


# Contrato de Prestación de Servicios profesionales 317 del 31 de julio de 2024

# Anexos
# Noviembre 2024

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

# Anexo 01

## Solicitud Servicio

(604) 6599601
+57 3105994490

jmavaluos1@gmail.com

Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

# SOLICITUD DE SERVICIO 001 DE AVALÚOS DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES (URBANOS Y RURALES) REQUERIDOS PARA LA PLANEACIÓN Y EJECUCIÓN DE PROYECTOS EN LAS DIFERENTES DEPENDENCIAS DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL DE APARTADÓ

| | |
|---|---|
| **Contrato** | 317-2024 |
| **Objeto** | Prestación de servicios de avalúos de bienes muebles e inmuebles (urbanos y rurales) requeridos para la planeación y ejecución de proyectos en las diferentes dependencias de la Administración Municipal de Apartadó |
| **Fecha de Inicio** | 01 de agosto de 2024 |
| **Supervisor** | Juan David Cartagena Álzate<br>Secretario de Planeación y Ordenamiento Territorial |
| **Contratista** | Marcela Restrepo Restrepo<br>C.C. 41.960.241 de Armenia (Quindío) |

| | |
|---|---|
| **Fecha de Solicitud** | 26 de octubre de 2024 |
| **Solicitud** | Establecer el valor de mercado para un Lote Urbano Urbanizable en el barrio La Paz del municipio de Apartadó (Antioquia); con el fin de su comercialización bajo el justo precio. |

| **TIPO DE AVALÚO SOLICITADO** | | |
|---|---|---|
| **Categoría** | **Tipo Avalúo** | **SI/NO** |
| 1. Inmuebles Urbanos | Predio destinado a actividad residencial | |
| 1. Inmuebles Urbanos | Predio destinado a otras actividades | SI |
| 2. Inmuebles Rurales | Predios rurales | |
| 3. Recursos Naturales y Suelos de Protección | Lotes incluidos en la estructura ecológica principal | |
| 6. Inmuebles Especiales | Infraestructura especial | |
| 7. Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil | Vehículos Automotores | |
| 13. Intangibles | Servidumbres | |
| **OBSERVACIONES: Avalúo Manzanas Proyecto Ciudadela Nelson Ospina** | | |

@alcaldiadeapartado | www.apartado-antioquia.gov.co

@alcaldiadeapartado | www.apartado-antioquia.gov.co

| INFORMACIÓN DEL PREDIO | |
|---|---|
| **Matricula Inmobiliaria** | MANZANA A= 008-73962<br>MANZANA B= 008-73963<br>MANZANA C= 008-73964<br>MANZANA D= 008-73965<br>MANZANA E= 008-73906<br>MANZANA F= 008-700058 |
| **Cédula Catastral** | No tiene |
| **Propietario** | Municipio de Apartadó |
| **Área del predio** | 82.189 $m^2$ |
| **Dirección del predio** | Ciudadela Nelson Ospina |
| **Contacto para visita** | **Nombre:** Hanz Fernando Dau<br>**Teléfono:** 3015622003 |

| | |
|---|---|
| **Finalidad del Avalúo** | Establecer el valor de mercado para un Lote Urbano Urbanizable en el barrio La Paz del municipio de Apartadó (Antioquia); con el fin de su comercialización bajo el justo precio. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Certificado de Libertad y Tradición – Certificado Ventanilla Única de Registro | **X** | Ficha Catastral | **X** |
| Escritura del predio | | Copia Impuesto Predial | |

| | |
|---|---|
| **Recibido Contratista** | Hla |
| **Fecha de recibido** | 26/octubre/2024 |
| **Fecha entrega Informe Valuatorio** | 05/Noviembre/2024 |

Atentamente,

**JUAN DAVID CARTAGENA ÁLZATE**
Secretario de Planeación y Ordenamiento Territorial
Alcaldía de Apartadó

Proyectó: Hanz Fernando Dau Valencia / Subsecretario de Proyectos y Estadísticas

# SOLICITUD DE SERVICIO 002 DE AVALÚOS DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES (URBANOS Y RURALES) REQUERIDOS PARA LA PLANEACIÓN Y EJECUCIÓN DE PROYECTOS EN LAS DIFERENTES DEPENDENCIAS DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL DE APARTADÓ

| | |
|---|---|
| **Contrato** | 317-2024 |
| **Objeto** | Prestación de servicios de avalúos de bienes muebles e inmuebles (urbanos y rurales) requeridos para la planeación y ejecución de proyectos en las diferentes dependencias de la Administración Municipal de Apartadó |
| **Fecha de Inicio** | 01 de agosto de 2024 |
| **Supervisor** | Juan David Cartagena Álzate<br>Secretario de Planeación y Ordenamiento Territorial |
| **Contratista** | Marcela Restrepo Restrepo<br>C.C. 41.960.241 de Armenia (Quindío) |

| | |
|---|---|
| **Fecha de Solicitud** | 31 de octubre de 2024 |
| **Solicitud** | Establecer el valor de mercado de un bien bajo el justo precio. |

| **TIPO DE AVALÚO SOLICITADO** | | |
|---|---|---|
| **Categoría** | **Tipo Avalúo** | **SI/NO** |
| 1. Inmuebles Urbanos | Predio destinado a actividad residencial | |
| 1. Inmuebles Urbanos | Predio destinado a otras actividades | SI |
| 2. Inmuebles Rurales | Predios rurales | |
| 3. Recursos Naturales y Suelos de Protección | Lotes incluidos en la estructura ecológica principal | |
| 6. Inmuebles Especiales | Infraestructura especial | |
| 7. Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil | Vehículos Automotores | |
| 13. Intangibles | Servidumbres | |
| **OBSERVACIONES:** LOTE CONFORMADO POR 12 PREDIOS. | | |

| **INFORMACIÓN DEL PREDIO** | |
|---|---|
| **Matricula Inmobiliaria** | Predio 1 = 008-52096; Predio 2 = 008-52095; Predio 3 = 008-52094; Predio 4 = 008-52093; Predio 5 = 008-52092; Predio 6 = 008-52091; Predio 7 = 008-52097; Predio 8 = 008-52098; Predio 9 = 008-52099; Predio 10 = 008-52100; Predio 11 = 008-52101; Predio 12 = 008-52102 |



@alcaldiadeapartado | www.apartado-antioquia.gov.co

| | |
|---|---|
| **Cédula Catastral** | |
| **Propietario** | CONSUMAX |
| **Área del predio** | 1.248 $m^2$ |
| **Dirección del predio** | BARRIO NUEVO APARTADÓ |
| **Contacto para visita** | **Nombre:** Hanz Fernando Dau<br>**Teléfono:** 3015622003 |

| | |
|---|---|
| **Finalidad del Avalúo** | Establecer el valor de mercado para un Lote Urbano urbanizado NO construido en el barrio Nuevo Apartadó del municipio de Apartadó (Antioquia); con el fin de su comercialización bajo el justo precio. |
| **Proyecto / Contrato que requiere el avalúo** | PROYECTOS ESPECIALES DEL DESPACHO DEL ALCALDE |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Certificado de Libertad y Tradición – Certificado Ventanilla Única de Registro | | Ficha Catastral | **X** |
| Escritura del predio | | Copia Impuesto Predial | **X** |

| | |
|---|---|
| **Recibido Contratista** | Nla |
| **Fecha de recibido** | 31/ octubre /2024 |
| **Fecha entrega Informe Valuatorio** | 08/ 11/ 2024 |

Atentamente,

**JUAN DAVID CARTAGENA ÁLZATE**
Secretario de Planeación y Ordenamiento Territorial
Alcaldía de Apartadó

Proyectó: Hanz Fernando Dau Valencia / Subsecretario de Proyectos y Estadísticas

ALCALDÍA DE APARTADÓ

# SOLICITUD DE SERVICIO 003 DE AVALÚOS DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES (URBANOS Y RURALES) REQUERIDOS PARA LA PLANEACIÓN Y EJECUCIÓN DE PROYECTOS EN LAS DIFERENTES DEPENDENCIAS DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL DE APARTADÓ

| | |
|---|---|
| **Contrato** | 317-2024 |
| **Objeto** | Prestación de servicios de avalúos de bienes muebles e inmuebles (urbanos y rurales) requeridos para la planeación y ejecución de proyectos en las diferentes dependencias de la Administración Municipal de Apartadó |
| **Fecha de Inicio** | 01 de agosto de 2024 |
| **Supervisor** | Juan David Cartagena Álzate<br>Secretario de Planeación y Ordenamiento Territorial |
| **Contratista** | Marcela Restrepo Restrepo<br>C.C. 41.960.241 de Armenia (Quindío) |

| | |
|---|---|
| **Fecha de Solicitud** | 01 de noviembre de 2024 |
| **Solicitud** | Establecer el valor de mercado de un bien bajo el justo precio. |

| **TIPO DE AVALÚO SOLICITADO** | | |
|---|---|---|
| **Categoría** | **Tipo Avalúo** | **SI/NO** |
| 1. Inmuebles Urbanos | Predio destinado a actividad residencial | |
| 1. Inmuebles Urbanos | Predio destinado a otras actividades | |
| 2. Inmuebles Rurales | Predios rurales | SI |
| 3. Recursos Naturales y Suelos de Protección | Lotes incluidos en la estructura ecológica principal | |
| 6. Inmuebles Especiales | Infraestructura especial | |
| 7. Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil | Vehículos Automotores | |
| 13. Intangibles | Servidumbres | |
| **OBSERVACIONES:** PLAN PARCIAL VICTORIA DEL RIO II. | | |

| **INFORMACIÓN DEL PREDIO** | |
|---|---|
| **Matricula Inmobiliaria** | 008-63011 |
| **Cédula Catastral** | No registra |

ALCALDÍA DE APARTADÓ

| | |
|---|---|
| **Propietario** | GISELA DEL SOCORRO TRUJILLO |
| **Área del predio** | 25.931 $m^2$ |
| **Dirección del predio** | Unidad de Gestión 3 Plan Parcial Victoria del Río II |
| **Contacto para visita** | **Nombre:** Hanz Fernando Dau<br>**Teléfono:** 3015622003 |

| | |
|---|---|
| **Finalidad del Avalúo** | Establecer el valor de mercado para un Lote Urbanizable No urbanizado en el Plan Parcial Victoria del Río II (Unidad de Gestión 3) del municipio de Apartadó (Antioquia); con el fin de su comercialización bajo el justo precio. |
| **Proyecto / Contrato que requiere el avalúo** | PROYECTOS ESPECIALES DEL DESPACHO DEL ALCALDE |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Certificado de Libertad y Tradición – Certificado Ventanilla Única de Registro | **X** | Ficha Catastral | **X** |
| Escritura del predio | | Copia Impuesto Predial | |

| | |
|---|---|
| **Recibido Contratista** | |
| **Fecha de recibido** | 01 NOV 2024 |
| **Fecha entrega Informe Valuatorio** | 07 (Noviembre de 2024 |

Atentamente,

**JUAN DAVID CARTAGENA ÁLZATE**
Secretario de Planeación y Ordenamiento Territorial
Alcaldía de Apartadó

Proyectó: Hanz Fernando Dau Valencia / Subsecretario de Proyectos y Estadísticas

ALCALDÍA DE APARTADÓ

# SOLICITUD DE SERVICIO 004 DE AVALÚOS DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES (URBANOS Y RURALES) REQUERIDOS PARA LA PLANEACIÓN Y EJECUCIÓN DE PROYECTOS EN LAS DIFERENTES DEPENDENCIAS DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL DE APARTADÓ

| | |
|---|---|
| **Contrato** | 317-2024 |
| **Objeto** | Prestación de servicios de avalúos de bienes muebles e inmuebles (urbanos y rurales) requeridos para la planeación y ejecución de proyectos en las diferentes dependencias de la Administración Municipal de Apartadó |
| **Fecha de Inicio** | 01 de agosto de 2024 |
| **Supervisor** | Juan David Cartagena Álzate<br>Secretario de Planeación y Ordenamiento Territorial |
| **Contratista** | Marcela Restrepo Restrepo<br>C.C. 41.960.241 de Armenia (Quindío) |

| | |
|---|---|
| **Fecha de Solicitud** | 01 de noviembre de 2024 |
| **Solicitud** | Establecer el valor de mercado de un bien bajo el justo precio. |

| **TIPO DE AVALÚO SOLICITADO** | | |
|---|---|---|
| **Categoría** | **Tipo Avalúo** | **SI/NO** |
| 1. Inmuebles Urbanos | Predio destinado a actividad residencial | |
| 1. Inmuebles Urbanos | Predio destinado a otras actividades | |
| 2. Inmuebles Rurales | Predios rurales | SI |
| 3. Recursos Naturales y Suelos de Protección | Lotes incluidos en la estructura ecológica principal | |
| 6. Inmuebles Especiales | Infraestructura especial | |
| 7. Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil | Vehículos Automotores | |
| 13. Intangibles | Servidumbres | |
| **OBSERVACIONES:** PLAN PARCIAL VICTORIA DEL RIO II. | | |

| **INFORMACIÓN DEL PREDIO** | |
|---|---|
| **Matricula Inmobiliaria** | 008-63012 |
| **Cédula Catastral** | No registra |

@alcaldiadeapartado | www.apartado-antioquia.gov.co

| | |
|---|---|
| **Propietario** | MARÍA ESNEDA TRUJILLO DE RUIZ |
| **Área del predio** | 14.882 $m^2$ |
| **Dirección del predio** | Unidad de Gestión 4 Plan Parcial Victoria del Río II |
| **Contacto para visita** | **Nombre:** Hanz Fernando Dau<br>**Teléfono:** 3015622003 |

| | |
|---|---|
| **Finalidad del Avalúo** | Establecer el valor de mercado para un Lote Urbanizable No urbanizado en el Plan Parcial Victoria del Río II (Unidad de Gestión 4) del municipio de Apartadó (Antioquia); con el fin de su comercialización bajo el justo precio. |
| **Proyecto / Contrato que requiere el avalúo** | PROYECTOS ESPECIALES DEL DESPACHO DEL ALCALDE |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Certificado de Libertad y Tradición – Certificado Ventanilla Única de Registro | **X** | Ficha Catastral | **X** |
| Escritura del predio | | Copia Impuesto Predial | |

| | |
|---|---|
| **Recibido Contratista** | |
| **Fecha de recibido** | 01/11/24 |
| **Fecha entrega Informe Valuatorio** | 07/11/24 |

Atentamente,

**JUAN DAVID CARTAGENA ÁLZATE**
Secretario de Planeación y Ordenamiento Territorial
Alcaldía de Apartadó

Proyectó: Hanz Fernando Dau Valencia / Subsecretario de Proyectos y Estadísticas

ALCALDÍA DE APARTADÓ

# SOLICITUD DE SERVICIO 005 DE AVALÚOS DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES (URBANOS Y RURALES) REQUERIDOS PARA LA PLANEACIÓN Y EJECUCIÓN DE PROYECTOS EN LAS DIFERENTES DEPENDENCIAS DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL DE APARTADÓ

| | |
|---|---|
| **Contrato** | 317-2024 |
| **Objeto** | Prestación de servicios de avalúos de bienes muebles e inmuebles (urbanos y rurales) requeridos para la planeación y ejecución de proyectos en las diferentes dependencias de la Administración Municipal de Apartadó |
| **Fecha de Inicio** | 01 de agosto de 2024 |
| **Supervisor** | Juan David Cartagena Álzate<br>Secretario de Planeación y Ordenamiento Territorial |
| **Contratista** | Marcela Restrepo Restrepo<br>C.C. 41.960.241 de Armenia (Quindío) |

| | |
|---|---|
| **Fecha de Solicitud** | 01 de noviembre de 2024 |
| **Solicitud** | Establecer el valor de mercado de un bien bajo el justo precio. |

| **TIPO DE AVALÚO SOLICITADO** | | |
|---|---|---|
| **Categoría** | **Tipo Avalúo** | **SI/NO** |
| 1. Inmuebles Urbanos | Predio destinado a actividad residencial | |
| 1. Inmuebles Urbanos | Predio destinado a otras actividades | |
| 2. Inmuebles Rurales | Predios rurales | SI |
| 3. Recursos Naturales y Suelos de Protección | Lotes incluidos en la estructura ecológica principal | |
| 6. Inmuebles Especiales | Infraestructura especial | |
| 7. Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil | Vehículos Automotores | |
| 13. Intangibles | Servidumbres | |
| **OBSERVACIONES:** PLAN PARCIAL VICTORIA DEL RIO II. | | |

| **INFORMACIÓN DEL PREDIO** | |
|---|---|
| **Matricula Inmobiliaria** | 008-63013 |
| **Cédula Catastral** | No registra |

@alcaldiadeapartado | www.apartado-antioquia.gov.co

| | |
|---|---|
| **Propietario** | IVONNE ACENET GÓMEZ RAMÍREZ |
| **Área del predio** | 10.717 $m^2$ |
| **Dirección del predio** | Unidad de Gestión 5 Plan Parcial Victoria del Río II |
| **Contacto para visita** | **Nombre:** Hanz Fernando Dau<br>**Teléfono:** 3015622003 |

| | |
|---|---|
| **Finalidad del Avalúo** | Establecer el valor de mercado para un Lote Urbanizable No urbanizado en el Plan Parcial Victoria del Río II (Unidad del Gestión 5) del municipio de Apartadó (Antioquia); con el fin de su comercialización bajo el justo precio. |
| **Proyecto / Contrato que requiere el avalúo** | PROYECTOS ESPECIALES DEL DESPACHO DEL ALCALDE |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Certificado de Libertad y Tradición – Certificado Ventanilla Única de Registro | **X** | Ficha Catastral | **X** |
| Escritura del predio | | Copia Impuesto Predial | |

| | |
|---|---|
| **Recibido Contratista** | Hla. |
| **Fecha de recibido** | 01/11/2024 |
| **Fecha entrega Informe Valuatorio** | 07/11/2024 |

Atentamente,

**JUAN DAVID CARTAGENA ÁLZATE**
Secretario de Planeación y Ordenamiento Territorial
Alcaldía de Apartadó

Proyectó: Hanz Fernando Dau Valencia / Subsecretario de Proyectos y Estadísticas

ALCALDÍA DE APARTADÓ

# SOLICITUD DE SERVICIO 006 DE AVALÚOS DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES (URBANOS Y RURALES) REQUERIDOS PARA LA PLANEACIÓN Y EJECUCIÓN DE PROYECTOS EN LAS DIFERENTES DEPENDENCIAS DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL DE APARTADÓ

| | |
|---|---|
| **Contrato** | 317-2024 |
| **Objeto** | Prestación de servicios de avalúos de bienes muebles e inmuebles (urbanos y rurales) requeridos para la planeación y ejecución de proyectos en las diferentes dependencias de la Administración Municipal de Apartadó |
| **Fecha de Inicio** | 01 de agosto de 2024 |
| **Supervisor** | Juan David Cartagena Álzate<br>Secretario de Planeación y Ordenamiento Territorial |
| **Contratista** | Marcela Restrepo Restrepo<br>C.C. 41.960.241 de Armenia (Quindío) |

| | |
|---|---|
| **Fecha de Solicitud** | 01 de noviembre de 2024 |
| **Solicitud** | Establecer el valor de mercado de un bien bajo el justo precio. |

| **TIPO DE AVALÚO SOLICITADO** | | |
|---|---|---|
| **Categoría** | **Tipo Avalúo** | **SI/NO** |
| 1. Inmuebles Urbanos | Predio destinado a actividad residencial | |
| 1. Inmuebles Urbanos | Predio destinado a otras actividades | |
| 2. Inmuebles Rurales | Predios rurales | SI |
| 3. Recursos Naturales y Suelos de Protección | Lotes incluidos en la estructura ecológica principal | |
| 6. Inmuebles Especiales | Infraestructura especial | |
| 7. Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil | Vehículos Automotores | |
| 13. Intangibles | Servidumbres | |
| **OBSERVACIONES:** PLAN PARCIAL VICTORIA DEL RIO II. | | |

| **INFORMACIÓN DEL PREDIO** | |
|---|---|
| **Matricula Inmobiliaria** | 008-63010 |
| **Cédula Catastral** | No registra |

@alcaldiadeapartado | www.apartado-antioquia.gov.co

| | |
|---|---|
| **Propietario** | GISELA DEL SOCORRO TRUJILLO |
| **Área del predio** | 26.474 $m^2$ |
| **Dirección del predio** | Unidad de Gestión 2 Plan Parcial Victoria del Río II |
| **Contacto para visita** | **Nombre:** Hanz Fernando Dau<br>**Teléfono:** 3015622003 |

| | |
|---|---|
| **Finalidad del Avalúo** | Establecer el valor de mercado para un Lote Urbanizable No urbanizado en el Plan Parcial Victoria del Río II (Unidad de Gestión 2) del municipio de Apartadó (Antioquia); con el fin de su comercialización bajo el justo precio. |
| **Proyecto / Contrato que requiere el avalúo** | PROYECTOS ESPECIALES DEL DESPACHO DEL ALCALDE |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Certificado de Libertad y Tradición – Certificado Ventanilla Única de Registro | **X** | Ficha Catastral | **X** |
| Escritura del predio | | Copia Impuesto Predial | |

| | |
|---|---|
| **Recibido Contratista** | |
| **Fecha de recibido** | 01/ NOV/ 2024 |
| **Fecha entrega Informe Valuatorio** | 21/NOV/ 2024 |

Atentamente,

**JUAN DAVID CARTAGENA ÁLZATE**
Secretario de Planeación y Ordenamiento Territorial
Alcaldía de Apartadó

Proyectó: Hanz Fernando Dau Valencia / Subsecretario de Proyectos y Estadísticas

ALCALDÍA DE APARTADÓ

# Anexo 02

## Avalúo 01

(604) 6599601
+57 3105994490

jmavaluos1@gmail.com

Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

# Informe Valuatorio
## Avalúo Comercial Predio Urbano

**Encargo Valuatorio:** Establecer el valor de mercado para un Lote Urbano Urbanizable en el barrio La Paz del municipio de Apartadó (Antioquia); con el fin de su comercialización bajo el justo precio.



Ilustración 1. Vista general del lote a avaluar.



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

Carepa, 05 de noviembre de 2024

Señor
**JUAN DAVID CARTAGENA ÁLZATE**
Secretario de Planeación y Ordenamiento Territorial
Apartadó (Antioquia)

**Asunto:** Establecer el valor de mercado para un Lote Urbano Urbanizable en el barrio La Paz del municipio de Apartadó (Antioquia); con el fin de su comercialización bajo el justo precio.

De acuerdo con su solicitud, por medio del presente informe se realiza entrega del avalúo comercial del inmueble relacionado en el asunto.

El valor liquidación y por lo tanto el valor razonable del lote es de **NUEVE MIL DOSCIENTOS DIECINUEVE MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y DOS MIL VEINTE PESOS ($9.219.962.020),** según estudios y análisis ejecutados.

Toda inquietud que surja al respecto, le rogamos hacerla saber para efectos de darles a conocer las explicaciones y sustentaciones pertinentes.

Cordialmente,

**MARCELA RESTREPO RESTREPO**
Registro R.A.A. AVAL-41960241.
Registro Nacional de Especialista en Avalúos R.N.E.A 201-1295
Corporación Lonja Nacional de Avaluadores Expertos en Bienes raíces
**Teléfono:** 3105994490
**Correo electrónico:** jmavaluos1@gmail.com

# Tabla de contenido

**1. INFORMACIÓN GENERAL ..... 6**
*1.1. SOLICITANTE Y DESTINATARIO ..... 6*
*1.2. OBJETO DEL AVALÚO ..... 6*
*1.3. LOCALIZACIÓN ..... 6*
*1.4. USO ACTUAL ..... 6*
*1.5. NORMATIVIDAD LOCAL VIGENTE ..... 7*
*1.6. ESTRATO ..... 7*
*1.7. ÁREA DEL LOTE ..... 7*
*1.8. DOCUMENTOS APORTADOS POR EL SOLICITANTE ..... 7*
*1.9. DOCUMENTOS APORTADOS POR AVALUADOR ..... 7*
*1.10. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR ..... 7*
**2. INFORMACIÓN JURÍDICA ..... 8**
*2.1. CÉDULA CATASTRAL ..... 8*
*2.2. MATRICULA INMOBILIARIA ..... 8*
*2.3. PROPIETARIO (S) ..... 9*
*2.4. ESCRITURA / TITULO ..... 9*
*2.5. TIPO PROPIEDAD ..... 9*
*2.6. ADQUISICIÓN ..... 9*
*2.7. GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO ..... 9*
**3. INFORMACIÓN DEL SECTOR ..... 10**
*3.1. ACTIVIDADES PREDOMINANTES ..... 11*
*3.2. TIPOS DE EDIFICACIONES ..... 11*
*3.3. VÍAS DE ACCESO ..... 11*
*3.4. INFRAESTRUCTURA DOTACIONAL ..... 11*
*3.5. SERVICIOS PÚBLICOS ..... 11*
*3.6. INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA ..... 11*
*3.7. TRANSPORTE PÚBLICO ..... 11*
*3.8. ACTIVIDAD EDIFICADORA ..... 11*
*3.9. PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN ..... 12*
*3.10. COMPORTAMIENTO DE OFERTA Y DEMANDA ..... 12*
*3.11. EQUIPAMIENTOS Y ESPACIO PÚBLICO ..... 12*
**4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA ..... 13**
*4.1. PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL ..... 13*
*4.2. TRATAMIENTO URBANÍSTICO ..... 13*
*4.3. USO DEL SUELO ..... 14*
**5. INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE ..... 16**
*5.1. LIMITES ..... 16*
*5.2. FORMA DEL LOTE ..... 16*
*5.3. SERVICIOS PÚBLICOS ..... 16*
*5.4. CLIMA ..... 16*
*5.5. LEGALIDAD ..... 16*
*5.6. ESTADO DE SEGURIDAD ..... 16*



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

*5.7. AMENAZAS NATURALES ..... 17*
*5.8. REGISTRO FOTOGRÁFICO ..... 17*
5.8.1. PREDIO 008-73962 – MANZANA A ..... 18
5.8.2. PREDIO 008-73963 – MANZANA B ..... 19
5.8.3. PREDIO 008-73964 – MANZANA C ..... 20
5.8.4. PREDIO 008-73965 – MANZANA D ..... 21
5.8.5. PREDIO 008-73966 – MANZANA E ..... 22
5.8.6. PREDIO 008-700058 – MANZANA F ..... 23
*5.9. COORDENADAS DEL LOTE ..... 23*
**6. CONDICIONES ESPECIALES DEL BIEN INMUEBLE ..... 25**
**7. METODOLOGÍA Y CALCULO DEL AVALÚO ..... 27**
*7.1. NORMATIVIDAD Y MÉTODOS VALUATORIOS ..... 27*
*7.2. MÉTODO UTILIZADO ..... 28*
*7.3. MEMORIA DE CÁLCULO ..... 28*
*7.4. CUADRO DE VALORES ..... 30*
*7.5. SUSTENTACIÓN DEL AVALÚO ..... 31*
**8. VIGENCIA DEL AVALÚO ..... 32**
**9. CLÁUSULAS DE PROHIBICIÓN DE LA PUBLICACIÓN ..... 32**
**10. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO ..... 32**
**11. FIRMA DEL AVALÚO ..... 34**
**12. ANEXOS DEL AVALÚO ..... 34**
*Anexo 01: Escrituras 2952 de 2017 y 807 de 2019. ..... 35*
*Anexo 02: Certificados VUR ..... 51*
*Anexo 03: Documentos Avaluadora – Marcela Restrepo Restrepo- ..... 57*

## Tabla de Ilustraciones

Ilustración 1. Vista general del lote a avaluar. ..... 1
Ilustración 2. Localización general del lote ..... 8
Ilustración 3. Manzanas (predios) que conforman el lote objeto del avalúo. ..... 9
Ilustración 4. Sector aledaño al lote objeto del avalúo. ..... 10
Ilustración 5. Tratamiento Urbanístico del lote objeto del avalúo. ..... 15
Ilustración 6. Usos del suelo para el loe objeto de avalúo ..... 15
Ilustración 7. Amenazas naturales para el lote objeto del avalúo. ..... 17
Ilustración 8. Registro fotográfico predio 008-73962 ..... 18
Ilustración 9. Registro fotográfico predio 008- 73962 ..... 18
Ilustración 10. Registro fotográfico predio 008-73963 ..... 19
Ilustración 11. Registro fotográfico predio 008- 73963 ..... 19
Ilustración 12. Registro fotográfico predio 008-73964 ..... 20
Ilustración 13. Registro fotográfico predio 008- 73964 ..... 20
Ilustración 14. Registro fotográfico predio 008-73965 ..... 21
Ilustración 15. Registro fotográfico predio 008- 73965 ..... 21
Ilustración 16. Registro fotográfico predio 008-73966 ..... 22
Ilustración 17. Registro fotográfico predio 008- 73966 ..... 22
Ilustración 18. Registro fotográfico predio 008-700058 ..... 23
Ilustración 20. Zonificación del acuífero confinado en el lote objeto del avalúo ..... 26
Ilustración 21. Costos construcción CONSTRUDATA ..... 29



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

# Listado de Tablas

Tabla 1. Equipamientos asociados al lote objeto del avalúo. 12
Tabla 2. Composición predial del lote objeto del avalúo 16
Tabla 3. Coordenadas de los predios que conforman el lote avaluado 23
Tabla 4. Composición predial del lote objeto del avalúo 28
Tabla 5. Proyección de ventas del proyecto urbanístico en el lote objeto del avalúo 28
Tabla 6. Cálculo de costos directos de la ejecución del proyecto urbanístico en el lote objeto del avalúo 29
Tabla 7. Cálculo de costos indirectos de la ejecución del proyecto urbanístico en el lote objeto del avalúo 29
Tabla 8. Cálculo del valor del lote 30
Tabla 9. Avalúo de los predios del lote objeto del avalúo 30



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

# INFORME VALUATORIO

## RESUMEN EJECUTIVO

| | |
|---|---|
| **SOLICITANTE** | MUNICIPIO DE APARTADÓ<br>Juan David Cartagena Álzate<br>Secretario de Planeación |
| **DIRECCIÓN** | Plan Parcial Las Américas – Nelson Ospina |
| **MUNICIPIO** | Apartadó |
| **DEPARTAMENTO** | Antioquia |
| **AVALUADOR** | Marcela Restrepo Restrepo |
| **FECHA DE VISITA** | 24 de octubre de 2024 |
| **FECHA ELABORACIÓN** | 04 de noviembre de 2024 |
| **TIPO DE BIEN** | Lote urbanizable dividido en seis (6) matriculas inmobiliarias con igual número de manzanas. |
| **TIPO DE AVALÚO** | Avalúo comercial, enmarcado en la Categoría 1, correspondiente a avalúo de inmuebles urbanos, de acuerdo con el Artículo 5 del decreto 556 de 2014. |
| **OBSERVACIÓN** | El presente avalúo se realiza en el marco del cumplimiento del Contrato de Prestación de Servicios Profesionales N. 317 de 2024. |

## 1. INFORMACIÓN GENERAL

| | |
|---|---|
| **1.1. SOLICITANTE Y DESTINATARIO** | Solicitante: Juan David Cartagena Álzate en calidad de Secretario de Planeación y Ordenamiento Territorial del municipio de Apartadó, representado legalmente por Héctor Rangel Palacios. |
| **1.2. OBJETO DEL AVALÚO** | Establecer el valor de mercado para un Lote Urbano Urbanizable en el barrio La Paz del municipio de Apartadó (Antioquia); con el fin de su comercialización bajo el justo precio. |
| **1.3. LOCALIZACIÓN** | Plan Parcial Las Américas - Barrio La Paz |
| **1.4. USO ACTUAL** | **MANZANA A=** Cultivo de Banano<br>**MANZANA B=** Cultivo de Banano<br>**MANZANA C=** Cultivo de Banano<br>**MANZANA D=** Residencial<br>**MANZANA E=** Residencial en obras de urbanismo<br>**MANZANA F=** Cultivo de Banano |



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

| | |
|---|---|
| **1.5. NORMATIVIDAD LOCAL VIGENTE** | Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Apartadó, aprobado por medio del Acuerdo Municipal No. 001 del 20 de febrero de 2023 "Por medio del cual se adopta la revisión de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Apartadó" |
| **1.6. ESTRATO** | 1 |
| **1.7. ÁREA DEL LOTE** | Para efectos del presente avalúo se tomarán en cuenta las áreas suministradas por el solicitante en la correspondiente licencia de subdivisión.<br><br>**MANZANA A=** 10.967 m²<br>**MANZANA B=** 14.464 m²<br>**MANZANA C=** 15.765 m²<br>**MANZANA D=** 11.794 m²<br>**MANZANA E=** 15.793 m²<br>**MANZANA F=** 13.406 m²<br><br>La sumatoria de las áreas de las manzanas coinciden con el área total del predio adquirido por el municipio en el año 2017 (82.189 m² ). |
| **1.8. DOCUMENTOS APORTADOS POR EL SOLICITANTE** | • Escrituras 2952 de 2017 y 807 de 2019. Ver anexo 01.<br>• Certificado VUR de los predios correspondientes a las manzanas A, B, C, D y E. Ver anexo 02.<br>• Plano digital de manzanas al interior del proyecto Nelson Ospina. |
| **1.9. DOCUMENTOS APORTADOS POR AVALUADOR** | Todos los mapas que se presentan en el informe fueron realizados por la avaluadora teniendo como base la cartografía del Plan de Ordenamiento Territorial. |
| **1.10. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR** | • La avaluadora no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el titulo legal de la misma.<br><br>• La avaluadora no revelara la información sobre la valuación a nadie distinto de la persona que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso que el informe sea solicitado por una autoridad competente. |



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

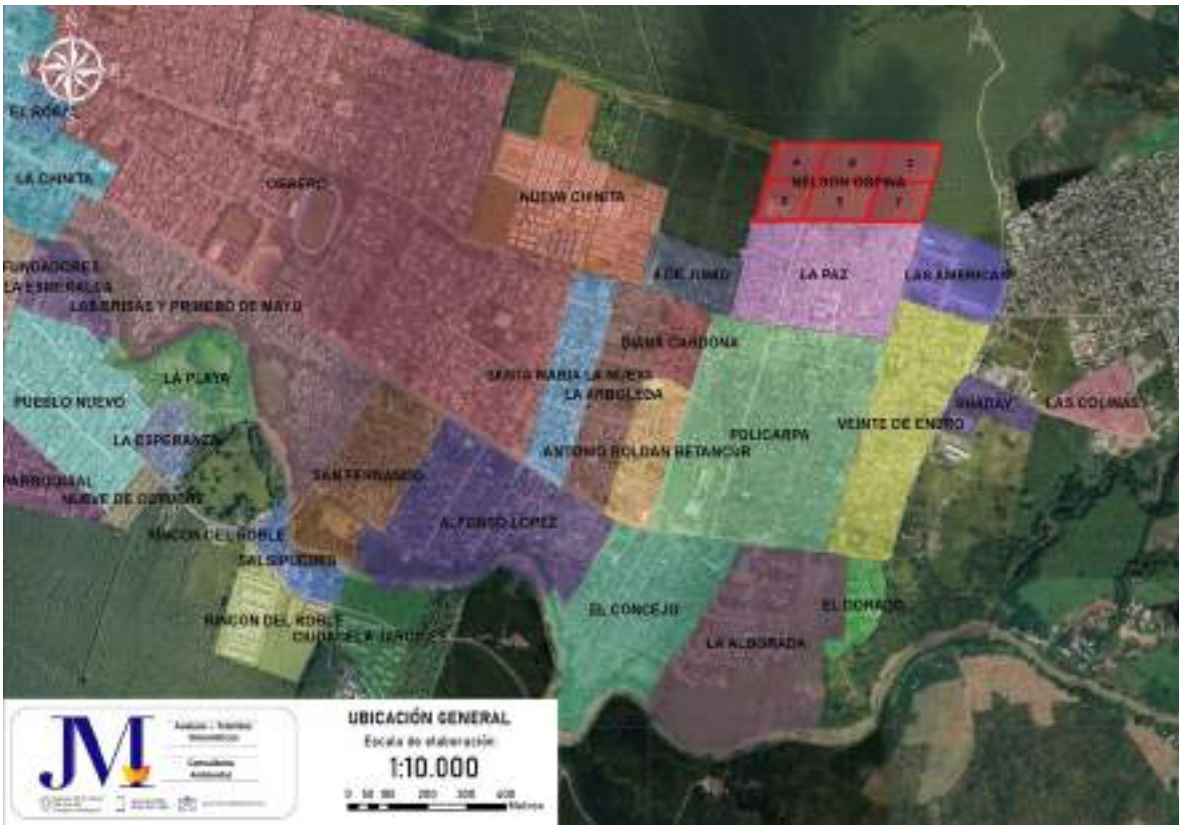


Ilustración 2. Localización general del lote .

## 2. INFORMACIÓN JURÍDICA

El presente capitulo no corresponde a un estudio de Títulos.

| | |
|---|---|
| **2.1. CÉDULA CATASTRAL** | Aunque se tienen matriculas inmobiliarias para cada manzana, catastralmente no se han separado las mismas, por lo que en la actualidad siguen haciendo parte del predio de mayor extensión con cédula 04510010470001000 66. |
| **2.2. MATRICULA INMOBILIARIA** | **MANZANA A=** 008-73962<br>**MANZANA B=** 008-73963<br>**MANZANA C=** 008-73964<br>**MANZANA D=** 008-73965<br>**MANZANA E=** 008-73906<br>**MANZANA F=** 008-700058 |



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

| | |
|---|---|
| **2.3. PROPIETARIO (S)** | **MANZANAS A,B,C,D,E =** Municipio de Apartadó **MANZANA F =** Fundación GREENLAND |
| **2.4. ESCRITURA / TITULO** | 2952 del 21/12/2017 de la Notaría Única de Apartadó. |
| **2.5. TIPO PROPIEDAD** | Lote urbanizable. |
| **2.6. ADQUISICIÓN** | El predio global (82.189 m²) fue adquirido mediante escritura de compraventa 2952 del 21/12/2017 a la empresa Grupo AGROSIETE con NIT 900.432.443-8 quien a su vez lo adquirido mediante compra de varios predios. a mediante escritura 1002 de 2011 de la Notaría Décima de Medellín. |
| **2.7. GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO** | De acuerdo con los certificados de VUR no existen limitaciones al dominio más allá de las propias de un bien fiscal. |




Ilustración 3. Manzanas (predios) que conforman el lote objeto del avalúo.



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

## 3. INFORMACIÓN DEL SECTOR



Ilustración 4. Sector aledaño al lote objeto del avalúo.

El lote / proyecto ciudadela Nelson Ospina, objeto de avalúo, fue incorporado al perímetro urbano en el Plan de Ordenamiento Territorial (año 2023) y está diseñado para albergar 1,104 unidades de vivienda, contribuyendo a reducir el déficit de vivienda en Apartadó. Situada junto al barrio La Paz, un sector tradicional del oriente urbano del municipio, la ciudadela se beneficia de la infraestructura del área circundante, especialmente de la pavimentación de la carrera 78, la vía de acceso principal desde la calle 103, que ha impulsado la valorización de los predios en los últimos años.

El barrio La Paz y el sector en general cuentan con servicios públicos domiciliarios, como acueducto, y actualmente se está finalizando el colector de aguas residuales, lo que facilitará la conexión del proyecto al sistema de alcantarillado. La carrera 78 permite un acceso directo al lote y, en un futuro, el desarrollo de la ciudadela contará con las vías nuevas incluidas en el Plan de Ordenamiento Territorial.

El lote actualmente está en cultivo de banano, aunque las manzanas D y E ya están en proceso de urbanización para las primeras etapas del proyecto. En cuanto a la conectividad, el transporte público en la zona es adecuado, con rutas urbanas que facilitan el acceso a distintos puntos del municipio.



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

La actividad comercial cercana está concentrada en la calle 103, donde se encuentran múltiples establecimientos que cubren las necesidades básicas de los residentes, aportando comodidad y accesibilidad al futuro desarrollo habitacional de la Ciudadela Nelson Ospina.

| | |
|---|---|
| **3.1. ACTIVIDADES PREDOMINANTES** | La actividad prioridad del sector es la residencial estrato bajo – medio. |
| **3.2. TIPOS DE EDIFICACIONES** | En el sector predominan barrios y urbanizaciones abiertas. |
| **3.3. VÍAS DE ACCESO** | Para acceder al sector, desde la Calle 103 se puede ingresar por las carreras aledañas (carrera 78, 78ª, 78 y 78c); de igual forma por la carrera 76 (principal urbanización Las Américas) llegando hasta la calle 104ª. |
| **3.4. INFRAESTRUCTURA DOTACIONAL** | Está asociada a la infraestructura del sector toda vez que el proyecto de ciudadela no está desarrollado, hace parte de esta infraestructura, el Colegio La Paz. |
| **3.5. SERVICIOS PÚBLICOS** | El sector en general cuenta con servicio de energía prestado por EPM, acueducto y alcantarillado operados por Aguas Regionales -EPM y servicio de aseo prestado por la empresa FUTURASEO. |
| **3.6. INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA** | • **ANDENES:** La vía de acceso principal al sector tiene continuidad en los andenes.<br><br>• **ALUMBRADO PÚBLICO:** La vía y en general el sector cuenta con alumbrado público.<br><br>**REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS**: El sector cuenta con totalidad de servicios públicos (Acueducto, Alcantarillado, Energía, Aseo, Alumbrado Público y Telefonía). |
| **3.7. TRANSPORTE PÚBLICO** | Existen varias rutas de bus público para el acceso al sector.<br><br>• El servicio de taxi es permanente en el sector siendo una de las alternativas más prácticas en el sector al igual que el transporte privado. |
| **3.8. ACTIVIDAD EDIFICADORA** | Sector consolidado y construido en su gran mayoría, salvo el potencial de algunos lotes en mayor extensión. |



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

| | |
|---|---|
| **3.9. PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN** | La zona donde se encuentra el inmueble objeto de avalúo presenta una proyección de valorización favorable, respaldada por el evidente crecimiento urbanístico del sector y la construcción de nuevas urbanizaciones. Estas transformaciones están impulsando una dinámica de desarrollo que incrementa el atractivo y el valor de los predios, especialmente en áreas estratégicamente ubicadas en el oriente del municipio, que cuentan con acceso a infraestructura vial y cercanía a servicios urbanos.<br><br>La ubicación del inmueble en este sector en expansión potencia su valor futuro, ya que se beneficiará de la infraestructura que acompañará a las nuevas urbanizaciones y de la consolidación de la zona como un núcleo residencial relevante. Las expectativas de valorización son positivas, considerando tanto la ubicación estratégica del inmueble como el impacto de las inversiones en infraestructura y la creciente demanda de vivienda en el área. |
| **3.10. COMPORTAMIENTO DE OFERTA Y DEMANDA** | **Tiempo esperado de comercialización:** 6 a 12 meses. Del análisis del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, así como la demanda. |

## 3.11. EQUIPAMIENTOS Y ESPACIO PÚBLICO

El sector cuenta con suficientes equipamientos para el disfrute y desarrollo urbano tales como:

Tabla 1. Equipamientos asociados al lote objeto del avalúo.

| Equipamiento | Nivel de Equipamiento | Distancia Aproximada (m) |
|---|---|---|
| Áreas Verdes y Parques | Deficiente | 500 o más |
| Asistencial | Deficiente | 500 o más |
| Comercial | Suficiente | 500 o más |
| Escolar | Suficiente | 500 o más |
| Áreas recreativas | Deficiente | 1.000 o más. |



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

# 4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

| | |
|---|---|
| **4.1. PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL** | El Plan de ordenamiento Territorial del municipio de Apartadó fue aprobado mediante Acuerdo 001 de 2023 "Por medio del cual se adopta la Revisión de Largo Plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Apartadó". |
| **4.2. TRATAMIENTO URBANÍSTICO** | Los tratamientos urbanísticos del lote están dados por el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Apartadó en el artículo 314 del acuerdo 001 del 2023 que establece que El 100% del lote se encuentra en el tratamiento de Consolidación Tipo 4, el cual busca:<br><br>- Integrar al perímetro urbano los polígonos de UAU que ya se han urbanizado en suelos de expansión.<br><br>- Armonizar y formalizar el trazado urbano, mejorando y consolidando las vías públicas.<br><br>- Integrar espacios públicos y equipamientos de cada UAU para equilibrar los sistemas públicos con las densidades habitacionales.<br><br>- Posibilitar la mezcla de usos en el entorno de la UAU para reactivar la economía y revitalizar el espacio público.<br><br>- Promover la consolidación del sector e impulsar el desarrollo de otras UAU del plan parcial.<br><br>- Permitir actuaciones urbanísticas predio a predio, cumpliendo con los procedimientos administrativos y normativos, sin necesidad de planificaciones adicionales. |



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

## 4.3. USO DEL SUELO

Los usos del suelo del predio están dados por el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Apartadó, definidos por el artículo 339 del acuerdo 001 del 2023, el cual indica lo siguiente:

**El 22,5% del lote** se encuentra en el uso del suelo de **Actividad Múltiple,** con una intensidad de media mezcla de usos, las cuales son áreas con concentración media de actividades económicas, principalmente comerciales y de servicios locales, con variedad en tamaño, localización, accesibilidad y vocación económica. Incluye corredores asociados a vías de alto tráfico.

**El 77,5% del lote** se encuentra en el uso del suelo de **Residencial,** con una intensidad de baja mezcla de usos y las actividades generales de uso residencial son:

**VIVIENDA (R1)**

- Vivienda Unifamiliar (R-U)
- Vivienda Bifamiliar (R-B)
- Vivienda Trifamiliar (R-T)
- Vivienda Multifamiliar (R-M)

**VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (R2)**

- Vivienda Unifamiliar (R-U)
- Vivienda Bifamiliar (R-B)
- Vivienda Trifamiliar (R-T)
- Vivienda Multifamiliar (R-M

**BAJA MEZCLA DE USOS:** Áreas urbanas y de expansión donde el uso predominante es la vivienda.



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia




Ilustración 6. Usos del suelo para el lote objeto de avalúo.




Ilustración 5. Tratamiento Urbanístico del lote objeto del avalúo.



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

## 5. INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE

Tabla 2. Composición predial del lote objeto del avalúo

| Manzana | Matricula | Área (m²) | % Lote |
|---|---|---|---|
| A | 008-73962 | 10.967 | 13,34% |
| B | 008-73963 | 14.464 | 17,60% |
| C | 008-73964 | 15.765 | 19,18% |
| D | 008-73965 | 11.794 | 14,35% |
| E | 008-73906 | 15.793 | 19,22% |
| F | 008-700058 | 13.406 | 16,31% |
| **TOTAL** | | **82.189** | **100,00%** |

| | |
|---|---|
| **5.1. LIMITES** | **NORTE:** Predios del grupo AGROSIETE<br>**SUR:** Barrio La Paz<br>**ORIENTE:** Predios del grupo AGROSIETE<br>**OCCIDENTE:** Finca La Chinita |
| **5.2. FORMA DEL LOTE** | El lote así como los predios en su interior presentan forma geométrica regular. |
| **5.3. SERVICIOS PÚBLICOS** | **Acueducto:** No<br>**Alcantarillado:** No<br>**Energía:** No<br>**Aseo:** No<br><br>Nota: Se deja claridad que en la actualidad los servicios públicos no se encuentran conectados toda vez que los proyectos no se han culminado, sin embargo, cuentan con las respectivas disponibilidades de prestación. |
| **5.4. CLIMA** | En la visita técnica realizada se definieron los siguientes parámetros:<br><br>**Temperatura=** 27° C<br>**Sensación Térmica=** 31° C<br>**Índice UV=** 5 (Moderado)<br>**Humedad:** 85% |
| **5.5. LEGALIDAD** | Sin inconvenientes legales. |
| **5.6. ESTADO DE SEGURIDAD** | En el sector no se registran hechos delictivos recurrentes de inseguridad. |



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

## 5.7. AMENAZAS NATURALES

El lote se encuentra situado dentro del perímetro urbano del municipio de Apartadó y no posee fuentes hídricas cercanas, lo que significa que el riesgo de inundación es bajo, clasificándolo en la categoría de amenaza baja. Además, su terreno es plano, lo cual reduce la probabilidad de movimientos en masa, manteniéndose también en una categoría de amenaza baja.




Ilustración 7. Amenazas naturales para el lote objeto del avalúo.

## 5.8. REGISTRO FOTOGRÁFICO

A continuación se muestra el registro fotográfico de cada uno de los predios que conforman el lote objeto del avalúo:



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

### 5.8.1. PREDIO 008-73962 – MANZANA A



Ilustración 8. Registro fotográfico predio 008-73962



Ilustración 9. Registro fotográfico predio 008- 73962



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

### 5.8.2. PREDIO 008-73963 – MANZANA B



Ilustración 10. Registro fotográfico predio 008-73963



Ilustración 11. Registro fotográfico predio 008- 73963



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

### 5.8.3. PREDIO 008-73964 – MANZANA C



Ilustración 12. Registro fotográfico predio 008-73964



Ilustración 13. Registro fotográfico predio 008- 73964



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

### 5.8.4. PREDIO 008-73965 – MANZANA D



Ilustración 14. Registro fotográfico predio 008-73965



Ilustración 15. Registro fotográfico predio 008- 73965



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

### 5.8.5. PREDIO 008-73966 – MANZANA E



Ilustración 16. Registro fotográfico predio 008-73966



Ilustración 17. Registro fotográfico predio 008- 73966



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

### 5.8.6. PREDIO 008-700058 – MANZANA F



Ilustración 18. Registro fotográfico predio 008-700058

## 5.9. COORDENADAS DEL LOTE

Tabla 3. Coordenadas de los predios que conforman el lote avaluado

| Punto | Zona | Coordenadas en X | Coordenadas en Y |
|---|---|---|---|
| 1 | Manzana E | 4602080,274 | 2430833,462 |
| 2 | Manzana E | 4602050,186 | 2430736,607 |
| 3 | Manzana E | 4602024,514 | 2430736,932 |
| 4 | Manzana E | 4602020,173 | 2430736,987 |
| 5 | Manzana E | 4602001,036 | 2430737,23 |
| 6 | Manzana E | 4601949,105 | 2430737,887 |
| 7 | Manzana E | 4601937,818 | 2430738,03 |
| 8 | Manzana E | 4601923,877 | 2430738,207 |
| 9 | Manzana E | 4601887,473 | 2430737,95 |
| 10 | Manzana E | 4601922,934 | 2430835,468 |
| 11 | Manzana E | 4602080,274 | 2430833,462 |
| 12 | Manzana A | 4601922,934 | 2430835,468 |
| 13 | Manzana A | 4601798,785 | 2430839,524 |
| 14 | Manzana A | 4601814,557 | 2430889,832 |
| 15 | Manzana A | 4601821,51 | 2430912,01 |



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

| Punto | Zona | Coordenadas en X | Coordenadas en Y |
|---|---|---|---|
| 16 | Manzana A | 4601821,839 | 2430913,06 |
| 17 | Manzana A | 4601821,931 | 2430913,545 |
| 18 | Manzana A | 4601826,689 | 2430928,529 |
| 19 | Manzana A | 4601853,672 | 2430928,266 |
| 20 | Manzana A | 4601956,315 | 2430927,265 |
| 21 | Manzana A | 4601922,934 | 2430835,468 |
| 22 | Manzana B | 4602080,274 | 2430833,462 |
| 23 | Manzana B | 4601922,934 | 2430835,468 |
| 24 | Manzana B | 4601956,315 | 2430927,265 |
| 25 | Manzana B | 4602081,675 | 2430926,043 |
| 26 | Manzana B | 4602108,952 | 2430925,778 |
| 27 | Manzana B | 4602080,274 | 2430833,462 |
| 28 | Manzana C | 4602218,768 | 2430831,696 |
| 29 | Manzana C | 4602080,274 | 2430833,462 |
| 30 | Manzana C | 4602108,952 | 2430925,778 |
| 31 | Manzana C | 4602135,723 | 2430925,517 |
| 32 | Manzana C | 4602217,766 | 2430924,717 |
| 33 | Manzana C | 4602239,627 | 2430924,504 |
| 34 | Manzana C | 4602246,052 | 2430924,441 |
| 35 | Manzana C | 4602241,024 | 2430907,349 |
| 36 | Manzana C | 4602241,022 | 2430907,344 |
| 37 | Manzana C | 4602240,716 | 2430906,302 |
| 38 | Manzana C | 4602231,535 | 2430875,093 |
| 39 | Manzana C | 4602223,608 | 2430848,149 |
| 40 | Manzana C | 4602218,768 | 2430831,696 |
| 41 | Manzana D | 4601922,934 | 2430835,468 |
| 42 | Manzana D | 4601887,473 | 2430737,95 |
| 43 | Manzana D | 4601873,705 | 2430737,853 |
| 44 | Manzana D | 4601861,003 | 2430737,764 |
| 45 | Manzana D | 4601804,107 | 2430737,363 |
| 46 | Manzana D | 4601766,674 | 2430737,099 |
| 47 | Manzana D | 4601766,807 | 2430737,523 |
| 48 | Manzana D | 4601768,018 | 2430741,386 |
| 49 | Manzana D | 4601768,589 | 2430743,206 |
| 50 | Manzana D | 4601771,78 | 2430753,384 |
| 51 | Manzana D | 4601777,063 | 2430770,237 |
| 52 | Manzana D | 4601790,345 | 2430812,603 |
| 53 | Manzana D | 4601797,59 | 2430835,712 |
| 54 | Manzana D | 4601798,785 | 2430839,524 |



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

| Punto | Zona | Coordenadas en X | Coordenadas en Y |
|---|---|---|---|
| 55 | Manzana D | 4601922,934 | 2430835,468 |
| 56 | Manzana F | 4602218,768 | 2430831,696 |
| 57 | Manzana F | 4602207,829 | 2430794,509 |
| 58 | Manzana F | 4602207,307 | 2430792,735 |
| 59 | Manzana F | 4602196,713 | 2430756,725 |
| 60 | Manzana F | 4602194,473 | 2430749,109 |
| 61 | Manzana F | 4602191,489 | 2430738,964 |
| 62 | Manzana F | 4602190,958 | 2430737,162 |
| 63 | Manzana F | 4602190,836 | 2430736,747 |
| 64 | Manzana F | 4602190,751 | 2430736,753 |
| 65 | Manzana F | 4602189,621 | 2430736,835 |
| 66 | Manzana F | 4602178,834 | 2430737,619 |
| 67 | Manzana F | 4602144,56 | 2430736,622 |
| 68 | Manzana F | 4602115,573 | 2430735,778 |
| 69 | Manzana F | 4602050,186 | 2430736,607 |
| 70 | Manzana F | 4602080,274 | 2430833,462 |
| 71 | Manzana F | 4602218,768 | 2430831,696 |

## 6. CONDICIONES ESPECIALES DEL BIEN INMUEBLE

Según las determinantes ambientales expedidas por CORPOURABA bajo la Resolución 100-03-30-99-1652-2022 del 2022, el lote del avalúo cuenta con las siguientes restricciones ambientales:

**MEDIDAS DE MANEJO PARA LA PROTECCIÓN DE LAS ZONAS DE RECARGA DEL ACUÍFERO DEL GOLFO DE URABÁ 2017**

**1. Acuífero profundo - importancia baja (44,3% del lote ):** No se restringe la construcción de Vivienda masiva para conjuntos residenciales y su infraestructura asociada, sin embargo, se deberá cumplir con las medidas de manejo establecidas en el documento de Medidas de Manejo para la protección de las zonas de recarga del acuífero del golfo de Urabá - 200-10-01-02-0148-2017.

**2. Acuífero profundo - importancia media (55,7% del lote ):** Actividades prohibidas: quemas y talas, vivienda masiva para conjuntos residenciales y su infraestructura asociada, estaciones de servicios, plantas de tratamiento de aguas residuales, rellenos sanitarios, escombreras y vertimientos a cielo abierto. Se incluye restricciones a las siguientes actividades:



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

- Prohibir los usos sanitarios de alto impacto. Se consideran como usos sanitarios de alto impacto: los rellenos sanitarios, las escombreras y las plantas de tratamiento de aguas residuales.

- Restringir la minería. Exigir que las licencias ambientales de los proyectos mineros se realicen bajo técnicas que minimicen la contaminación de las aguas subterráneas y realizar un control efectivo a la ejecución del plan de manejo.

- Restringir la construcción y operación de estaciones de servicio.

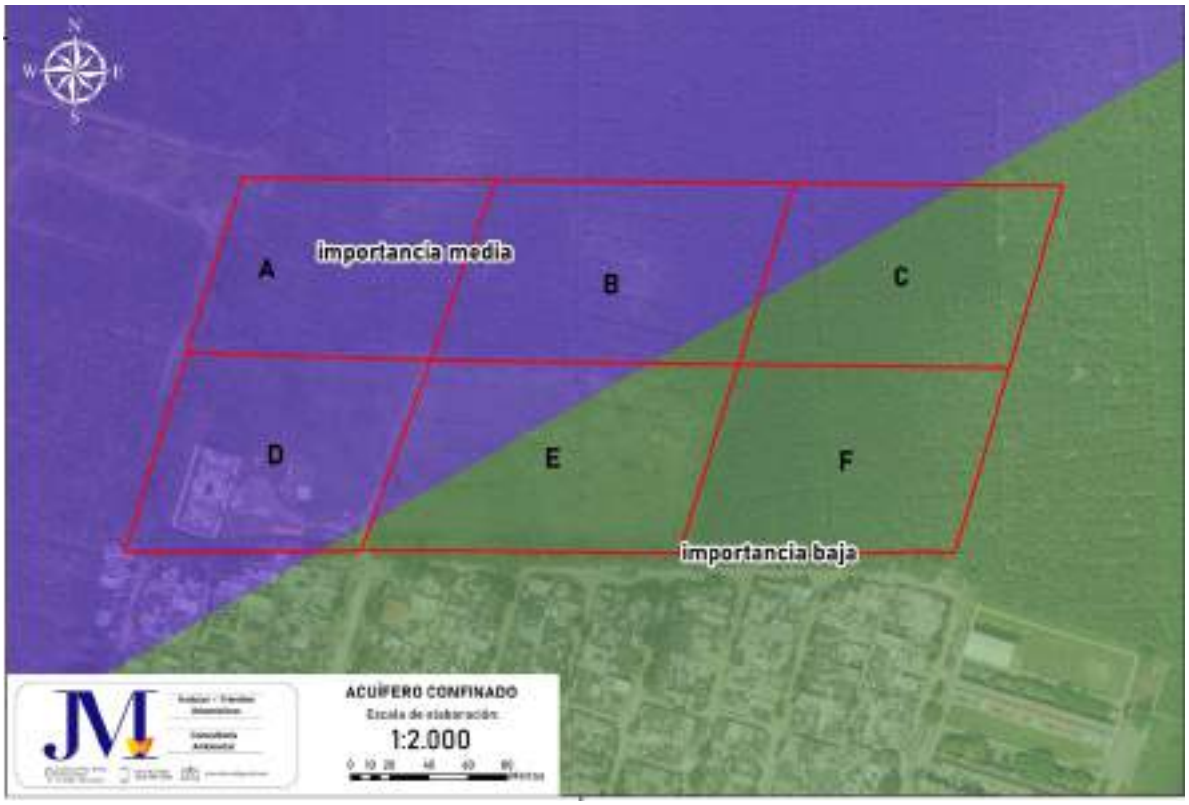



Ilustración 19. Zonificación del acuífero confinado en el lote objeto del avalúo.



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

# 7. METODOLOGÍA Y CALCULO DEL AVALÚO

## 7.1. NORMATIVIDAD Y MÉTODOS VALUATORIOS

Se toma como marco de referencia el Decreto 1420 de 1998 expedido por los ministerios de hacienda y desarrollo, y reglamentado mediante la Resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC; dejando en la autonomía del valuador alejarse de los criterios mencionados allí según el caso.

**Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado.** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.

**Artículo 2º.- Método de capitalización de rentas o ingresos.** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

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

**Artículo 4º. Método (Técnica) Residual.** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

## 7.2. MÉTODO UTILIZADO

Para realizar el avalúo de este lote urbano destinado al desarrollo de Vivienda de Interés Social (VIS), aplicaremos el ***método residual***, siguiendo los lineamientos del Decreto 1420 de 1998 y la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC). Este método permite estimar el valor del terreno partiendo del valor potencial del proyecto final, restando los costos de desarrollo para obtener el valor residual del lote.

## 7.3. MEMORIA DE CÁLCULO

Teniendo en cuenta que el proyecto contemplado cumple con la normatividad vigente, para la aplicación de este método es necesario definir las unidades de vivienda a construir en el proyecto en general, encontrando lo siguiente:

Tabla 4. Composición predial del lote objeto del avalúo

| Manzana | Viviendas proyectadas | Área (m²) | % Viviendas |
|---|---|---|---|
| A | 96 | 10.967 | 8,70% |
| B | 208 | 14.464 | 18,84% |
| C | 192 | 15.765 | 17,39% |
| D | 144 | 11.794 | 13,04% |
| E | 256 | 15.793 | 23,19% |
| F | 208 | 13.406 | 18,84% |
| **TOTAL** | **1.104** | **82.189** | **100,00%** |

Una vez definidas las 1.104 unidades de vivienda se define el monto total de las ventas, para ello se toma como referencia el valor definido por el gobierno para el tope de Vivienda de Interés Prioritario que para el año 2024 es de $117.000.000.

Tabla 5. Proyección de ventas del proyecto urbanístico en el lote objeto del avalúo

| | |
|---|---|
| Viviendas a Construir | 1.104 |
| Valor Vivienda VIP | 117.000.000 |
| **Total Ventas** | **129.168.000.000** |

De acuerdo con la metodología es necesario calcular los costos directos e indirectos del desarrollo del lote, encontrando:



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

Tabla 6. Cálculo de costos directos de la ejecución del proyecto urbanístico en el lote objeto del avalúo

| Costo | Cantidad | Costo Unitario | Costo Proyecto |
|---|---|---|---|
| Costos Construcción Vivienda | 1.104 | $ 68.415.354,00 | $ 75.530.550.816,00 |
| Costos Urbanismo (20%) | | $ 13.683.070,80 | $ 15.106.110.163,20 |
| **Total Costos Directo** | | | **$ 90.636.660.979,20** |

Para la definición de los costos de construcción de vivienda se usaron los datos contenidos en CONSTRUDATA edición 212 del año 2024.




Ilustración 20. Costos construcción CONSTRUDATA

A continuación se calculan los costos indirectos para el desarrollo del lote objeto del avalúo:

Tabla 7. Cálculo de costos indirectos de la ejecución del proyecto urbanístico en el lote objeto del avalúo

| Costo | % | Fuente | Costo Proyecto |
|---|---|---|---|
| Seguros | 0,15% | Costos Directos | 135.954.991,47 |
| Impuestos | 0,10% | Costos Directos | 90.636.660,98 |
| Servicios | 0,50% | Costos Directos | 453.183.304,90 |
| Costos Generales | 0,75% | Costos Directos | 679.774.957,34 |
| Estudio Suelos | 0,25% | Costos Directos | 226.591.652,45 |
| Diseño | 1,00% | Costos Directos | 906.366.609,79 |
| Diseño Estructuras | 0,50% | Costos Directos | 453.183.304,90 |



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

| Costo | % | Fuente | Costo Proyecto |
|---|---|---|---|
| Diseño Hidrosanitario | 0,30% | Costos Directos | 271.909.982,94 |
| Diseño Eléctrico | 0,30% | Costos Directos | 271.909.982,94 |
| Presupuesto | 0,30% | Costos Directos | 271.909.982,94 |
| Honorarios Construcción Delegada | 8,00% | Costos Directos | 7.250.932.878,34 |
| Costos Honorarios | 10,65% | Costos Directos | 9.652.804.394,28 |
| Gerencia de obra + interventoría | 3,50% | Ventas | 4.520.880.000,00 |
| Ventas, comisiones publicidad | 5,00% | Ventas | 6.458.400.000,00 |
| Notariales | 0,50% | Ventas | 645.840.000,00 |
| FIDUCIA | 0,40% | Ventas | 516.672.000,00 |
| Costos Financieros | 5,00% | Costos Directos | 4.531.833.048,96 |
| **Total Costos Indirectos** | | | **27.006.204.400,59** |

| | | |
|---|---|---|
| Total Costos Directos | | 90.636.660.979,20 |
| Total Costos Indirectos | | 27.006.204.400,59 |
| Utilidad y Lote | | 11.525.134.620,21 |
| Utilidad | 20,00% | 2.305.026.924,04 |
| Valor Lote | | 9.220.107.696,17 |
| **Valor Lote por metro cuadrado** | | **112.181,77** |

## 7.4. CUADRO DE VALORES

A continuación, se presenta el valor sugerido por la avaluadora para efectos de transacciones de compra y venta del bien inmueble:

Tabla 8. Cálculo del valor del lote

| ID | Área (m²) | Valor (m²) | Valor lote |
|---|---|---|---|
| Lote de terreno urbano | 82.189 | 112.180 | **9.219.962.020** |
| **VALOR EN LETRAS: NUEVE MIL DOSCIENTOS DIECINUEVE MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y DOS MIL VEINTE PESOS.** | | | |

Tabla 9. Avalúo de los predios del lote objeto del avalúo

| Manzana | Matricula Inmobiliaria | Área (m²) | Valor |
|---|---|---|---|
| A | 008-73962 | 10.967 | 1.230.278.060 |
| B | 008-73963 | 14.464 | 1.622.571.520 |
| C | 008-73964 | 15.765 | 1.768.517.700 |
| D | 008-73965 | 11.794 | 1.323.050.920 |
| E | 008-73906 | 15.793 | 1.771.658.740 |
| F | 008-700058 | 13.406 | 1.503.885.080 |
| **Total** | | **82.189** | **9.219.962.020** |



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

## 7.5. SUSTENTACIÓN DEL AVALÚO

El valor del presente avalúo considera diversos factores que han influido en su valorización significativa, tanto desde un contexto macroeconómico como por mejoras urbanísticas y de infraestructura en el sector. A continuación, se detallan estos aspectos:

1. **Inflación y Aumento del IPC**: Entre diciembre de 2017 y octubre de 2024, el Índice de Precios al Consumidor (IPC) en Colombia ha registrado un incremento acumulado considerable. Este indicador refleja la inflación y el encarecimiento general de bienes y servicios, impactando directamente en el mercado inmobiliario y en el valor de los terrenos. En este contexto, el aumento del IPC en el periodo mencionado ha contribuido a una revalorización del lote, ya que los bienes inmuebles tienden a conservar y aumentar su valor en función de la inflación.

2. **Cambio en la Clasificación del Suelo**: El Plan de Ordenamiento Territorial (POT) del municipio otorgó al lote una nueva clasificación en 2023, pasando de suelo de expansión urbana a suelo urbano. Este cambio normativo implica que el lote ahora cuenta con condiciones legales y urbanísticas más favorables para el desarrollo residencial o comercial, ya que reduce restricciones y agiliza la habilitación del lote para uso inmediato. La transición a suelo urbano incrementa su valor de mercado debido a la mayor demanda de predios listos para desarrollo en el área urbana consolidada.

3. **Mejoras en Infraestructura y Servicios Públicos**: En el transcurso de los últimos años, el municipio ha invertido en infraestructura para el sector oriental de la ciudad, donde se localiza el lote. La construcción de un colector de aguas residuales, además de la disponibilidad del servicio de acueducto, mejora considerablemente las condiciones para desarrollos habitacionales, haciéndolo más atractivo para inversionistas y promotores inmobiliarios. Estas mejoras en infraestructura de servicios públicos incrementan el valor del lote al garantizar condiciones óptimas para el desarrollo urbano.

4. **Pavimentación de Vías y Accesibilidad Mejorada**: La pavimentación de vías aledañas, especialmente en el barrio La Paz, ha mejorado la accesibilidad del lote, facilitando el tránsito y conectividad en el área. Esta intervención en la red vial contribuye a la valorización, ya que incrementa la facilidad de acceso y la calidad de vida de los futuros residentes del sector, haciendo que el área sea percibida como una ubicación favorable y conveniente.



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

**5. Construcción de Nuevas Urbanizaciones en el Entorno**: El desarrollo de nuevas urbanizaciones abiertas en los alrededores ha impulsado la demanda de terrenos en la zona y ha revalorizado el área. La consolidación de nuevos proyectos de vivienda en las cercanías mejora el entorno urbano y contribuye a la percepción de un sector en crecimiento, con un ambiente residencial moderno y servicios complementarios cercanos. Esto aumenta el interés de desarrolladores y compradores, favoreciendo una apreciación sostenida del valor del lote.

En conclusión, el valor del lote ha experimentado un incremento significativo en función de factores económicos (inflación), normativos (reclasificación del suelo), y de infraestructura (mejoras en servicios y accesibilidad), sumado al crecimiento urbano del sector. Estos elementos justifican la valorización del lote de manera objetiva, alineada con las condiciones actuales del mercado y el potencial de desarrollo en el área.

## 8. VIGENCIA DEL AVALÚO

Conforme a los Decretos 1420 de 1998 y 422 de 2000 expedidos por el ministerio de hacienda, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año desde la fecha de su elaboración, siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble no presenten cambios y las condiciones del mercado inmobiliario comparable no sufran variaciones significativas.

## 9. CLÁUSULAS DE PROHIBICIÓN DE LA PUBLICACIÓN

La publicación de parte o la totalidad del informe de valuación, cualquier referencia al mismo, las cifras de valuación o detalles del trabajo, referenciar el nombre, afiliaciones profesionales e información del valuador, solo podrá ser realizado con consentimiento de este.

## 10. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

JM AVALÚOS, sus directivos y el profesional que adelantó la realización del presente avalúo certifican:

- Que no tienen intereses financieros, fruto de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna o relación directa o indirecta con sus propietarios y/o solicitantes del avalúo, más allá de la contratación de los servicios profesionales.



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

- Que, las declaraciones contenidas en el presente informe sobre los cuales se realizaron los análisis y se emitieron los conceptos, son correctas y verdaderas, y se basan en la buena fe del solicitante a la hora de suministrar la información y los documentos utilizados para adelantar el estudio por lo cual no existe responsabilidad por situaciones que no fueron posible verificar al momento de la realización del avalúo ni por aspectos por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, la propiedad valuada o el título legal de la misma.

- Que, para la realización de la valuación y elaboración del presente informe, se llevó a cabo visita presencial al bien inmueble y la identificación de los bienes por parte del valuador designado y que los cálculos, conceptos y elaboración del presente informe han sido llevados a cabo exclusivamente por las personas que firman el mismo.

- Que los honorarios establecidos por la relación del presente avalúo no se basan en la determinación de un valor que favorezca al cliente, ni tienen ninguna relación con los resultados obtenidos.
- Que no se revelara información sobre la valuación realizada a nadie distinto a la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo se hará con autorización estricta por parte de esta, salvo en el caso que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

- Que el presente informe de valuación es confidencial entre las partes, JM Avalúos y el solicitante y/o destinatario, sólo podrá ser utilizado para el propósito definido en el encargo valuatorio, y no se acepta ninguna responsabilidad ante terceros o por una inadecuada utilización de este.

- Que la realización del avalúo y el presente informe valuatorio se llevó a cabo conforme a lo establecido por el International Valuation Standards Council (IVSC), sus Normas Técnicas Internacionales de Valuación (IVC) y las adopciones de estas para Colombia mediante la Normas Técnica Sectoriales (NTS) y las Guías Técnicas Sectoriales (GTS), las cuales fueron desarrolladas por la Unidad Sectorial de Normalización de la Actividad Valuatoria y el Sector de los Avalúos (USN AVSA), y aprobadas por el Instituto Colombiano de Normas Técnicas y Certificación (ICONTEC).

- Que el ejercicio de la actividad del valuador se ha desarrollado conforme a los principios definidos para la práctica valuatoria y de acuerdo con los criterios exigidos en el Código de Ética de la Avaluadora establecido mediante la ley 1673 de 2013, el



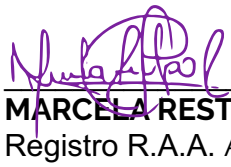
(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

Código de Conducta del Valuador definido mediante la NTS-S04, y con la inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) cumpliendo con los requisitos de formación exigidos por la ley.

## 11. FIRMA DEL AVALÚO

**DATOS DE CONTACTO**



**MARCELA RESTREPO RESTREPO**
Registro R.A.A. AVAL-41960241.
Registro Nacional de Especialista en Avalúos R.N.E.A 201-1295
Corporación Lonja Nacional de Avaluadores Expertos en Bienes raíces
Teléfono: 3105994490
Correo electrónico: jmavaluos1@gmail.com

## 12. ANEXOS DEL AVALÚO

| | |
|---|---|
| ESCRITURAS | Anexo 01: Escrituras 2952 de 2017 y 807 de 2019. |
| CERTIFICADOS VUR | Anexo 02: Certificado VUR predios 008-73962; 008-73963; 008-73964; 008-73965; 008-73966 |
| DOCUMENTOS AVALUADOR | Anexo 03: Documentos Avaluadora – Marcela Restrepo Restrepo- |

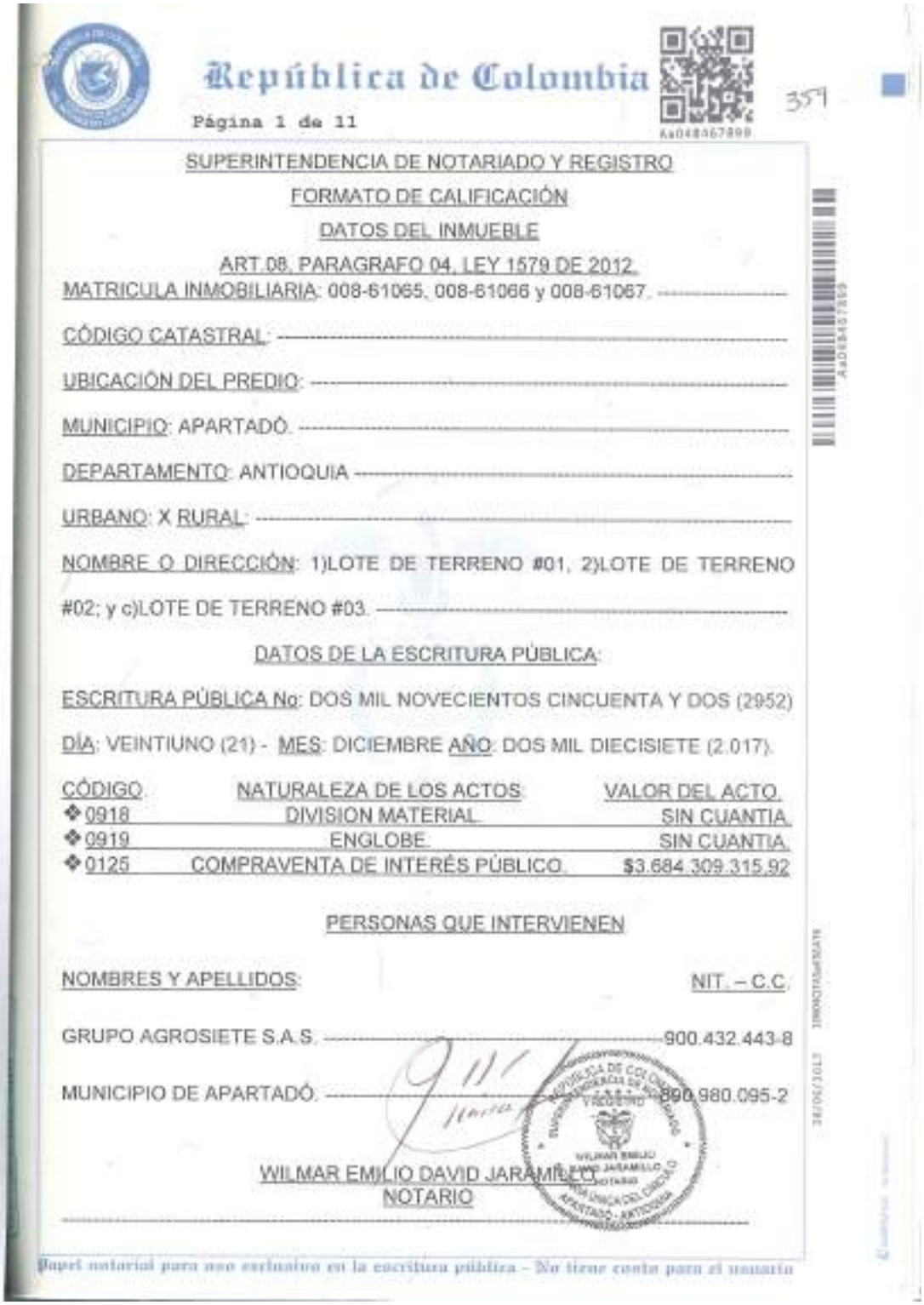


(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

# Anexo 01: Escrituras 2952 de 2017 y 807 de 2019.



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia



República de Colombia

Página 1 de 11

359

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

FORMATO DE CALIFICACIÓN

DATOS DEL INMUEBLE

ART.08, PARAGRAFO 04, LEY 1579 DE 2012.

MATRICULA INMOBILIARIA: 008-61065, 008-61066 y 008-61067. ----------

CÓDIGO CATASTRAL: ----------

UBICACIÓN DEL PREDIO: ----------

MUNICIPIO: APARTADÓ. ----------

DEPARTAMENTO: ANTIOQUIA ----------

URBANO: X RURAL: ----------

NOMBRE O DIRECCIÓN: 1)LOTE DE TERRENO #01, 2)LOTE DE TERRENO #02; y c)LOTE DE TERRENO #03. ----------

DATOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA:

ESCRITURA PÚBLICA No: DOS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y DOS (2952)

DÍA: VEINTIUNO (21) - MES: DICIEMBRE AÑO: DOS MIL DIECISIETE (2.017).

| CÓDIGO | NATURALEZA DE LOS ACTOS | VALOR DEL ACTO |
|---|---|---|
| ❖ 0918 | DIVISION MATERIAL | SIN CUANTIA |
| ❖ 0919 | ENGLOBE | SIN CUANTIA |
| ❖ 0125 | COMPRAVENTA DE INTERÉS PÚBLICO | $3.684.309.315,92 |

PERSONAS QUE INTERVIENEN

| NOMBRES Y APELLIDOS | NIT. – C.C. |
|---|---|
| GRUPO AGROSIETE S.A.S. | 900.432.443-8 |
| MUNICIPIO DE APARTADÓ. | 890.980.095-2 |

WILMAR EMILIO DAVID JARAMILLO
NOTARIO

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública – No tiene costo para el usuario



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

ESCRITURA PÚBLICA No: DOS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y DOS (2952)

| CÓDIGO | NATURALEZA DE LOS ACTOS | VALOR DEL ACTO |
|---|---|---|
| ❖ 0918 | DIVISION MATERIAL. | SIN CUANTIA. |
| ❖ 0919 | ENGLOBE. | SIN CUANTIA. |
| ❖ 0125 | COMPRAVENTA DE INTERÉS PÚBLICO. | $3.684.309.315,92 |

**OTORGA:** GRUPO AGROSIETE S.A.S. ----------

**A FAVOR DE:** MUNICIPIO DE APARTADÓ. ----------

En el Municipio de Apartadó, Departamento de Antioquia, República de Colombia, a veintiuno (21) de Diciembre del año dos mil diecisiete (2017), donde está ubicada la notaria única del circulo de Apartadó, cuyo Notario titular es **WILMAR EMILIO DAVID JARAMILLO**, se otorgó la escritura pública que se consigna en los siguientes términos: ----------

**DIVISIÓN MATERIAL.**

Compareció **CARLOS ANÍBAL TRUJILLO GÓMEZ**, quien dijo ser mayor de edad, alfabeta, de ocupación comerciante, casado con Clara Viviana Hinestroza Posada, con sociedad conyugal vigente, estar domiciliado y residenciado en el Municipio de Apartadó, Departamento de Antioquia, para identificarse exhibió la cédula de ciudadanía Nro.**79.629.231** expedida en Bogotá D.C., quien obra en nombre y representación del **GRUPO AGROSIETE S.A.S.**, identificado con **NIT. 900.432.443-8**, en calidad de representante legal, sociedad con domicilio en el Barrio El Amparo, en la Calle 97 #101A-11-Oficina #301 del Municipio de Apartadó, Departamento de Antioquia, tal y como consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Urabá, y Acta de Reunión Extraordinaria de Accionistas #15 de fecha 11 de Noviembre de 2017, documentos que presenta para que se agreguen al protocolo del presente instrumento público, de todo lo cual doy fe y manifestó: **PRIMERO**. Que la sociedad que representa es titular del derecho de dominio y la posesión material sobre el siguiente bien inmueble: **LOTE DE TERRENO #01**, ubicado en el Municipio de Apartadó, Departamento de Antioquia, con un área de **DIEZ HECTÁREAS CON CUATRO MIL CIENTO VEINTICINCO METROS CUADRADOS (10HAS CON 4.125MTS2)**, y cuyos linderos son; **Norte**, del punto 15 al 16 en 243.50 metros con el lote Nro.05; **Oeste**, del punto 16 al 17 en 141.51 metros con el lote Nro.05, y por el mismo Oeste del punto 17 al 18 en 202.58

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

metros con el lote Nro.02; **Sur**, del punto 18 al 02 en 177.42 metros con La Paz y por el mismo Sur del punto 02 al punto 07 en 196.07 metros con Tungala S.A.S. y **Este**, del punto 07 al punto 08 en 209.53 metros con Robinson Causil y por el mismo Este del punto 08 al 15 punto de partida en 236.18 metros con el lote Nro. 07. Inmueble que se identifica con matrícula inmobiliaria número **008-61605** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Apartadó. **Parágrafo.** Adquirió la sociedad que representa el inmueble antes descrito, por compra que de varios predios le hizo a la ficción legal denominada Las Américas S.A.S., mediante escritura pública número mil dos (1.002) del día diez (10) de Junio de dos mil once (2011) de la Notaria Décima (10) de Medellín, inmuebles que fueron englobados y divididos materialmente mediante escritura pública número setecientos veintitrés (723) del día veinticuatro (24) de Mayo de dos mil trece (2013) de la Notaria Única de Apartadó, surgiendo entre otros el bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número **008-61065** de la oficina de registro de instrumentos públicos de Apartadó. **SEGUNDO.** Que por el presente instrumento público procede, debidamente autorizado por la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial del Municipio de Apartadó, mediante Licencia de Urbanismo número 583/2017 expedida el día trece (13) de diciembre de dos mil diecisiete (2017), la cual fue expedida mediante la resolución número 627/2017 de fecha trece (13) de diciembre de dos mil diecisiete (2017) que presenta a fin de que forme parte del protocolo de esta escritura, a dividir el inmueble que atrás identificó y debidamente alinderó, en tres (3) bienes inmuebles, así: **a.-LOTE 1-A UG.2**. Ubicado en el Municipio de Apartadó, Departamento de Antioquia, con un área de **TRES HECTÁREAS CON SEIS MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (03HAS CON 6.444MTS2)**, comprendido por los siguientes linderos; **NORTE**, del punto 22 al 08 en 100.82 metros con el lote 1-C UG.10; **SUR**, del punto 02 al 07 en 196.07 metros en parte con Tungala S.A.S. y en parte con el Barrio La Paz; **ORIENTE**, del punto 08 al 07 en 209.53 metros con Robinson Causil; y **OCCIDENTE**, del punto 02 al 22 en 144.81 metros con Lote 1-B UG.3. **b.- LOTE 1-B UG.3**. Ubicado en el Municipio de Apartadó, Departamento de Antioquia, con un área de **DOS HECTÁREAS CON NUEVE MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (02HAS CON**

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

**9.439MTS2)**, comprendido por los siguientes linderos; **NORTE**, del punto 17 al 22 en 99.70 metros con el lote 1-C UG.10; **SUR**, del punto 18 al 02 en 177.42 metros con el Barrio La Paz; **ORIENTE**, del punto 22 al 02 en 144.81 metros con el lote 1-A UG.2; y **OCCIDENTE**, del punto 18 al 17 en 202.58 metros con el lote 02. **c.- LOTE 1-C UG.10**. Ubicado en el Municipio de Apartadó, Departamento de Antioquia, con un área de **TRES HECTÁREAS CON OCHO MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS METROS CUADRADOS (03HAS CON 8.242MTS2)**, comprendido por los siguientes linderos; **NORTE**, del punto 16 al punto 15 en 243.50 metros con el lote 05; **SUR**, del punto 08 al 22 en 100.82 metros con el lote 1-A UG.2, y del punto 22 al 17 en 99.70 metros con el lote 1-B UG.3; **ORIENTE**, del punto 15 al 08 en 236.18 metros con el lote 07, y **OCCIDENTE**, del punto 17 al 16 en 141.51 metros con el lote 05. **TERCERO**. Que solicita a la señora Registradora de Instrumentos Públicos del Municipio de Apartadó, proceda a la asignación de las correspondientes matrículas inmobiliarias a los predios resultantes de la división material. **SEGUNDO ACTO: ENGLOBE.** Comparece, nuevamente, **CARLOS ANÍBAL TRUJILLO GÓMEZ**, quien dijo ser mayor de edad, alfabeta, de ocupación comerciante, casado con Clara Viviana Hinestroza Posada, con sociedad conyugal vigente, estar domiciliado y residenciado en el Municipio de Apartadó, Departamento de Antioquia, para identificarse exhibió la cédula de ciudadanía Nro.**79.629.231** expedida en Bogotá D.C., quien obra en nombre y representación del **GRUPO AGROSIETE S.A.S.**, identificado con **NIT. 900.432.443-8**, en calidad de representante legal, sociedad con domicilio en el Barrio El Amparo, en la Calle 97 #101A-11-Oficina #301 del Municipio de Apartadó, Departamento de Antioquia, tal y como consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Urabá, y Acta de Reunión Extraordinaria de Accionistas #15 de fecha 11 de Noviembre de 2017, documentos que presenta para que se agreguen al protocolo del presente instrumento público, de todo lo cual doy fe y manifestó: **PRIMERO**. Que la sociedad que representa es titular del derecho de dominio y la posesión material sobre los siguientes bienes inmuebles, así: a.- **LOTE DE TERRENO #02**. Ubicado en el Municipio de Apartadó, Departamento de Antioquia, con un área de **TRES HECTÁREAS CON QUINIENTOS SESENTA Y OCHO METROS CUADRADOS**

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

**(03HAS CON 568MTS2)**, y cuyos linderos son: **Norte**, del punto 17 al 21 en 133.42 metros con el lote 05 y por el mismo Norte del punto 21 al 20 en 25.44 metros con el lote 04; **Oeste**, del punto 20 al 19 en 202.81 metros con el lote 03; **Sur**, del punto 19 al 18 en 160.91 metros con La Paz y **Este**, del punto 18 al punto 17 punto de partida en 202.47 metros con el lote 01. Inmueble que se identifica con matrícula inmobiliaria número **008-61066** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Apartadó. Parágrafo: Adquirió la sociedad que representa el inmueble antes descrito, por compra que de varios predios le hizo a la ficción legal denominada Las Américas S.A.S., mediante escritura pública número mil dos (1.002) del día diez (10) de Junio de dos mil once (2011) de la Notaría Décima (10) de Medellín, inmuebles que fueron englobados y divididos materialmente mediante escritura pública número setecientos veintitrés (723) del día veinticuatro (24) de Mayo de dos mil trece (2013) de la Notaría Única de Apartadó, surgiendo entre otros el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número **008-61066** de la oficina de registro de instrumentos públicos de Apartadó. **b.- LOTE DE TERRENO #03**, ubicado en el Municipio de Apartadó, Departamento de Antioquia, con un área de **DOS HECTÁREAS CON DOS MIL CIENTO OCHENTA Y DOS METROS CUADRADOS (02HAS CON 2.182MTS2)** y cuyos linderos son; **Norte**, del punto 20 al 22 en 107.3 metros con el lote 04; **Oeste**, del punto 22 al 01 en 204.45 metros con Chinita; **Sur**, del punto 01 al 19 en 111.92 metros con La Paz; **Este**, del punto 19 al 20 punto de partida en 205.47 metros con el lote 02. Inmueble que se identifica con matrícula inmobiliaria número **008-61067** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Municipio de Apartadó. Parágrafo: Adquirió la sociedad que representa el inmueble antes descrito, por compra que de varios predios le hizo a la ficción legal denominada Las Américas S.A.S., mediante escritura pública número mil dos (1.002) del día diez (10) de Junio de dos mil once (2011) de la Notaría Décima (10) de Medellín, inmuebles que fueron englobados y divididos materialmente mediante escritura pública número setecientos veintitrés (723) del día veinticuatro (24) de Mayo de dos mil trece (2013) de la Notaría Única de Apartadó, surgiendo entre otros el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número **008-61067** de la oficina de registro de instrumentos públicos de Apartadó. **c.- LOTE 1-B UG3**, Ubicado en el

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



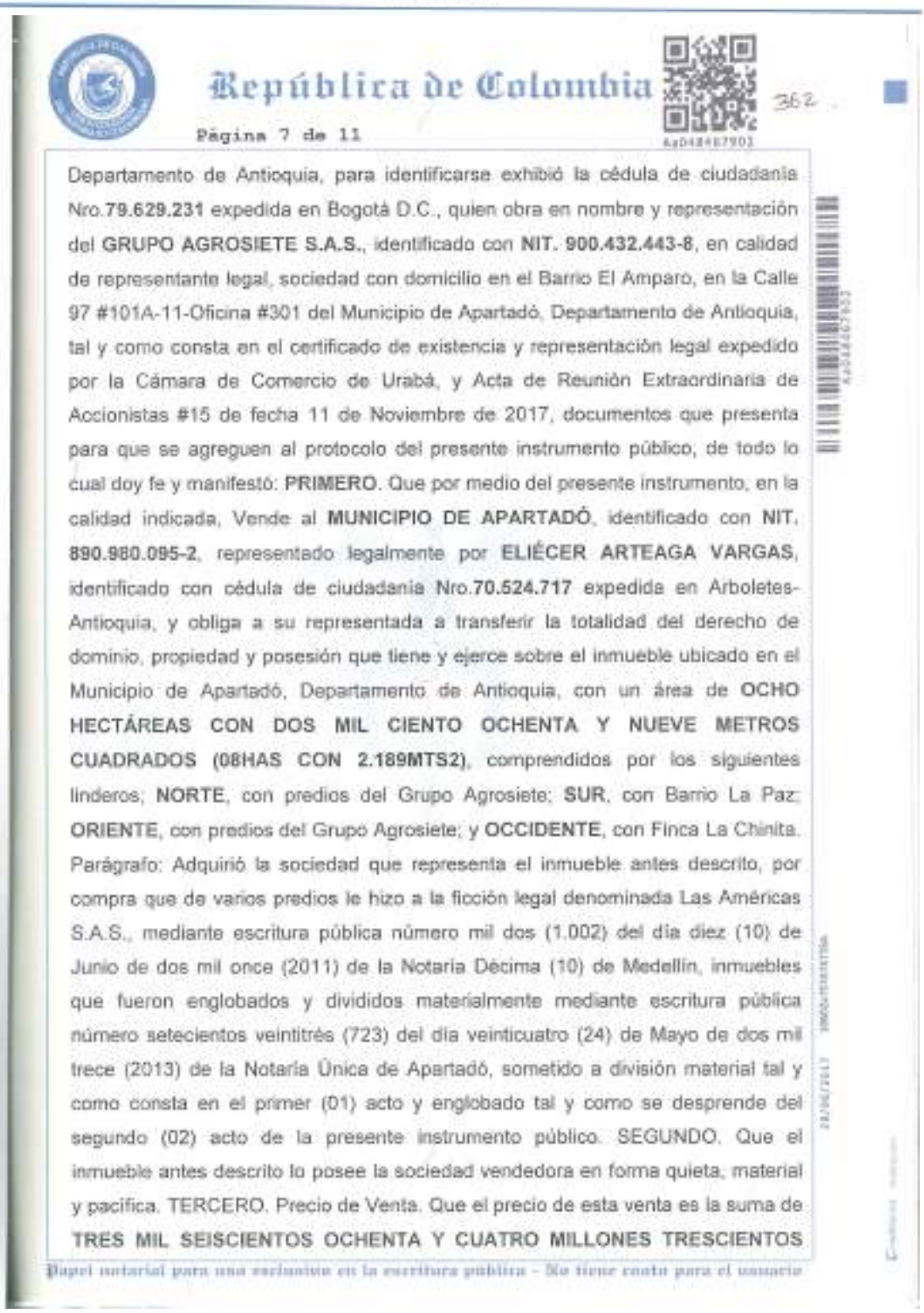
(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

Municipio de Apartadó, Departamento de Antioquia, con un área de **DOS HECTÁREAS CON NUEVE MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (02HAS CON 9.439MTS2)**, comprendido por los siguientes linderos; **NORTE**, del punto 17 al 22 en 99.70 metros con el lote 1-C UG.10; **SUR**, del punto 18 al 02 en 177.42 metros con La Paz; **ORIENTE**, del punto 22 al 02 en 144.81 metros con el lote 1-A UG.2; y **OCCIDENTE**, del punto 18 al 17 en 202.58 metros con el lote 02. (Matrícula inmobiliaria sin asignar) Parágrafo: Adquirió la sociedad que representa el inmueble antes descrito, por compra que de varios predios le hizo a la ficción legal denominada Las Américas S.A.S., mediante escritura pública número mil dos (1.002) del dia diez (10) de Junio de dos mil once (2011) de la Notaría Décima (10) de Medellín, inmuebles que fueron englobados y divididos materialmente mediante escritura pública número setecientos veintitrés (723) del día veinticuatro (24) de Mayo de dos mil trece (2013) de la Notaría Única de Apartadó, y nuevamente sometido a división material tal como y consta en el primer (01) acto del presente instrumento público. SEGUNDO. Que por la presente escritura pública, obrando en la calidad antes indicada, voluntariamente, procede a englobar los predios debidamente identificados y alinderados en el numeral anterior, habida cuenta son contiguos el uno del otro, tal y como se desprende del correspondiente plano y los títulos de adquisición presentados por los interesados y es por lo que a partir de la fecha al englobarlos existirá un solo bien inmueble que está ubicado en el Municipio de Apartadó, Departamento de Antioquia con un área de **OCHO HECTÁREAS CON DOS MIL CIENTO OCHENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (08HAS CON 2.189MTS2)**, comprendidos por los siguientes linderos; **NORTE**, con predios del Grupo Agrosiete; **SUR**, con Barrio La Paz; **ORIENTE**, con predios del Grupo Agrosiete; y **OCCIDENTE**, con Finca La Chinita. TERCERO: Que solicita a la señora Registradora de Instrumentos Públicos de Apartadó, se sirva asignar la correspondiente matrícula inmobiliaria al bien inmueble resultante del englobe. **COMPRAVENTA DE INTERÉS PÚBLICO**. Presente **CARLOS ANÍBAL TRUJILLO GÓMEZ**, quien dijo ser mayor de edad, alfabeta, de ocupación comerciante, casado con Clara Viviana Hinestroza Posada, con sociedad conyugal vigente, estar domiciliado y residenciado en el Municipio de Apartadó,

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública – No tiene costo para el usuario



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia



República de Colombia

362

Página 7 de 11

Departamento de Antioquia, para identificarse exhibió la cédula de ciudadanía Nro.**79.629.231** expedida en Bogotá D.C., quien obra en nombre y representación del **GRUPO AGROSIETE S.A.S.**, identificado con **NIT. 900.432.443-8**, en calidad de representante legal, sociedad con domicilio en el Barrio El Amparo, en la Calle 97 #101A-11-Oficina #301 del Municipio de Apartadó, Departamento de Antioquia, tal y como consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Urabá, y Acta de Reunión Extraordinaria de Accionistas #15 de fecha 11 de Noviembre de 2017, documentos que presenta para que se agreguen al protocolo del presente instrumento público, de todo lo cual doy fe y manifestó: **PRIMERO**. Que por medio del presente instrumento, en la calidad indicada, Vende al **MUNICIPIO DE APARTADÓ**, identificado con **NIT. 890.980.095-2**, representado legalmente por **ELIÉCER ARTEAGA VARGAS**, identificado con cédula de ciudadanía Nro.**70.524.717** expedida en Arboletes-Antioquia, y obliga a su representada a transferir la totalidad del derecho de dominio, propiedad y posesión que tiene y ejerce sobre el inmueble ubicado en el Municipio de Apartadó, Departamento de Antioquia, con un área de **OCHO HECTÁREAS CON DOS MIL CIENTO OCHENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (08HAS CON 2.189MTS2)**, comprendidos por los siguientes linderos; **NORTE**, con predios del Grupo Agrosiete; **SUR**, con Barrio La Paz; **ORIENTE**, con predios del Grupo Agrosiete; y **OCCIDENTE**, con Finca La Chinita. Parágrafo: Adquirió la sociedad que representa el inmueble antes descrito, por compra que de varios predios le hizo a la ficción legal denominada Las Américas S.A.S., mediante escritura pública número mil dos (1.002) del día diez (10) de Junio de dos mil once (2011) de la Notaría Décima (10) de Medellín, inmuebles que fueron englobados y divididos materialmente mediante escritura pública número setecientos veintitrés (723) del día veinticuatro (24) de Mayo de dos mil trece (2013) de la Notaría Única de Apartadó, sometido a división material tal y como consta en el primer (01) acto y englobado tal y como se desprende del segundo (02) acto de la presente instrumento público. SEGUNDO. Que el inmueble antes descrito lo posee la sociedad vendedora en forma quieta, material y pacifica. TERCERO. Precio de Venta. Que el precio de esta venta es la suma de **TRES MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS**

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

**NUEVE MIL TRESCIENTOS QUINCE PESOS CON NOVENTA Y DOS CENTAVOS M.L ($3.684.309.315,92)**, cantidad de dinero que será cancelada por el Comprador, Municipio de Apartadó, dentro de los sesenta (60) días siguientes al registro de la presente escritura ante la oficina de registro de instrumentos de Apartadó; el pago estará sujeto al desembolso de los dineros producto del crédito obtenido por parte del Municipio con Bancolombia, del cual se allega certificación de crédito para ser protocolizada en el presente instrumento público. Parágrafo Primero: La vendedora renuncia a la condición resolutoria que pueda derivarse de la forma de pago pactada. Parágrafo Segundo. De conformidad con la Ley 388 de 1997, en su artículo 58 correspondiente a *"Motivos de utilidad pública"* que modifica el artículo 10 de la Ley 9 de 1989 se establece: *"Para efectos de decretar su expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos a los siguientes fines: b) Desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, incluyendo los de legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o ilegales diferentes a las contempladas en el artículo 53 de la Ley 9 de 1989, la rehabilitación de inquilinatos y la reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo"*. Parágrafo Segundo. El terreno objeto del presente acto se destinará así: 80% para viviendas de interés social (VIS) y en 20% para viviendas de interés prioritario (VIP). CUARTO. Manifiesta el representante legal de la sociedad vendedora, bajo la gravedad del juramento y previo el interrogatorio efectuado por el Notario, que garantiza que el inmueble objeto de este contrato de compraventa es de exclusiva propiedad de la sociedad que representa, que no lo ha enajenado por acto anterior al presente, que se encuentra libre de afectación a vivienda familiar, uso, usufructo, censo, hipoteca, embargo, pleito pendiente, demanda civil registrada, contrato de arrendamiento constituido por escritura pública, anticresis, patrimonio de familia inembargable consignado en instrumento público, condiciones resolutorias de dominio, limitaciones del mismo y en general libre de todo gravamen, pero que en todo caso se compromete a salir al saneamiento de lo vendido conforme a la ley. QUINTO. Que el inmueble objeto del presente contrato de compraventa se encuentra a paz y salvo hasta la fecha de entrega del mismo, por concepto de contribuciones, tasas e impuestos a cualquier

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

República de Colombia

Página 9 de 11

363

entidad nacional, departamental o municipal, provenientes de valorización, impuesto predial o complementarios. Los valores que se causen por dichos conceptos serán de cargo del comprador a partir de la fecha de esta escritura. SEXTO. Que a pesar de la cabida y linderos del bien inmueble objeto de compraventa, esta se hace sobre cuerpo cierto y especialmente con base en el área registrada. SEPTIMO. Entrega. El representante legal de la sociedad vendedora hace entrega formal y material al Municipio de Apartadó del inmueble descrito en el numeral primero de esta compraventa a la firma del presente instrumento, quien lo recibe con todas sus anexidades y con las servidumbres activas y pasivas que tenga legalmente constituidas y que en los casos previstos por la ley se obliga al saneamiento de esta venta y a responder de cualquier gravamen o acción real que resulte contra el derecho de dominio que enajena. ACEPTACION. Presente **ELIÉCER ARTEAGA VARGAS**, quien dijo ser mayor de edad, alfabeta, estar domiciliado y residenciado en el Municipio de Apartadó, Departamento de Antioquia, para identificarse exhibió la cédula de ciudadanía Nro.**70.524.717** expedida en Arboletes-Antioquia, quien obra en nombre y representación del **MUNICIPIO DE APARTADÓ,** en su condición de **ALCALDE MUNICIPAL**, según acta de posesión debidamente autorizada del 30 de diciembre del 2015, efectuada ante el Juzgado Promiscuo de Familia de Apartadó, Acuerdo Nro.31 de fecha 30 de Noviembre de 2016 y Acuerdo Nro.004 de fecha 24 de Marzo de 2017, los cuales presenta para que se agreguen el protocolo del presenta instrumento público, y expuso: a) Que acepta para el Municipio de Apartadó la presente escritura con el contrato de venta en ella contenido por estar a su satisfacción. b) Que pagará el ciento por ciento (100%) del predio mencionado en la forma especificada en el ordinal tercero del presente instrumento. c) Que el Municipio de Apartadó ya se encuentra en posesión quieta y pacifica de lo que adquiere. d) Que ha verificado el certificado de tradición y libertad correspondiente al folio de matrícula inmobiliaria del inmueble objeto de este contrato, encontrándolo a su satisfacción. **CONSTANCIA NOTARIAL PARA EL COMPRADOR.** Afectación a Vivienda Familiar Ley 258 de 1996. No procede por disposición legal. A los otorgantes se les hizo advertencia que deben presentar esta escritura para su registro en la oficina de registro de instrumentos públicos

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

correspondiente dentro del término perentorio de dos (2) meses contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento causara intereses por mes o fracción de mes de retardo. ----------

Se advierte además a los comparecientes, la obligación que tienen de leer la totalidad del texto del presente instrumento público, a fin de verificar la exactitud de todos los datos en él consignados, con el fin de aclarar, modificar o corregir lo que les pareciere, la firma de la misma demuestra su aprobación total del texto del presente instrumento público. en consecuencia la notaria no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma de la misma por los otorgantes y la notaria (art.35, decreto (1250/70).- Leído el presente instrumento por los interesados y encontrándolo correcto lo firman en constancia ante mi el suscrito Notario, que doy fe.-**Se Anexan** el(los) siguiente(s) documento(s). a)Acta de posesión debidamente autorizada del 30 de diciembre del 2015, efectuada ante el Juzgado Promiscuo de Familia de Apartadó, b)Acuerdo Nro.31 de fecha 30 de Noviembre de 2016, c)Acuerdo Nro.004 de fecha 24 de Marzo de 2017, d)Plano(s), Licencia de Urbanismo número 583/2017 expedida el día trece (13) de Diciembre de dos mil diecisiete (2017), la cual fue expedida mediante la resolución número 627/2017 de fecha trece (13) de Diciembre de dos mil diecisiete (2017) emitidas por la Secretaria de Planeación y Ordenamiento Territorial del Municipio de Apartadó; e)Certificado de existencia y representación de Grupo Agrosiete S.A.S; f)Certificación de Bancolombia del crédito obtenido por el municipio; g)Acta de Reunión Extraordinaria de Accionistas #15 de fecha 11 de Noviembre de 2017, h)Certificados de paz y salvos Nro.**4620** y **4621**, expedidos por la Tesorería Rentas del Municipio de Apartado el dia **13/12/2017**, Válidos hasta el **13/01/2018**, Predios Nros.**47-1-28** y **47-1-27**, Avalúos del **100% $242.924.000** y **$47.676.000**, en consecuencia yo el Notario declaro protocolizado estos documentos y los incorporo en el protocolo vigente a mi cargo, con el fin de que los Interesados puedan solicitar copias en cualquier momento. Derechos Notariales $4.139.000, Iva $829.510, Superintendencia y Fondo Nacional $55.300, Se elaboró en hojas Notariales Nros.Aa048467899/Aa048467900/Aa048467901/Aa048467902/Aa048467983/Aa048467904. ----------

---

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

República de Colombia

Página 11 de 11

Aa048467904

Estas firmas vienen de la hoja Notarial Nro.Aa048467983, de la escritura pública Nro.**2952** de fecha **21/12/2017** otorgada en la Notaría Única de Apartadó. ----------

**LOS COMPARECIENTES**

Firma: _____

Nombre: **ELIECER ARTEAGA VARGAS**
**C.c. 70.524.717** expedida en Arboletes-Antioquia
**ALCALDE MUNICIPAL DE APARTADÓ**

ÍNDICE DERECHO

Firma: _____

Nombre: **CARLOS ANÍBAL TRUJILLO GÓMEZ**
C.c. **79.629.231** expedida en Bogotá D.C.
Dirección: Barrio El Amparo/Calle 97 #101A-11-Oficina #301
Ocupación. Comerciante.
Teléfono: 3206445367.
**REPRESENTANTE LEGAL DE GRUPO AGROSIETE S.A.S**
**NIT.900.432.443-8**

ÍNDICE DERECHO

WILMAR EMILIO DAVID JARAMILLO
NOTARIO

Papel notarial para uso exclusivo en la escrituras publica – No tiene costo para el usuario



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

# República de Colombia

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

FORMATO DE CALIFICACIÓN

ART 5 PAR 4 LEY 1579/2012

DATOS DEL INMUEBLE

MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 008-6/967 ----------

CÓDIGO CATASTRAL: ----------

UBICACIÓN DEL PREDIO: ----------

MUNICIPIO: APARTADO. ----------

DEPARTAMENTO: ANTIOQUIA ----------

URBANO: X RURAL: ----------

NOMBRE O DIRECCIÓN. LOTE DE TERRENO

DATOS DE LA ESCRITURA

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: OCHOCIENTOS SIETE (807).----------

DIA: DIEZ (10) MES: JUNIO AÑO. DOS MIL DIECINUEVE (2019) ----------

NATURALEZA DEL ACTO

| CODIGO | NATURALEZA DE LOS ACTOS: | VALOR DEL ACTO |
|---|---|---|
| ❖ 0160 | SUBDIVISION MATERIAL | SIN CUANTIA. |

PERSONAS QUE INTERVIENEN

| NOMBRES Y APELLIDOS: | NIT. - C.C |
|---|---|
| MUNICIPIO DE APARTADÓ ----- | ---------- 890.980.095-2 |

En el Municipio de Apartadó, Departamento de Antioquia, República de Colombia, a diez (10) de junio de dos mil diecinueve (2019), donde está ubicada la Notaría Única del Círculo de Apartadó cuyo notario titular es WILMAR EMILIO DAVID JARAMILLO se otorgó la escritura pública que se consigna en los siguientes términos. Comparece el señor ELIÉCER ARTEAGA VARGAS, quien dijo ser mayor de edad, alfabeta, estar domiciliado y residenciado en el Municipio de Apartadó Departamento de Antioquia para identificarse exhibió la cédula de ciudadanía Nro.70.524.717 expedida en Amalfi/es-Antioquia, obrando en nombre y representación del MUNICIPIO DE APARTADÓ NIT. 890.980.095-2, en su condición de ALCALDE MUNICIPAL, según acta de posesión debidamente autorizada del 30 de diciembre de 2015, efectuada ante el Juzgado Promiscuo de Familia de Apartadó, la cual presenta para que se agregue al protocolo del

(Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas - No tiene costo para el usuario)



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

presente instrumento público, que en adelante y para todos los efectos de este acto se denominará el MUNICIPIO DE APARTADÓ de todo lo cual doy fe y manifestó. PRIMERO. Que el MUNICIPIO DE APARTADO es propietario del siguiente inmueble: Lote de Terreno ubicado en el Municipio de Apartadó, Departamento de Antioquia, con un área de OCHO HECTAREAS CON DOS MIL CIENTO OCHENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (8 HAS CON 2 189M2; comprendido por los siguientes linderos: NORTE, con predios del Grupo Agrosiete; SUR, con Barrio La Paz; ORIENTE con predio de grupo Agrosiete OCCIDENTE con Finca La Chirta Identificado con matrícula inmobiliaria 005-67957 de la oficina de registros de instrumentos públicos de Apartadó. SEGUNDO: TRADICION Que dicho inmueble fue adquirido por el MUNICIPIO DE APARTADÓ, por compraventa que se hizo a Grupo Agrosiete S.A.S. mediante la escritura pública Nro 2 952 del 21/12/2017 de la Notaria Única de Apartadó, la cual se encuentra debidamente registrada en la oficina de registro de instrumentos publicos de Apartadó, bajo el folio de matrícula inmobiliaria Nro 005-67967. TERCERO: Que dispone libremente del inmueble que se describe en el numeral anterior y sin violar ninguna disposición legal, PROCEDE A REALIZAR DIVISIÓN MATERIAL DE DICHO BIEN INMUEBLE, para ello mediante el presente instrumento público presenta para su protocolo, este, con el fin de que la división material quede conforme a la Resolución Nro 177, de 30 de abril de 2019 y licencia de urbanismo Nro 153/2019 otorgada por la Secretaria de Planeación y Ordenamiento territorial del Municipio de Apartadó – Antioquia, debidamente ejecutoriadas y el plano debidamente autorizado con sello y firma de la misma entidad, documentos que se protocolizan para que sean insertados al tenor de este instrumento público. PARAGRAFO. La presente Subdivisión se hace conforme a la licencia, para abrir la puerta al canje o permuta de un predio ubicado en el Plan Parcial El Porvenir, Cr 74 Nro 102A 08 Lote 2A cuya titularidad esta a cargo de LA FUNDACIÓN SOCIAL DE BANACOL Quedando así LOTE 3A Y LOTE 3B, los cuales se relatarán con forme al plano que aquí se protocoliza, y que a continuación se describen: LOTE 3A; ubicado en el Plan Parcial Las Américas del Municipio de Apartadó, Departamento de Antioquia, el cual tiene un área superficiaria de SEIS HECTAREAS CON OCHOMIL SETECIENTOS OCHENTA Y



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

República de Colombia

TRES METROS CUADRADOS (6 HAS CON 8.783M2) comprendido dentro de los siguientes linderos: NORTE, en 409,65 mts con Calle 105 Eje Sobre Circunvalar SUR en 142 32 mts con Lote 3B y en 291 67 mts con calle 104 Paramento sobre Calle 104; ORIENTE, en 97,91 mts con eje Cr 77 que lo separa con lote 3B y en 103,37 mts con paramento sobre carrera 76; OCCIDENTE, en 204,40 mts con la Finca la Chinca y encierra. LOTE 3B: ubicado en el Plan Parcial Las Americas del Municipio de Apartadó, Departamento de Antoquia, el cual tiene un área superficiaria de UNA HECTAREA CON TRES MIL CUATROCIENTOS SEIS METROS CUADRADOS (1 HAS CON 3.406M2) comprendido dentro de los siguientes linderos. NORTE, en 142 32 mts con lote 3A, SUR en 142 62 mts con calle 104 Paramento sobre Calle 104. ORIENTE, en 98 23 mts con carrera 76; OCCIDENTE, en 97,91 mts con eje Cr 77 y encierra PARAGRAFO: Favor en el lote Nro. 3A conservar la matricula Inmobiliaria Nro.008-8/967 y al lote 3B se le genere nueva matricula inmobiliaria. Se solicita al señor Registrador de IPP de Apartado (Ant), tomar atenta nota NOTA: La presente escritura pública se encuentra EXONERADA DE GASTOS DE IMPUESTO NOTARIAL, RENTAS DEPARTAMENTALES Y DE REGISTRO. Constancia Notarial: Advertí al otorgante: 1. Que debe presentar esta escritura para su registro, en la Oficina correspondiente, dentro del término perentorio de dos (2) meses contados a partir de la fecha del otorgamiento, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por meses o fracción de mes de retardo. (Art.37 Dcto ley 960 de 1970). 2. La obligación que tienen de leer la totalidad de su texto para verificar la exactitud de todos los datos en ello consignados con el fin de aclarar, modificar o corregir lo que les parezcan. 3. Que la firma de la escritura demuestra la aprobación total del texto, por lo cual el notario no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma de la otorgante y del notario. En tal caso estos 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 Dcto ley 960 de 1970). 4. Que el notario responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los otorgantes. El otorgante del presente instrumento, bajo su entera responsabilidad, manifiesta que acepta los términos que contiene la



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

presente escritura, esta plenamente seguro que el nombre aquí consignado es el mismo de la cédula de ciudadanía y es por lo que, en constancia firma y estampa la huella de su dedo índice derecho de lo que Yo, El Notario doy fe. ANEXOS: A) Planos B) Resolución. C) Licencia de Subdivisión. D) Certificado Expedido por la secretaria de Hacienda del Municipio de Apartadó de fecha 28/05/2019 ficha catastral Nro.1190408, avaluo de mayor extensión $208.987.087, el cual manifiesta que este bien inmueble se encuentra exento de pago por ser predio del MUNICIPIO DE APARTADO. ELABORADA CON MINUTA. Derechos $0. Iva $0, Recaudo superintendencia $12.400. Se elaboró en la hoja Notarial SCO212856180 y SCO712896234.

El compareciente

Firma _____

Nombre: LLIECER ARTEAGA VARGAS

CC. No. 70.524.717 de Arboletes – Antioquia

ALCALDE MUNICIPAL DE APARTADO

Nit. 890.980.096-2

El Notario

WILMAR EMILIO DAVID ZARAMILLO



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

# Anexo 02: Certificados VUR



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

VUR
ventanilla única de registro

## Estado Jurídico del Inmueble

**Fecha:** 22/10/2024
**Hora:** 03:41 PM
**No. Consulta:** 594568671
**No. Matrícula Inmobiliaria:** 008-73992
**Referencia Catastral:**

### Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

### Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

| ORIGEN | DESCRIPCIÓN | FECHA | DOCUMENTO |
|---|---|---|---|

Arbol ()

Lista ()

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 26-10-2021 Radicación: 2021-008-6-5584
Doc: ESCRITURA 1838 DEL 2021-09-28 00:00:00 NOTARIA UNICA DE APARTADO VALOR ACTO: $0
ESPECIFICACION: 0920 LOTEO CONFORME A LA LICENCIA DE URBANISMO NUMERO 076/2021, APROBADA POR RESOLUCI◆N 097/2021 EN MODALIDAD DE REURBANIZACI◆N. (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: MUNICIPIO DE APARTADO NIT. 8909800952 X



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia



## Estado Jurídico del Inmueble

**Fecha:** 22/10/2024
**Hora:** 03:41 PM
**No. Consulta:** 594569140
**No. Matrícula Inmobiliaria:** 008-73983
**Referencia Catastral:**

### Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

### Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

| ORIGEN | DESCRIPCIÓN | FECHA | DOCUMENTO |
|---|---|---|---|

Arbol ()

Lista ()

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 25-10-2021 Radicación: 2021-008-6-5584
Doc: ESCRITURA 1698 DEL 2021-09-28 00:00:00 NOTARIA UNICA DE APARTADO VALOR ACTO: $0
ESPECIFICACION: 0920 LOTEO CONFORME A LA LICENCIA DE URBANISMO NUMERO 076/2021, APROBADA POR RESOLUCI◆N 087/2021 EN MODALIDAD DE REURBANIZACI◆N. (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: MUNICIPIO DE APARTADO NIT. 8909600952 X



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

VUR
ventanilla única de registro

## Estado Jurídico del Inmueble

**Fecha:** 22/10/2024
**Hora:** 02:41 PM
**No. Consulta:** 594509455
**No. Matrícula Inmobiliaria:** 008-73964
**Referencia Catastral:**

### Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

### Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

| ORIGEN | DESCRIPCIÓN | FECHA | DOCUMENTO |
|---|---|---|---|

Arbol ()

Lista ()

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 26-10-2021 Radicación: 2021-008-6-5584
Doc: ESCRITURA 1698 DEL 2021-09-28 00:00:00 NOTARIA UNICA DE APARTADO VALOR ACTO: $0
ESPECIFICACION: 0920 LOTEO CONFORME A LA LICENCIA DE URBANISMO NUMERO 076/2021, APROBADA POR RESOLUCION 097/2021 EN MODALIDAD DE REURBANIZACION. (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO: (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: MUNICIPIO DE APARTADO NIT: 8909800952 X



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

VUR
ventanilla única de registro

## Estado Jurídico del Inmueble

**Fecha:** 22/10/2024
**Hora:** 03:42 PM
**No. Consulta:** 584570060
**No. Matricula Inmobiliaria:** 008-73865
**Referencia Catastral:**

### Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

### Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

| ORIGEN | DESCRIPCIÓN | FECHA | DOCUMENTO |
|---|---|---|---|

Arbol ()

Lista ()

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 26-10-2021 Radicación: 2021-008-6-5584
Doc: ESCRITURA 1698 DEL 2021-09-28 00:00:00 NOTARIA UNICA DE APARTADO VALOR ACTO: $0
ESPECIFICACION: 0920 LOTEO CONFORME A LA LICENCIA DE URBANISMO NUMERO 078/2021, APROBADA POR RESOLUCI◆N 087/2021 EN MODALIDAD DE REURBANIZACI◆N. (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: MUNICIPIO DE APARTADO NIT. 8909800952 X

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 08-03-2023 Radicación: 2023-008-6-1015
Doc: ESCRITURA 345 DEL 2023-02-13 11:33:11 NOTARIA UNICA DE APARTADO VALOR ACTO: $0
ESPECIFICACION: 0920 LOTEO CONFORME A LA RESOLUCION 288-2022, EXPEDIDA POR LA SECRETARIA DE PLANEACION MUNICIPAL DE APARTADO. (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: MUNICIPIO DE APARTADO NIT. 8909800952 X



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

VUR
ventanilla única de registro

## Estado Jurídico del Inmueble

**Fecha:** 22/10/2024
**Hora:** 03:42 PM
**No. Consulta:** 594570355
**No. Matrícula Inmobiliaria:** 008-73998
**Referencia Catastral:**

### Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

### Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

| ORIGEN | DESCRIPCIÓN | FECHA | DOCUMENTO |
|---|---|---|---|

Arbol ()

Lista ()

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 26-10-2021 Radicación: 2021-008-6-5584
Doc: ESCRITURA 1698 DEL 2021-09-28 00:00:00 NOTARIA UNICA DE APARTADO VALOR ACTO: $0
ESPECIFICACION: 0920 LOTEO CONFORME A LA LICENCIA DE URBANISMO NUMERO 076/2021, APROBADA POR RESOLUCI◆N 097/2021 EN MODALIDAD DE REURBANIZACI◆N. (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: MUNICIPIO DE APARTADO NIT. 8909600852 X



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

# Anexo 03: Documentos Avaluadora – Marcela Restrepo Restrepo-



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

CPAA

CONSEJO PROFESIONAL
DE ADMINISTRACIÓN AMBIENTAL

ADMINISTRADORA AMBIENTAL

**MARCELA RESTREPO RESTREPO**

FUNDACIÓN UNIVERSITARIA CATÓLICA DEL NORTE

C.C. 41960241

| Matricula | Resolucion |
|---|---|
| **AA06540841960241** | 0654 Noviembre 24 de 2016 |

**Identificacion Plastica SAS.**

CPAA

Esta Tarjeta es el único documento idóneo que autoriza a su titular para ejercer la profesión vinculada al Consejo Profesional de Administradores Ambientales en cumplimiento a la ley 1124 de 2007

Presidente CPAA

Secretario Ejecutivo CPAA

FECHA EXPEDICIÓN: 28/04/2017



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

La ***Corporación Lonja Nacional de Avaluadores Expertos en Bienes Raíces "CORPOANEX"***, representada legalmente por DIANA PATRICIA MARROQUIN BOJACA con identificada con cédula de ciudadanía No. 52.381.847 expedida en Bogotá; entidad sin ánimo de lucro, con N.I.T. 901353934-7, inscrita en la Cámara de Comercio bajo el No. S0057067 del libro II de las entidades sin ánimo de lucro, la cual es inspeccionada y vigilada por la Alcaldía Mayor de Bogotá.

## CORPORACIÓN LONJA NACIONAL DE AVALUADORES EXPERTO EN BIENES RAÍCES

# CERTIFICA

Que **MARCELA RESTREPO RESTREPO**, identificado(a) con cédula de ciudadanía No. 41.960.241 expedida en Armenia, es agremiado(a) activo(a) de la Corporación Lonja Nacional De Avaluadores Expertos En Bienes Raíces "CORPOANEX" desde el 04 de abril del 2022.Además, cuenta con el ***REGISTRO NACIONAL DE ESPECIALISTA EN AVALUOS (R.N.E.A.)2001-1295.***

Se informa que, la Corporación Lonja Nacional De Avaluadores Expertos En Bienes Raíces "CORPOANEX" revisa y certifica con su sello de calidad los informes valuatorios, previos a la entrega final al destinatario.

Dado en Bogotá a los 08 días del mes de noviembre de 2023

DAYANNE JULIETH RIVAS
**GERENTE GENERAL**
**PBX: 4803349 (601)**

DIANA MARROQUÍN
**REPRESENTANTE LEGAL**



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

PIN de Validación: b5de0aca

https://www.raa.org.co

**Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA**
NIT: 900796614-2

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

El señor(a) MARCELA RESTREPO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 41960241, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 06 de Diciembre de 2022 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-41960241.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARCELA RESTREPO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

**Alcance**

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
**06 Dic 2022**

Regimen
**Régimen Académico**

Categoría 2 Inmuebles Rurales

**Alcance**

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
**06 Dic 2022**

Regimen
**Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

**Alcance**

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
**06 Dic 2022**

Regimen
**Régimen Académico**



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

PIN de Validación: b5de0aca

https://www.raa.org.co

Categoría 4 Obras de Infraestructura

**Alcance**

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
**06 Dic 2022**

Regimen
**Régimen Académico**

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

**Alcance**

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
**06 Dic 2022**

Regimen
**Régimen Académico**

Categoría 6 Inmuebles Especiales

**Alcance**

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
**06 Dic 2022**

Regimen
**Régimen Académico**

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

**Alcance**

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores,camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
**06 Dic 2022**

Regimen
**Régimen Académico**



(604) 6599601
+57 3105994490

jmavaluos1@gmail.com

Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

PIN de Validación: b5de0aca

https://www.raa.org.co

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

**Alcance**

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
**06 Dic 2022**

Regimen
**Régimen Académico**

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

**Alcance**

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción
**06 Dic 2022**

Regimen
**Régimen Académico**

Categoría 10 Semovientes y Animales

**Alcance**

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
**06 Dic 2022**

Regimen
**Régimen Académico**

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

**Alcance**

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
**06 Dic 2022**

Regimen
**Régimen Académico**

Categoría 12 Intangibles

**Alcance**

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



(604) 6599601
+57 3105994490

jmavaluos1@gmail.com

Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

PIN de Validación: b5de0aca

https://www.raa.org.co

| Fecha de inscripción | Regimen |
|---|---|
| **06 Dic 2022** | **Régimen Académico** |

Categoría 13 Intangibles Especiales

**Alcance**

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

| Fecha de inscripción | Regimen |
|---|---|
| **06 Dic 2022** | **Régimen Académico** |

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: CAREPA, ANTIOQUIA
Dirección: CALLE 85 A N. 80-64
Teléfono: 3105994490
Correo Electrónico: jmavaluos1@gmail.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**
Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos Y Liquidación- Corporación Educativa Técnica y Empresarial KAÍZEN

**Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MARCELA RESTREPO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 41960241**

**El(la) señor(a) MARCELA RESTREPO 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: b5de0aca

https://www.raa.org.co

**PIN DE VALIDACIÓN**

**b5de0aca**

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 un (01) días del mes de Noviembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

# Anexo 03

## Avalúo 02

(604) 6599601
+57 3105994490

jmavaluos1@gmail.com

Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

# Informe Valuatorio

## Avalúo comercial lote urbano urbanizado No construido

**Encargo Valuatorio:** Establecer el valor de mercado para un Lote Urbano urbanizado NO construido en el barrio Nuevo Apartadó del municipio de Apartadó (Antioquia); con el fin de su comercialización bajo el justo precio.

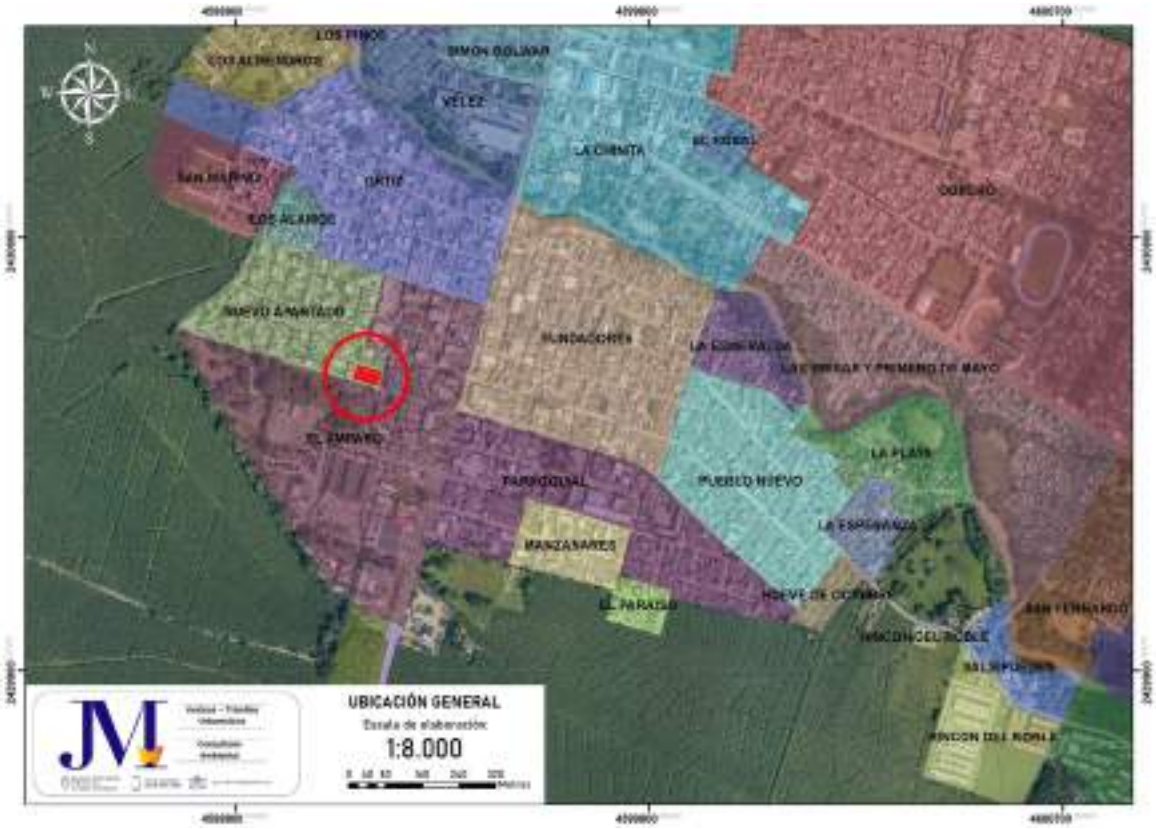



Ilustración 1. Localización general del lote a avaluar.



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

Carepa, 08 de noviembre de 2024

Señor
**JUAN DAVID CARTAGENA ÁLZATE**
Secretario de Planeación y Ordenamiento Territorial
Apartadó (Antioquia)

**Asunto:** Establecer el valor de mercado para un Lote Urbano urbanizado NO construido en el barrio Nuevo Apartadó del municipio de Apartadó (Antioquia); con el fin de su comercialización bajo el justo precio.

De acuerdo con su solicitud, por medio del presente informe se realiza entrega del avalúo comercial del inmueble relacionado en el asunto.

El valor liquidación y por lo tanto el valor razonable del lote es de **MIL CUATROCIENTOS SESENTA MILLONES CIENTO SESENTA MIL PESOS (1.460.160.000),** según estudios y análisis ejecutados.

Toda inquietud que surja al respecto, le rogamos hacerla saber para efectos de darles a conocer las explicaciones y sustentaciones pertinentes.

Cordialmente,

**MARCELA RESTREPO RESTREPO**
Registro R.A.A. AVAL-41960241.
Registro Nacional de Especialista en Avalúos R.N.E.A 201-1295
Corporación Lonja Nacional de Avaluadores Expertos en Bienes raíces
**Teléfono:** 3105994490
**Correo electrónico:** jmavaluos1@gmail.com

# Tabla de contenido

**1. INFORMACIÓN GENERAL ..... 5**
*1.1. SOLICITANTE Y DESTINATARIO ..... 5*
*1.2. OBJETO DEL AVALÚO ..... 6*
*1.3. LOCALIZACIÓN ..... 6*
*1.4. USO ACTUAL ..... 6*
*1.5. NORMATIVIDAD LOCAL VIGENTE ..... 6*
*1.6. ESTRATO ..... 6*
*1.7. ÁREA DEL LOTE ..... 6*
*1.8. DOCUMENTOS APORTADOS POR EL SOLICITANTE ..... 7*
*1.9. DOCUMENTOS APORTADOS POR AVALUADOR ..... 7*
*1.10. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR ..... 7*
**2. INFORMACIÓN JURÍDICA ..... 8**
*2.1. CÉDULA CATASTRAL ..... 8*
*2.2. MATRICULA INMOBILIARIA ..... 8*
*2.3. PROPIETARIO (S) ..... 8*
*2.4. ESCRITURA / TITULO ..... 8*
*2.5. TIPO PROPIEDAD ..... 8*
*2.6. ADQUISICIÓN ..... 8*
*2.7. AVALÚO CATASTRAL ..... 9*
*2.8. GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO ..... 9*
**3. INFORMACIÓN DEL SECTOR ..... 10**
*3.1. ACTIVIDADES PREDOMINANTES ..... 10*
*3.2. TIPOS DE EDIFICACIONES ..... 10*
*3.3. INFRAESTRUCTURA DOTACIONAL ..... 10*
*3.4. SERVICIOS PÚBLICOS ..... 10*
*3.5. INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA ..... 11*
*3.6. TRANSPORTE PÚBLICO ..... 11*
*3.7. PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN ..... 11*
*3.8. ACTIVIDAD EDIFICADORA ..... 12*
*3.9. COMPORTAMIENTO DE OFERTA Y DEMANDA ..... 12*
*3.10. VÍAS DE ACCESO ..... 12*
*3.11. EQUIPAMIENTOS Y ESPACIO PÚBLICO ..... 12*
**4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA ..... 13**
*4.1. PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL ..... 13*
*4.2. TRATAMIENTO URBANÍSTICO ..... 13*
*4.3. USOS DEL SUELO ..... 14*
**5. INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE ..... 17**
*5.1. FORMA ..... 17*
*5.2. FRENTE ..... 17*
*5.3. FONDO ..... 17*
*5.4. RELACIÓN FRENTE / FONDO ..... 17*
*5.5. UBICACIÓN EN LA MANZANA ..... 17*



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

*5.6. POTENCIAL DE DESARROLLO* ... *17*
*5.7. SERVICIOS PÚBLICOS* ... *17*
*5.8. LIMITES* ... *17*
*5.9. CLIMA* ... *18*
*5.10. ESTADO DE SEGURIDAD* ... *18*
*5.11. AMENAZAS NATURALES* ... *18*
*5.12. REGISTRO FOTOGRÁFICO* ... *19*
*5.13. COORDENADAS DEL LOTE* ... *21*
**6. METODOLOGÍA Y CALCULO DEL AVALÚO** ... **23**
*6.1. NORMATIVIDAD Y MÉTODOS VALUATORIOS* ... *23*
*6.2. MÉTODO UTILIZADO* ... *24*
*6.3. MEMORIA DE CALCULO* ... *24*
6.3.1. ÍNDICE DE OCUPACIÓN Y CONSTRUCCIÓN ... 25
6.3.2. ÁREA CONSTRUIBLE ... 25
6.3.3. VENTAS Y COSTOS ASOCIADOS AL MEJOR APROVECHAMIENTO ... 25
*6.4. CUADRO DE VALORES* ... *27*
**7. VIGENCIA DEL AVALÚO** ... **27**
**8. CLÁUSULAS DE PROHIBICIÓN DE LA PUBLICACIÓN** ... **27**
**9. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO** ... **27**
**10. FIRMA DEL AVALÚO** ... **29**
**11. ANEXOS DEL AVALÚO** ... **29**
*Anexo 01: Fichas Catastrales de los predios.* ... *30*
*Anexo 02: Certificados VUR* ... *52*
*Anexo 03: Documentos Avaluadora – Marcela Restrepo Restrepo-* ... *101*

## Tabla de Ilustraciones

Ilustración 1. Localización general del lote a avaluar. ... 1
Ilustración 2. Predios que conforman el lote ... 7
Ilustración 3. Sistema vial del sector y el lote objeto del avalúo. ... 13
Ilustración 4. Usos del suelo aplicables para el lote. ... 16
Ilustración 5. Tratamiento urbanístico aplicable al sector ... 16
Ilustración 6. Amenazas por inundación del lote objeto del avalúo. ... 18
Ilustración 7. Amenazas por movimientos en masa del lote objeto del avalúo ... 19
Ilustración 8. Vista general del lote a avaluar. ... 19
Ilustración 9. Vista general del predio. ... 20
Ilustración 10. Vista general del predio. ... 20

## Listado de Tablas

Tabla 1. Equipamientos asociados al lote objeto del avalúo. ... 12
Tabla 2. Usos de suelo para los predios del lote objeto del avalúo. ... 15
Tabla 3. Composición predial del lote objeto del avalúo ... 17
Tabla 4. Coordenadas de los predios que conforman el lote avaluado ... 21
Tabla 5. Criterios para definición del área construible del lote ... 25
Tabla 6. Cálculo de ventas y costos asociados al desarrollo urbanístico del lote ... 25
Tabla 7. Sustentación cálculo de ventas y costos asociados al desarrollo urbanístico del lote. . 26
Tabla 8. Cálculo del valor del lote ... 27



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

# INFORME VALUATORIO

## RESUMEN EJECUTIVO

| | |
|---|---|
| **SOLICITANTE** | MUNICIPIO DE APARTADÓ<br>Juan David Cartagena Álzate<br>Secretario de Planeación |
| **DIRECCIÓN** | **Predio 1** = Calle 94 N. 103-04 Lote 6 Mz E 11<br>**Predio 2** = Calle 94 N. 103-04 Lote 5 Mz E 11<br>**Predio 3** = Calle 94 N. 103-04 Lote 4 Mz E 11<br>**Predio 4** = Calle 94 N. 103-04 Lote 3 Mz E 11<br>**Predio 5** = Calle 94 N. 103-04 Lote 2 Mz E 11<br>**Predio 6** = Calle 94 N. 103-04 Lote 1 Mz E 11<br>**Predio 7** = Calle 94 N. 103-04 Lote 7 Mz E 11<br>**Predio 8** = Calle 94 N. 103-04 Lote 8 Mz E 11<br>**Predio 9** = Calle 94 N. 103-04 Lote 9 Mz E 11<br>**Predio 10** = Calle 94 N. 103-04 Lote 10 Mz E 11<br>**Predio 11** = Calle 94 N. 103-04 Lote 11 Mz E 11<br>**Predio 12** = Calle 94 N. 103-04 Lote 12 Mz E 11 |
| **MUNICIPIO** | Apartadó |
| **DEPARTAMENTO** | Antioquia |
| **AVALUADOR** | Marcela Restrepo Restrepo |
| **FECHA DE VISITA** | 30 de octubre de 2024 |
| **FECHA ELABORACIÓN** | 08 de noviembre de 2024 |
| **TIPO DE BIEN** | Lote urbanizado no construido conformado por 12 predios. |
| **TIPO DE AVALÚO** | Avalúo comercial, enmarcado en la Categoría 1, correspondiente a avalúo de inmuebles urbanos, de acuerdo con el Artículo 5 del decreto 556 de 2014. |
| **OBSERVACIÓN** | El presente avalúo se realiza en el marco del cumplimiento del Contrato de Prestación de Servicios Profesionales N. 317 de 2024. |

## 1. INFORMACIÓN GENERAL

| | |
|---|---|
| **1.1. SOLICITANTE Y DESTINATARIO** | Solicitante: Juan David Cartagena Álzate en calidad de Secretario de Planeación y Ordenamiento Territorial del municipio de Apartadó, representado legalmente por Héctor Rangel Palacios. |



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

| | |
|---|---|
| **1.2. OBJETO DEL AVALÚO** | Establecer el valor de mercado para un Lote Urbano urbanizado NO construido en el barrio Nuevo Apartadó del municipio de Apartadó (Antioquia); con el fin de su comercialización bajo el justo precio. |
| **1.3. LOCALIZACIÓN** | Barrio Nuevo Apartadó |
| **1.4. USO ACTUAL** | **Predio 1** = Parqueadero Comercial<br>**Predio 2** = Parqueadero Comercial<br>**Predio 3** = Parqueadero Comercial<br>**Predio 4** = Parqueadero Comercial<br>**Predio 5** = Parqueadero Comercial<br>**Predio 6** = Parqueadero Comercial<br>**Predio 7** = Parqueadero Comercial<br>**Predio 8** = Parqueadero Comercial<br>**Predio 9** = Parqueadero Comercial<br>**Predio 10** = Parqueadero Comercial<br>**Predio 11** = Parqueadero Comercial<br>**Predio 12** = Parqueadero Comercial |
| **1.5. NORMATIVIDAD LOCAL VIGENTE** | Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Apartadó, aprobado por medio del Acuerdo Municipal No. 001 del 20 de febrero de 2023 "Por medio del cual se adopta la revisión de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Apartadó" |
| **1.6. ESTRATO** | 1 |
| **1.7. ÁREA DEL LOTE** | Para efectos del presente avalúo se tomarán en cuenta las áreas contenidas en las fichas catastrales de los predios:<br><br>**Predio 1** = 104 m²<br>**Predio 2** = 104 m²<br>**Predio 3** = 104 m²<br>**Predio 4** = 104 m²<br>**Predio 5** = 104 m²<br>**Predio 6** = 104 m²<br>**Predio 7** = 104 m²<br>**Predio 8** = 104 m²<br>**Predio 9** = 104 m²<br>**Predio 10** = 104 m²<br>**Predio 11** = 104 m²<br>**Predio 12** = 104 m²<br><br>**TOTAL ÁREA LOTE** = 1.248 m² |



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

| | |
|---|---|
| **1.8. DOCUMENTOS APORTADOS POR EL SOLICITANTE** | • Fichas Catastrales de los predios. Ver anexo 01.<br>• Certificado VUR de los predios Ver anexo 02. |
| **1.9. DOCUMENTOS APORTADOS POR AVALUADOR** | Todos los mapas que se presentan en el informe fueron realizados por la avaluadora teniendo como base la cartografía del Plan de Ordenamiento Territorial. |
| **1.10. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR** | • La avaluadora no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el titulo legal de la misma.<br>• La avaluadora no revelara la información sobre la valuación a nadie distinto de la persona que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso que el informe sea solicitado por una autoridad competente. |




Ilustración 2. Predios que conforman el lote



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

## 2. INFORMACIÓN JURÍDICA

El presente capitulo no corresponde a un estudio de Títulos.

| | |
|---|---|
| **2.1. CÉDULA CATASTRAL** | **Predio 1** = 0451001039000100001<br>**Predio 2** = 0451001039000100002<br>**Predio 3** = 0451001039000100003<br>**Predio 4** = 0451001039000100004<br>**Predio 5** = 0451001039000100005<br>**Predio 6** = 0451001039000100006<br>**Predio 7** = 0451001039000100007<br>**Predio 8** = 0451001039000100008<br>**Predio 9** = 0451001039000100009<br>**Predio 10** = 0451001039000100010<br>**Predio 11** = 04510010390001000011<br>**Predio 12** = 04510010390001000012 |
| **2.2. MATRICULA INMOBILIARIA** | **Predio 1** = 008-52096<br>**Predio 2** = 008-52095<br>**Predio 3** = 008-52094<br>**Predio 4** = 008-52093<br>**Predio 5** = 008-52092<br>**Predio 6** = 008-52091<br>**Predio 7** = 008-52097<br>**Predio 8** = 008-52098<br>**Predio 9** = 008-52099<br>**Predio 10** = 008-52100<br>**Predio 11** = 008-52101<br>**Predio 12** = 008-52102 |
| **2.3. PROPIETARIO (S)** | De acuerdo con los certificados VUR, la totalidad de predios pertenecen a la sociedad CONSUMAX con NIT 8909039388. |
| **2.4. ESCRITURA / TITULO** | Todos los predios fueron adquiridos mediante Escritura 16 del 2017-01-10 de la Notaria Doce de Medellín. |
| **2.5. TIPO PROPIEDAD** | Lote urbanizado no construido conformado por 12 predios. |
| **2.6. ADQUISICIÓN** | Cada uno de los lotes que adquirido mediante la Escritura 16 del 2017-01-10 de la Notaria Doce de Medellín mediante transferencia a título de leasing inmobiliario a la compañía de financiamiento LEASING BANCOLOMBIA. |



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

| | |
|---|---|
| **2.7. AVALÚO CATASTRAL** | $16.165.000 vigencia 2024. Es necesario precisar que en la actualidad el municipio de Apartadó no cuenta con actualización catastral toda vez que la información vigente corresponde al año 2011. |
| **2.8. GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO** | De acuerdo con los certificados del VUR (Ventanilla Única de Registro) entregados por la Administración Municipal, se identifican las siguientes anotaciones para cada predio:<br><br>- **Anotación 11:** Con inscripción del 10-03-2017, medida cautelar correspondiente al código 0219 que, de acuerdo con la Resolución No. 11885 de 2016 de la Superintendencia de Notariado y Registro corresponde a HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE CUANTÍA a favor de BANCOLOMBIA.<br><br>- **Anotación 12:** Con inscripción del 05-03-2020, medida cautelar correspondiente al código 0436 que, de acuerdo con la Resolución No. 11885 de 2016 de la Superintendencia de Notariado y Registro corresponde a EMBARGO EN PROCESO DE FISCALÍA expedida por la Fiscalía 41 Especializada de Extinción de Dominio de Bogotá.<br><br>- **Anotación 13:** Con inscripción del 05-03-2020, medida cautelar correspondiente al código 04005 que, de acuerdo con la Resolución No. 11885 de 2016 de la Superintendencia de Notariado y Registro corresponde a SUSPENSIÓN DEL PODER DISPOSITIVO expedida por la Fiscalía 41 Especializada de Extinción de Dominio de Bogotá. |



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

## 3. INFORMACIÓN DEL SECTOR

El Barrio Nuevo Apartadó es una zona residencial con viviendas de estrato medio a alto que ha experimentado una significativa valorización en los últimos años. Aunque no cuenta con urbanizaciones cerradas, el sector mantiene un carácter exclusivo, con una fuerte consolidación en torno a la carrera 105, que conecta directamente con el Parque Ortiz. Este parque es un epicentro gastronómico que atrae tanto a residentes como a visitantes, integrándose con la zona rosa de Apartadó, la cual se ha convertido en un espacio de entretenimiento y socialización en el área urbana.

La calle 94, adyacente al lote objeto del avalúo, presenta una mayor diversidad comercial gracias a su proximidad a la Plaza de Mercado. Aquí, se encuentran establecimientos de diversos tipos: desde agropecuarias, estación de servicio, almacenes de ropa, tiendas de variedades, peluquerías, oficinas, hasta opciones de alojamiento en residencias y hoteles. En el lote específico a evaluar, actualmente funciona un parqueadero, y en frente de este, se está construyendo la sede principal de EPM, lo que augura una mejora en la infraestructura y el flujo de personas en la zona.

En términos de infraestructura, el Barrio Nuevo Apartadó se encuentra completamente pavimentado y cuenta con un buen acceso a servicios públicos, lo que refuerza su atractivo tanto para residentes como para potenciales inversores y comerciantes que busquen establecerse en una zona en crecimiento con una comunidad estable y con acceso directo a servicios y opciones de entretenimiento.

| | |
|---|---|
| **3.1. ACTIVIDADES PREDOMINANTES** | La actividad prioridad del sector es residencial estrato medio alto y el comercio de mediana escala. |
| **3.2. TIPOS DE EDIFICACIONES** | Viviendas amplias y con acabados de lujo así como edificios de hasta 6 pisos. |
| **3.3. INFRAESTRUCTURA DOTACIONAL** | En el sector se encuentra La Terminal de Transportes, la Plaza de Mercado, la sede de COMFAMA, la Defensoría del Pueblo y el Parque del Barrio Loa Álamos. |
| **3.4. SERVICIOS PÚBLICOS** | El sector en general cuenta con servicio de energía prestado por EPM, acueducto y alcantarillado operados por Aguas Regionales -EPM y servicio de aseo prestado por la empresa FUTURASEO. |



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

| | |
|---|---|
| **3.5. INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA** | • **ANDENES:** La vía de acceso principal al sector tiene continuidad en los andenes.<br><br>• **ALUMBRADO PÚBLICO:** La vía y en general el sector cuenta con alumbrado público.<br><br>**REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS**: El sector cuenta con totalidad de servicios públicos (Acueducto, Alcantarillado, Energía, Aseo, Alumbrado Público y Telefonía). |
| **3.6. TRANSPORTE PÚBLICO** | Existen varias rutas de bus público para el acceso al sector.<br><br>• El servicio de taxi es permanente en el sector siendo una de las alternativas más prácticas en el sector al igual que el transporte privado. |
| **3.7. PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN** | El sector del Barrio Nuevo Apartadó presenta una alta perspectiva de valorización debido a una serie de factores clave que lo posicionan como un área en crecimiento y con fuerte atractivo para inversionistas. Su consolidación como una zona residencial de estrato medio a alto y la ausencia de urbanizaciones cerradas le han conferido una exclusividad que, sumada a su ubicación estratégica y a las mejoras en infraestructura, lo convierte en un punto de interés para proyectos residenciales y comerciales.<br><br>La proximidad a la carrera 105 y su integración con el Parque Ortiz, que se ha desarrollado como un sector gastronómico de referencia para la comunidad, así como su cercanía con la Plaza de Mercado y la nueva sede principal de EPM, añaden dinamismo y afluencia constante al sector. Estos elementos no solo incrementan el valor del suelo urbano, sino que también favorecen la revalorización de los predios al atraer a personas que buscan residir en áreas con servicios integrados y de fácil acceso. |



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

| | |
|---|---|
| **3.9. PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN** | Además, el buen acceso a servicios públicos, la pavimentación de todas sus calles y la variedad de comercios en la zona contribuyen a mantener el interés tanto de desarrolladores como de compradores potenciales. La mezcla de usos residenciales y comerciales, junto con proyectos en construcción, sugiere un crecimiento sostenido en el valor de la propiedad en el corto y mediano plazo, lo que hace de este barrio una opción altamente prometedora en términos de inversión y plusvalía. |
| **3.8. ACTIVIDAD EDIFICADORA** | Sector consolidado y construido en su gran mayoría, salvo el potencial de algunos lotes vacíos. |
| **3.9. COMPORTAMIENTO DE OFERTA Y DEMANDA** | **Tiempo esperado de comercialización:** 8 a 12 meses. Del análisis del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, así como la demanda. |
| **3.10. VÍAS DE ACCESO** | Para acceder al lote objeto del avalúo se ingresa por la Carrera 103 desde la Plaza de Mercado o por la Calle 94 en conexión con la Carrera 105. |

### 3.11. EQUIPAMIENTOS Y ESPACIO PÚBLICO

El sector cuenta con suficientes equipamientos para el disfrute y desarrollo urbano tales como:

Tabla 1. Equipamientos asociados al lote objeto del avalúo.

| Equipamiento | Nivel de Equipamiento | Distancia Aproximada (m) |
|---|---|---|
| Áreas Verdes y Parques | Deficiente | 500 o más |
| Asistencial | Deficiente | 1.000 o más. |
| Comercial | Suficiente | Menos de 500 m |
| Escolar | Deficiente | 1.000 o más. |
| Áreas recreativas | Deficiente | 1.000 o más. |



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia



Ilustración 3. Sistema vial del sector y el lote objeto del avalúo.

## 4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

| | |
|---|---|
| **4.1. PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL** | El Plan de ordenamiento Territorial del municipio de Apartadó fue aprobado mediante Acuerdo 001 de 2023 "Por medio del cual se adopta la Revisión de Largo Plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Apartadó". |
| **4.2. TRATAMIENTO URBANÍSTICO** | Los tratamientos urbanísticos del lote están dados por el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Apartadó, definidos por el artículo 314 del acuerdo 001 del 2023. El 100% de los predios se encuentran en el tratamiento de Consolidación Tipo 1, las áreas urbanas identificadas con el Código CN1, se busca: |



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

| | |
|---|---|
| | - Conservar el trazado urbano y estructura de ciudad.<br><br>- Aumentar la densificación habitacional y la altura de edificaciones controladamente.<br><br>- Asignar aprovechamientos urbanísticos adicionales y mixtura de usos en predios del corredor vial de la carrera 100. |
| **4.3. TRATAMIENTO URBANÍSTICO** | - Asignar mayores usos sobre ejes viales estructurantes y centralidades urbanas como el Parque Ortiz.<br><br>- Fomentar la mixtura de usos hacia el río Apartadó, revitalizando el espacio público.<br><br>- Regular las actuaciones urbanísticas sin requerimiento de instrumentos de planificación adicionales |
| **4.3. USOS DEL SUELO** | Los usos del suelo de los predios del lote están dados por el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Apartadó, definidos por el artículo 339 del acuerdo 001 del 2023, el cual indica lo siguiente:<br><br>**El uso del suelo de Actividad Múltiple**, con una intensidad de media mezcla de usos, son áreas con concentración media de actividades económicas, principalmente comerciales y de servicios locales, con variedad en tamaño, localización, accesibilidad y vocación económica. Incluye corredores asociados a vías de alto tráfico.<br><br>**El uso del suelo de Residencial,** con una intensidad de baja mezcla de usos y las actividades generales de uso residencial; la baja mezcla de usos, son las áreas urbanas y de expansión donde el uso predominante es la vivienda. |



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

## 4.3. USOS DEL SUELO

**VIVIENDA (R1)**
- Vivienda Unifamiliar (R-U)
- Vivienda Bifamiliar (R-B)
- Vivienda Trifamiliar (R-T)
- Vivienda Multifamiliar (R-M)

**VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (R2)**
- Vivienda Unifamiliar (R-U)
- Vivienda Bifamiliar (R-B)
- Vivienda Trifamiliar (R-T)

Vivienda Multifamiliar (R-M

Los usos del suelo de los predios se distribuyen de la siguiente manera:

Tabla 2. Usos de suelo para los predios del lote objeto del avalúo.

| N. | Uso | Intensidad | % del predio |
|---|---|---|---|
| **1** | Residencial | Baja Mezcla de Usos | 54% |
| **1** | Actividad Múltiple | Media Mezcla de Usos | 46% |
| **2** | Residencial | Baja Mezcla de Usos | 54% |
| **2** | Actividad Múltiple | Media Mezcla de Usos | 46% |
| **3** | Residencial | Baja Mezcla de Usos | 54% |
| **3** | Actividad Múltiple | Media Mezcla de Usos | 46% |
| **4** | Residencial | Baja Mezcla de Usos | 54% |
| **4** | Actividad Múltiple | Media Mezcla de Usos | 46% |
| **5** | Residencial | Baja Mezcla de Usos | 54% |
| **5** | Actividad Múltiple | Media Mezcla de Usos | 46% |
| **6** | Residencial | Baja Mezcla de Usos | 54% |
| **6** | Actividad Múltiple | Media Mezcla de Usos | 46% |
| **7** | Residencial | Baja Mezcla de Usos | 100% |
| **8** | Residencial | Baja Mezcla de Usos | 100% |
| **9** | Residencial | Baja Mezcla de Usos | 100% |
| **10** | Residencial | Baja Mezcla de Usos | 100% |
| **11** | Residencial | Baja Mezcla de Usos | 100% |
| **12** | Residencial | Baja Mezcla de Usos | 100% |



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia




Ilustración 5. Tratamiento urbanístico aplicable al sector.




Ilustración 4. Usos del suelo aplicables para el lote.



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

## 5. INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE

Tabla 3. Composición predial del lote objeto del avalúo

| Lote | Matricula | Área (m²) | % Lote |
|---|---|---|---|
| 1 | 008-52096 | 104 | 8,33% |
| 2 | 008-52095 | 104 | 8,33% |
| 3 | 008-52094 | 104 | 8,33% |
| 4 | 008-52093 | 104 | 8,33% |
| 5 | 008-52092 | 104 | 8,33% |
| 6 | 008-52091 | 104 | 8,33% |
| 7 | 008-52097 | 104 | 8,33% |
| 8 | 008-52098 | 104 | 8,33% |
| 9 | 008-52099 | 104 | 8,33% |
| 10 | 008-52100 | 104 | 8,33% |
| 11 | 008-52101 | 104 | 8,33% |
| 12 | 008-52102 | 104 | 8,33% |
| **TOTAL** | | **1.248** | **100,00%** |

| | |
|---|---|
| **5.1. FORMA** | Rectangular - Regular |
| **5.2. FRENTE** | 8,00 m |
| **5.3. FONDO** | 13,00 m |
| **5.4. RELACIÓN FRENTE / FONDO** | 1:0,6 |
| **5.5. UBICACIÓN EN LA MANZANA** | Esquina |
| **5.6. POTENCIAL DE DESARROLLO** | Alto |
| **5.7. SERVICIOS PÚBLICOS** | El sector y las viviendas contiguas al lote cuentan con disponibilidad inmediata de los servicios de: Energía Eléctrica, Acueducto, Alcantarillado, Alumbrado Público, Aseo, Gas Natural. |
| **5.8. LIMITES** | **NORTE:** Calle 94A<br>**SUR:** Calle 94<br>**ORIENTE:** Carrera 103A<br>**OCCIDENTE:** Finca La Chinita |



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

| | |
|---|---|
| | En la visita técnica realizada se definieron los siguientes parámetros: |
| **5.9. CLIMA** | **Temperatura=** 27° C<br>**Sensación Térmica=** 31° C<br>**Índice UV=** 5 (Moderado)<br>**Humedad:** 85% |
| **5.10. ESTADO DE SEGURIDAD** | En el sector no se registran hechos delictivos recurrentes de inseguridad. |
| **5.11. AMENAZAS NATURALES** | El lote se encuentra situado dentro del perímetro urbano del municipio de Apartadó y no posee fuentes hídricas cercanas, lo que significa que el riesgo de inundación es bajo, clasificándolo en la categoría de amenaza baja. Además, su terreno es plano, lo cual reduce la probabilidad de movimientos en masa, manteniéndose también en una categoría de amenaza baja. |




Ilustración 6. Amenazas por inundación del lote objeto del avalúo.



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia




Ilustración 7. Amenazas por movimientos en masa del lote objeto del avalúo

## 5.12. REGISTRO FOTOGRÁFICO



Ilustración 8. Vista general del lote a avaluar.



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia



Ilustración 9. Vista general del predio.



Ilustración 10. Vista general del predio.



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

## 5.13. COORDENADAS DEL LOTE

Tabla 4. Coordenadas de los predios que conforman el lote avaluado

| Punto | PK | Área (m²) | Coordenadas en X | Coordenadas en Y |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 04510010390001000001 | 105,712064 | 4599203,094 | 2430510,155 |
| 2 | 04510010390001000001 | 105,712064 | 4599210,887 | 2430507,914 |
| 3 | 04510010390001000001 | 105,712064 | 4599207,245 | 2430495,404 |
| 4 | 04510010390001000001 | 105,712064 | 4599199,447 | 2430497,635 |
| 5 | 04510010390001000001 | 105,712064 | 4599203,094 | 2430510,155 |
| 1 | 04510010390001000002 | 103,417479 | 4599203,094 | 2430510,155 |
| 2 | 04510010390001000002 | 103,417479 | 4599199,447 | 2430497,635 |
| 3 | 04510010390001000002 | 103,417479 | 4599191,844 | 2430499,81 |
| 4 | 04510010390001000002 | 103,417479 | 4599195,458 | 2430512,352 |
| 5 | 04510010390001000002 | 103,417479 | 4599203,094 | 2430510,155 |
| 1 | 04510010390001000003 | 103,459233 | 4599195,458 | 2430512,352 |
| 2 | 04510010390001000003 | 103,459233 | 4599191,844 | 2430499,81 |
| 3 | 04510010390001000003 | 103,459233 | 4599184,236 | 2430501,986 |
| 4 | 04510010390001000003 | 103,459233 | 4599187,829 | 2430514,536 |
| 5 | 04510010390001000003 | 103,459233 | 4599192,419 | 2430513,226 |
| 6 | 04510010390001000003 | 103,459233 | 4599195,458 | 2430512,352 |
| 1 | 04510010390001000004 | 105,001915 | 4599187,829 | 2430514,536 |
| 2 | 04510010390001000004 | 105,001915 | 4599184,236 | 2430501,986 |
| 3 | 04510010390001000004 | 105,001915 | 4599176,493 | 2430504,201 |
| 4 | 04510010390001000004 | 105,001915 | 4599180,101 | 2430516,743 |
| 5 | 04510010390001000004 | 105,001915 | 4599187,829 | 2430514,536 |
| 1 | 04510010390001000005 | 105,156428 | 4599180,101 | 2430516,743 |
| 2 | 04510010390001000005 | 105,156428 | 4599176,493 | 2430504,201 |
| 3 | 04510010390001000005 | 105,156428 | 4599175,233 | 2430504,562 |
| 4 | 04510010390001000005 | 105,156428 | 4599168,713 | 2430506,433 |
| 5 | 04510010390001000005 | 105,156428 | 4599172,381 | 2430518,947 |
| 6 | 04510010390001000005 | 105,156428 | 4599180,101 | 2430516,743 |
| 1 | 04510010390001000006 | 103,648571 | 4599172,381 | 2430518,947 |
| 2 | 04510010390001000006 | 103,648571 | 4599168,713 | 2430506,433 |
| 3 | 04510010390001000006 | 103,648571 | 4599161,083 | 2430508,624 |
| 4 | 04510010390001000006 | 103,648571 | 4599164,722 | 2430521,133 |
| 5 | 04510010390001000006 | 103,648571 | 4599172,381 | 2430518,947 |



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

| Punto | PK | Área (m²) | Coordenadas en X | Coordenadas en Y |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 0451001039000100007 | 102,937655 | 4599172,381 | 2430518,947 |
| 2 | 0451001039000100007 | 102,937655 | 4599164,722 | 2430521,133 |
| 3 | 0451001039000100007 | 102,937655 | 4599168,342 | 2430533,579 |
| 4 | 0451001039000100007 | 102,937655 | 4599175,954 | 2430531,412 |
| 5 | 0451001039000100007 | 102,937655 | 4599172,381 | 2430518,947 |
| 1 | 0451001039000100008 | 104,503831 | 4599180,101 | 2430516,743 |
| 2 | 0451001039000100008 | 104,503831 | 4599172,381 | 2430518,947 |
| 3 | 0451001039000100008 | 104,503831 | 4599175,954 | 2430531,412 |
| 4 | 0451001039000100008 | 104,503831 | 4599183,731 | 2430529,198 |
| 5 | 0451001039000100008 | 104,503831 | 4599180,101 | 2430516,743 |
| 1 | 0451001039000100009 | 104,4786 | 4599187,829 | 2430514,536 |
| 2 | 0451001039000100009 | 104,4786 | 4599180,101 | 2430516,743 |
| 3 | 0451001039000100009 | 104,4786 | 4599183,731 | 2430529,198 |
| 4 | 0451001039000100009 | 104,4786 | 4599191,489 | 2430526,99 |
| 5 | 0451001039000100009 | 104,4786 | 4599187,829 | 2430514,536 |
| 1 | 0451001039000100010 | 103,56435 | 4599195,458 | 2430512,352 |
| 2 | 0451001039000100010 | 103,56435 | 4599192,419 | 2430513,226 |
| 3 | 0451001039000100010 | 103,56435 | 4599187,829 | 2430514,536 |
| 4 | 0451001039000100010 | 103,56435 | 4599191,489 | 2430526,99 |
| 5 | 0451001039000100010 | 103,56435 | 4599199,198 | 2430524,796 |
| 6 | 0451001039000100010 | 103,56435 | 4599195,458 | 2430512,352 |
| 1 | 0451001039000100011 | 102,568246 | 4599203,094 | 2430510,155 |
| 2 | 0451001039000100011 | 102,568246 | 4599195,458 | 2430512,352 |
| 3 | 0451001039000100011 | 102,568246 | 4599199,198 | 2430524,796 |
| 4 | 0451001039000100011 | 102,568246 | 4599206,727 | 2430522,653 |
| 5 | 0451001039000100011 | 102,568246 | 4599203,094 | 2430510,155 |
| 1 | 0451001039000100012 | 105,665852 | 4599203,094 | 2430510,155 |
| 2 | 0451001039000100012 | 105,665852 | 4599206,727 | 2430522,653 |
| 3 | 0451001039000100012 | 105,665852 | 4599214,532 | 2430520,432 |
| 4 | 0451001039000100012 | 105,665852 | 4599210,887 | 2430507,914 |
| 5 | 0451001039000100012 | 105,665852 | 4599203,094 | 2430510,155 |



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

# 6. METODOLOGÍA Y CALCULO DEL AVALÚO

## 6.1. NORMATIVIDAD Y MÉTODOS VALUATORIOS

Se toma como marco de referencia el Decreto 1420 de 1998 expedido por los ministerios de hacienda y desarrollo, y reglamentado mediante la Resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC; dejando en la autonomía del valuador alejarse de los criterios mencionados allí según el caso.

**Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado.** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.

**Artículo 2º.- Método de capitalización de rentas o ingresos.** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

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

**Artículo 4º. Método (Técnica) Residual.** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

| | |
|---|---|
| **6.2. MÉTODO UTILIZADO** | Conforme a los requerimientos del solicitante y según el tipo y características del inmueble a valorar, se define el MÉTODO RESIDUAL.<br><br>**Método Residual:** También se denomina Método del Potencial de Desarrollo. Se basa en calcular el valor de un terreno como "residuo" o saldo entre el precio de venta del inmueble, restándole la utilidad y el costo de la construcción.<br><br>El método también permite determinar el valor total de las ventas y aplicando un factor de incidencia de la tierra se puede calcular el valor máximo que soportaría el lote. En este caso se deduce el valor del lote por el Potencial de Desarrollo que podría tener de acuerdo con las normas o reglamentación urbana, para lo cual se hace necesario acudir al Plan de Ordenamiento Territorial y su normativa para el sector. |

## 6.3. MEMORIA DE CALCULO

El valor del suelo urbano se asemeja a los terrenos rurales en que el precio se determina en función de la ubicación e infraestructura existente. Pero mientras en los terrenos rurales la demanda se fija en la fertilidad o capacidad de producción del suelo, en los terrenos urbanos el constructor comprador se fija en el valor que puede producir y vender. Este valor está en directa proporción con la densidad, altura, estrato, uso y precio al cual puede vender. Esto determina un Potencial que denominamos Potencial de Desarrollo.

Este potencial se traduce en un número de metros cuadrados por un precio de venta. Los metros cuadrados construibles están en función de la densidad, altura e índice de construcción permitidos por la norma. Es decir, dependen de la "construibilidad" o "edificabilidad" que la autoridad municipal permita al propietario del suelo. Si tiene un alto nivel de "construibilidad" el demandante constructor pagará un buen precio. Si tiene baja construibilidad pagará un reducido precio. Si no tiene construibilidad porque se determinó que dicha tierra será un parque o zona de control ambiental, sencillamente no tendrá comprador y su precio será agrícola, a no ser que el municipio lo compre para uso comunal de la ciudad.



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

### 6.3.1. ÍNDICE DE OCUPACIÓN Y CONSTRUCCIÓN

Para efectos del presente avalúo, se analiza el valor de estos índices contenidos en el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Apartadó - Antioquia encontrando:

El Índice de Ocupación es el área ocupada en el primer piso respecto del lote urbanizado. El POT establece para este sector de la ciudad un índice igual a 90%, lo que indica que el área a ocupar por el primer piso del futuro desarrollo o construcción que se de en cada uno de los predios es de 93,6 m2

Por su lado, para este sector de la ciudad se define un índice de construcción = 2,6.

### 6.3.2. ÁREA CONSTRUIBLE

Teniendo en cuenta la vocación residencial del sector, los datos que se presenta a continuación corresponden a metros cuadrados de suelo residencial, teniendo en cuenta como se detalló anteriormente que en los predios 1 a 6 se permite uso comercial con media mezcla de usos.

Tabla 5. Criterios para definición del área construible del lote

| | |
|---|---|
| **Área Lote (m²)** | 104,00 |
| **Índice de Construcción** | 2,60 |
| **Índice de Ocupación** | 0,90 |
| **Área máxima construible (m²)** | 243,36 |

### 6.3.3. VENTAS Y COSTOS ASOCIADOS AL MEJOR APROVECHAMIENTO

Tabla 6. Cálculo de ventas y costos asociados al desarrollo urbanístico del lote

| | | |
|---|---|---|
| **Precio probable de ventas (m²)** | | 2.631.579 |
| **Precio probable de ventas (Predio 104 m²)** | | 640.421.053 |
| **Costos Directos** | 45% | 288.189.474 |
| **Costos Indirectos** | 10% | 64.042.105 |
| **Costos Administración** | 6% | 38.425.263 |
| **Costos Financieros** | 5% | 32.021.053 |
| **Costos Imprevistos y Utilidades** | 15% | 96.063.158 |
| **Sumatoria Porcentual** | 81% | 518.741.053 |
| **Residuo (Valor lote)** | 19% | 121.680.000 |
| **Valor m² de lote** | | **1.170.000** |



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

Tabla 7. Sustentación cálculo de ventas y costos asociados al desarrollo urbanístico del lote.

| Ítem | Valor | Sustentación |
|---|---|---|
| Precio probable de ventas (m2) | $2.631.579 | Se define como valor probable de venta de medio cuadrado teniendo en cuenta los informes de CAMACOL para la región de Urabá y el municipio de Apartadó donde en la actualidad se están vendiendo proyectos inmobiliarios de vivienda nueva. |
| Costos Directos | 45% | Los Costos Directos son los que tienen que ver con el desarrollo específico del proyecto, tales como Maquinaria, Mano de obra y Materiales. De acuerdo con los informes del sector constructivo en Colombia, representan el 50% del precio probable de la venta y para este caso, entendiendo que el lote esta urbanizado se promedia el 45%. |
| Costos Indirectos | 15% | Los Costos Indirectos hacen referencia a Licencias Seguros, Planos y dirección Arquitectónica, Honorarios, conexión de servicios, impuestos etc. Para el lote objeto del avalúo se define un porcentaje del 15% en un margen del 10% y el 20% referenciado para este tipo de costos. |
| Costos Administración | 6% | Los costos de administración regularmente oscilan entre el 4% y el 6% del valor probable de venta y para el caso del presente avalúo se define el 6% teniendo en cuenta el aumento del IPC. |
| Costos Financieros | 5% | Los costos financieros regularmente oscilan entre el 3% y el 5% del valor probable de venta y para el caso del presente avalúo se define el 5%. |
| Costos Imprevistos y Utilidades | 15% | Los costos de imprevistos y utilidades regularmente oscilan entre el 10% y el 15% del valor probable de venta y para el caso del presente avalúo se define el 15%. |



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

### 6.4. CUADRO DE VALORES

A continuación, se presenta el valor sugerido por la avaluadora para efectos de transacciones de compra y venta del bien inmueble:

Tabla 8. Cálculo del valor del lote

| ID | Área (m²) | Valor (m²) | Valor predio |
|---|---|---|---|
| 008-52096 | 104,00 | 1.170.000 | **121.680.000** |
| 008-52095 | 104,00 | 1.170.000 | **121.680.000** |
| 008-52094 | 104,00 | 1.170.000 | **121.680.000** |
| 008-52093 | 104,00 | 1.170.000 | **121.680.000** |
| 008-52092 | 104,00 | 1.170.000 | **121.680.000** |
| 008-52091 | 104,00 | 1.170.000 | **121.680.000** |
| 008-52097 | 104,00 | 1.170.000 | **121.680.000** |
| 008-52098 | 104,00 | 1.170.000 | **121.680.000** |
| 008-52099 | 104,00 | 1.170.000 | **121.680.000** |
| 008-52100 | 104,00 | 1.170.000 | **121.680.000** |
| 008-52101 | 104,00 | 1.170.000 | **121.680.000** |
| 008-52102 | 104,00 | 1.170.000 | **121.680.000** |
| **TOTAL VALOR LOTE** | | | **1.460.160.000** |
| **VALOR EN LETRAS: MIL CUATROCIENTOS SESENTA MILLONES CIENTO SESENTA MIL PESOS.** | | | |

## 7. VIGENCIA DEL AVALÚO

Conforme a los Decretos 1420 de 1998 y 422 de 2000 expedidos por el ministerio de hacienda, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año desde la fecha de su elaboración, siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble no presenten cambios y las condiciones del mercado inmobiliario comparable no sufran variaciones significativas.

## 8. CLÁUSULAS DE PROHIBICIÓN DE LA PUBLICACIÓN

La publicación de parte o la totalidad del informe de valuación, cualquier referencia al mismo, las cifras de valuación o detalles del trabajo, referenciar el nombre, afiliaciones profesionales e información del valuador, solo podrá ser realizado con consentimiento de este.

## 9. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

JM AVALÚOS, sus directivos y el profesional que adelantó la realización del presente avalúo certifican:



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

- Que no tienen intereses financieros, fruto de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna o relación directa o indirecta con sus propietarios y/o solicitantes del avalúo, más allá de la contratación de los servicios profesionales.

- Que, las declaraciones contenidas en el presente informe sobre los cuales se realizaron los análisis y se emitieron los conceptos, son correctas y verdaderas, y se basan en la buena fe del solicitante a la hora de suministrar la información y los documentos utilizados para adelantar el estudio por lo cual no existe responsabilidad por situaciones que no fueron posible verificar al momento de la realización del avalúo ni por aspectos por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, la propiedad valuada o el título legal de la misma.

- Que, para la realización de la valuación y elaboración del presente informe, se llevó a cabo visita presencial al bien inmueble y la identificación de los bienes por parte del valuador designado y que los cálculos, conceptos y elaboración del presente informe han sido llevados a cabo exclusivamente por las personas que firman el mismo.

- Que los honorarios establecidos por la relación del presente avalúo no se basan en la determinación de un valor que favorezca al cliente, ni tienen ninguna relación con los resultados obtenidos.
- Que no se revelara información sobre la valuación realizada a nadie distinto a la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo se hará con autorización estricta por parte de esta, salvo en el caso que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

- Que el presente informe de valuación es confidencial entre las partes, JM Avalúos y el solicitante y/o destinatario, sólo podrá ser utilizado para el propósito definido en el encargo valuatorio, y no se acepta ninguna responsabilidad ante terceros o por una inadecuada utilización de este.

- Que la realización del avalúo y el presente informe valuatorio se llevó a cabo conforme a lo establecido por el International Valuation Standards Council (IVSC), sus Normas Técnicas Internacionales de Valuación (IVC) y las adopciones de estas para Colombia mediante la Normas Técnica Sectoriales (NTS) y las Guías Técnicas Sectoriales (GTS), las cuales fueron desarrolladas por la Unidad Sectorial de Normalización de la Actividad Valuatoria y el Sector de los Avalúos (USN AVSA), y



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

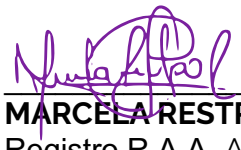
aprobadas por el Instituto Colombiano de Normas Técnicas y Certificación (ICONTEC).

- Que el ejercicio de la actividad del valuador se ha desarrollado conforme a los principios definidos para la práctica valuatoria y de acuerdo con los criterios exigidos en el Código de Ética de la Avaluadora establecido mediante la ley 1673 de 2013, el Código de Conducta del Valuador definido mediante la NTS-S04, y con la inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) cumpliendo con los requisitos de formación exigidos por la ley.

## 10. FIRMA DEL AVALÚO

**DATOS DE CONTACTO**



**MARCELA RESTREPO RESTREPO**
Registro R.A.A. AVAL-41960241.
Registro Nacional de Especialista en Avalúos R.N.E.A 201-1295
Corporación Lonja Nacional de Avaluadores Expertos en Bienes raíces
Teléfono: 3105994490
Correo electrónico: jmavaluos1@gmail.com

## 11. ANEXOS DEL AVALÚO

| | |
|---|---|
| FICHAS CATASTRALES | Anexo 01: Fichas Catastrales de los predios que conforman el lote. |
| CERTIFICADOS VUR | Anexo 02: Certificado VUR predios de los predios que conforman el lote. |
| DOCUMENTOS AVALUADOR | Anexo 03: Documentos Avaluadora – Marcela Restrepo Restrepo- |

# Anexo 01: Fichas Catastrales de los predios.



(604) 6599601
+57 3105994490

jmavaluos1@gmail.com

Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA

**Certificado No. 112268.**
**PIN:20241024000112268**

**"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 24/10/2024".**

**FICHA PREDIAL N° : 2233435**

| | |
|---|---|
| MUNICIPIO:APARTADO | CORREGIMIENTO: Cabecera |
| BARRIO: NUEVO APARTADO | VEREDA: 1 |
| NOMBRE O DIRECCIÓN DEL PREDIO: CL 94 N 103-04 LT 6 MZ E11 | |

CEDULA CATASTRAL

| MUNICIPIO | SECTOR | COMU. | BARRIO | MANZ./VRD. | PREDIO | EDIFICIO | UNIDAD PREDIAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 045 | 1 | 001 | 039 | 0081 | 0006 | 0000 | 0000 |

NÚMERO PREDIAL NACIONAL

| DEPTO | MUNPIO | ZONA | SECTOR | COMUNA | BARRIO | MANZ./VRD. | PREDIO | COND. PROP. | EDIFICIO | N. PISO | UNIDAD PREDIAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 05 | 045 | 01 | 00 | 01 | 39 | 0081 | 0006 | 8 | 00 | 00 | 0000 |

DESTINO ECONÓMICO DEL PREDIO: Lote_Urbanizable_No_Construido

CARACTERISTICAS DEL PREDIO: NPH (0)

| ADQUISICIÓN: DOMINIO (TRADICION) | MODELO REGISTRAL: NUEVO | CÍRCULO - MATRÍCULA: 008 - 52096 | MATRÍCULA MADRE: N/A |
|---|---|---|---|

PERSONA NATURAL O JURIDICA

| No. | NOMBRES Y APELLIDOS / RAZÓN SOCIAL | DOCUMENTO | TIPO | % DERECHO |
|---|---|---|---|---|
| 1 | CONSUMAX DE URABA S.A.S | 900158755 | NUMERO DE IDENTIFICACION TRIBUTARIA | 100.0% |

JUSTIFICACION DEL DERECHO DE PROPIEDAD O DE POSESION

| No. | ESCRITURA | FECHA DD/MM/AAAA | ENTIDAD | DEPARTAMENTO | MUNICIPIO |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 18 | 10/01/2017 | NOTARIA | | |

**AREAS**
AREA TOTAL LOTE: 139 m2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD: N.D

**COLINDANTES**
ESTE - 045180103900010008Z, NPN: NO SUR - CL 94, NPN: NO ESTE - CR 105, NPN: NO NORTE - 045180103900010012, NPN: NO

SOLO VÁLIDO PARA ENTIDADES DEL ESTADO



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

| INFORMACIÓN GRÁFICA | | | |
|---|---|---|---|
| Indice plancha | Ventana | Escala | Vigencia |
| 6 | NO DATA | 1:2000 | 2009 |

| INFORMACIÓN AEROFOTOGRÁFICA | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Indice de vuelo | Faja | Foto | Vigencia | Ampliación | Escala |
| HC 287 | 09U | 468 | 2009 | NO DATA | 1:8000 |

VIGENCIA: 2024
VALOR TERRENO: $ 16.165.000
VALOR CONSTRUCCIÓN: $ 0
AVALÚO: $ 16.165.000

ESTE DOCUMENTO NO CERTIFICA EL AVALÚO CATASTRAL DEL PREDIO Y NO ES VÁLIDO PARA TRÁMITES NOTARIALES Y REGISTRALES CONFORME ART.46 DECRETO 1056 DE 1953.

AVALUO HISTORICO

| Desde | Hasta | Avalúo Total | Descripción |
|---|---|---|---|
| 01/01/2017 | 31/12/2017 | $ 12.700.688 | Resolución N.D de N.D |
| 01/01/2023 | 31/12/2023 | $ 15.466.998 | Resolución N.D de N.D |
| 01/01/2024 | 31/12/2024 | $ 16.165.000 | Resolución N.D de N.D |

"Toda área calculada por la Gerencia de Catastro del Departamento de Antioquia se maneja con precisión de la escala cartográfica sobre la cual se identifican los linderos, dependiendo del municipio en el sector rural es a escala 1:25.000, 1:10.000 o 1:5.000"

SOLO VÁLIDO PARA ENTIDADES DEL ESTADO



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

IMAGEN DEL PREDIO




Vigencia del certificado: 22/01/2025

SOLO VÁLIDO ENTRE

YEISON FERNANDO MIRANDA RESTREPO
GERENTE DE CATASTRO DEPARTAMENTAL



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA

**Certificado No. 112269.**
**PIN:20241024000112269**

**"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 24/10/2024".**

**FICHA PREDIAL N° : 2233436**

| | |
|---|---|
| MUNICIPIO:APARTADO | CORREGIMIENTO: Cabecera |
| BARRIO: NUEVO APARTADO | VEREDA: 1 |
| NOMBRE O DIRECCIÓN DEL PREDIO: CL 94 N 103-12 LT 5 MZ E11 | |

CEDULA CATASTRAL

| MUNICIPIO | SECTOR | CORR. | BARRIO | MNZ/VRD. | PREDIO | EDIFICIO | UNIDAD PREDIAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 045 | 1 | 000 | 059 | 0801 | 0002 | 0000 | 0008 |

NÚMERO PREDIAL NACIONAL

| DEPTO | MUNPIO | ZONA | SECTOR | COMUNA | BARRIO | MNZ/VRD | TERRENO | CND. PROP | EDIFICIO | N. PISO | UNIDAD PREDIAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 05 | 045 | 01 | 01 | 00 | 59 | 0801 | 0002 | 3 | 00 | 00 | 0008 |

DESTINO ECONÓMICO DEL PREDIO: Lote_Urbanizado_No_Construido

CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO: NPH (0)

| ADQUISICIÓN: | MODELO REGISTRAL: | CÍRCULO - MATRÍCULA: | MATRÍCULA MADRE: |
|---|---|---|---|
| DOMINIO (TRADICION) | NUEVO | 008 - 52895 | N/A |

PERSONA NATURAL O JURÍDICA

| No. | NOMBRES Y APELLIDOS Y/O RAZÓN SOCIAL | DOCUMENTO | TIPO | % DERECHO |
|---|---|---|---|---|
| 1 | CONSUMAX DE URABA S.A.S | 800158758 | NUMERO DE IDENTIFICACION TRIBUTARIA | 100.0% |

JUSTIFICACION DEL DERECHO DE PROPIEDAD O DE POSESIÓN

| No. | ESCRITURA | FECHA DD/MM/AAAA | ENTIDAD | DEPARTAMENTO | MUNICIPIO |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 58 | 15/01/2017 | NOTARIA | | |

**ÁREAS**
ÁREA TOTAL LOTE: 104 m²
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD: N.D

**COLINDANTES**
ESTE: - 045100109000100001, NPN: ND NORTE: - 045100109000100011, NPN: ND OESTE: - 045100109000100003, NPN: ND SUR: - CL 94, NPN: ND

SOLO VÁLIDO PARA ENTIDADES DEL ESTADO



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

| INFORMACIÓN GRÁFICA | | | |
|---|---|---|---|
| Indice plancha | Ventana | Escala | Vigencia |
| 9 | NO DATA | 1:2000 | 2009 |

| INFORMACIÓN AEROFOTOGRÁFICA | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Indice de vuelo | Faja | Foto | Vigencia | Ampliación | Escala |
| AE 287 | OBJ | 488 | 2009 | NO DATA | 1:2000 |

**VIGENCIA:** 2024
**VALOR TERRENO:** $ 16.165.000
**VALOR CONSTRUCCION:** $ 0
**AVALÚO:** $ 16.165.000

**ESTE DOCUMENTO NO CERTIFICA EL AVALÚO CATASTRAL DEL PREDIO Y NO ES VÁLIDO PARA TRAMITES NOTARIALES Y REGISTRALES CONFORME ART.46 DECRETO 1106 DE 1981.**

AVALUO HISTORICO

| Desde | Hasta | Avalúo Total | Descripción |
|---|---|---|---|
| 01/01/2017 | 31/12/2017 | $ 12.790.686 | Resolución N.D de N.D |
| 01/01/2023 | 31/12/2023 | $ 15.466.586 | Resolución N.D de N.D |
| 01/01/2024 | 31/12/2024 | $ 16.165.000 | Resolución N.D de N.D |

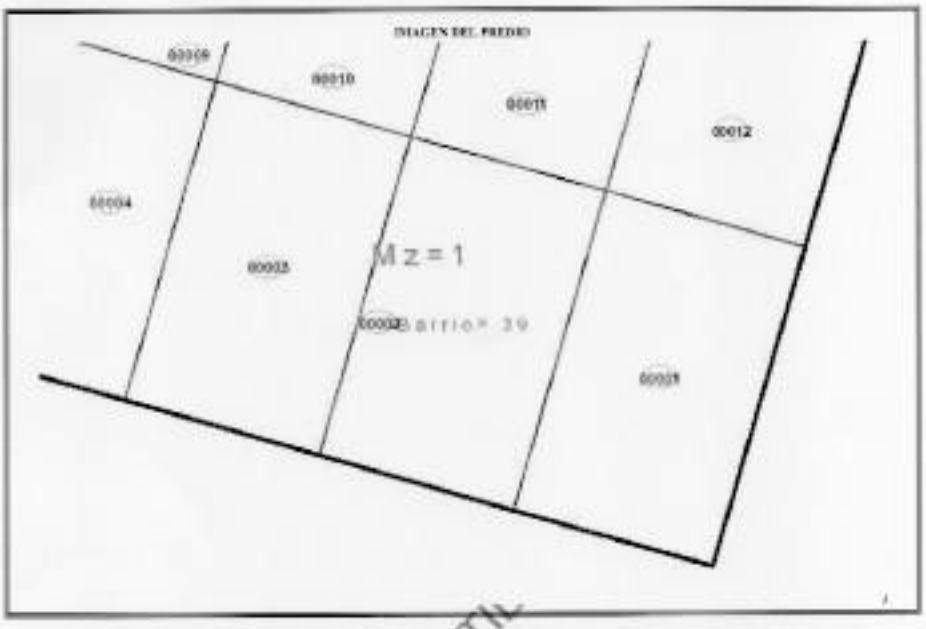
*Toda área valorada por la Gerencia de Catastro del Departamento de Antioquia se realiza con precisión de la escala cartográfica sobre la cual se identifican los linderos, dependiendo del municipio en el sector rural es a escala 1:25.000, 1:10.000 o 1:5.000*

SOLO VÁLIDO PARA ENTIDADES DEL ESTADO



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

IMAGEN DEL PREDIO




Vigencia del certificado: 22/01/2025

SOLO VALIDO ENTRE

**YEISON FERNANDO MIRANDA RESTREPO**
**GERENTE DE CATASTRO DEPARTAMENTAL**



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA

**Certificado No. 112270.**
**PIN:20241024000112270**

**"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 24/10/2024".**

SOLO VÁLIDO PARA ENTIDADES DEL ESTADO

| FICHA PREDIAL Nº : 2233437 | |
|---|---|
| MUNICIPIO:APARTADO | CORREGIMIENTO: Cabecera |
| BARRIO: NUEVO APARTADO | VEREDA: 1 |
| NOMBRE O DIRECCIÓN DEL PREDIO: CL 94 N 103-20 LT 4 MZ E11 | |

CEDULA CATASTRAL

| MUNICIPIO | SECTOR | CORR | BARRIO | MNZ/VRD | PREDIO | EDIFICIO | UNIDAD PREDIAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 045 | 1 | 00 | 039 | 0001 | 0000 | 0000 | 0000 |

NÚMERO PREDIAL NACIONAL

| DEPTO | MUNPIO | ZONA | SECTOR | COMUNA | BARRIO | MNZ/VRD | TERRENO | CND. PROP | EDIFICIO | N. PISO | UNIDAD PREDIAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 05 | 045 | 01 | 01 | 00 | 39 | 0001 | 0000 | 0 | 00 | 01 | 0000 |

DESTINO ECONÓMICO DEL PREDIO: Lote_Urbanizado_No_Construido

CARACTERISTICAS DEL PREDIO: NPH (0)

| ADQUISICIÓN: DOMINIO (TRADICION) | MODELO REGISTRAL: NUEVO | CÍRCULO - MATRÍCULA: 008 - 52094 | MATRÍCULA MADRE: N/A |
|---|---|---|---|

PERSONA NATURAL O JURÍDICA

| No. | NOMBRES Y APELLIDOS / RAZON SOCIAL | DOCUMENTO | TIPO | % DERECHO |
|---|---|---|---|---|
| 1 | CONSORCIO DE URABA S.A. | 800188709 | NUMERO DE IDENTIFICACIÓN TRIBUTARIA | 100.0% |

JUSTIFICACION DEL DERECHO DE PROPIEDAD O DE POSESION

| No. | ESCRITURA | FECHA DD/MM/AAAA | ENTIDAD | DEPARTAMENTO | MUNICIPIO |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 16 | 18/01/2017 | NOTARIA | | |

**ÁREAS**
AREA TOTAL LOTE: 304 m²
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD: N/D

**COLINDANTES**
ESTE - 045100103990010802, NPN: ND NORTE - 045100103990010801, NPN: ND OESTE - 045100103990010004, NPN: ND SUR - CL 94, NPN: ND



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

| INFORMACIÓN GRÁFICA | | | |
|---|---|---|---|
| Indice plancha | Vereda | Escala | Vigencia |
| 8 | NO DATA | 1:2000 | 2008 |

| INFORMACIÓN AEROFOTOGRÁFICA | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Indice de vuelo | Faja | Foto | Vigencia | Ampliación | Escala |
| AE 207 | 5to | 499 | 2009 | NO DATA | 1:2000 |

**VIGENCIA:** 2024
**VALOR TERRENO:** $ 16.165.000
**VALOR CONSTRUCCIÓN:** $ 0
**AVALÚO:** $ 16.165.000

**ESTE DOCUMENTO NO CERTIFICA EL AVALÚO CATASTRAL DEL PREDIO Y NO ES VALIDO PARA TRAMITES NOTARIALES Y REGISTRALES CONFORME ART.46 DECRETO 5486 DE 1981.**

AVALUO HISTORICO

| Desde | Hasta | Avalúo Total | Descripción |
|---|---|---|---|
| 01/01/2017 | 31/12/2017 | $ 12.700.000 | Resolución N.D de N.D |
| 01/01/2023 | 31/12/2023 | $ 15.466.996 | Resolución N.D de N.D |
| 01/01/2024 | 31/12/2024 | $ 16.165.000 | Resolución N.D de N.D |

"Toda área calculada por la Gerencia de Catastro del Departamento de Antioquia [illegible] con precisión de la escala cartográfica sobre la cual se identifican los linderos, dependiendo del municipio en el sector rural se a escala 1:25.000, 1:10.000 o 1:5.000"

SOLO VÁLIDO PARA ENTIDADES DEL ESTADO



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

IMAGEN DEL PREDIO




Vigencia del certificado: 23/01/2025

SOLO VÁLIDO EN ENTIDAD

**YEISON FERNANDO MIRANDA RESTREPO**
**GERENTE DE CATASTRO DEPARTAMENTAL**



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA

**Certificado No. 112271.**
**PIN:20241024001122 71**

**"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 24/10/2024".**

SOLO VÁLIDO PARA ENTIDADES DEL ESTADO

| FICHA PREDIAL N° : 2233438 | |
|---|---|
| MUNICIPIO:APARTADO | CORREGIMIENTO: Cabecera |
| BARRIO: NUEVO APARTADO | VEREDA: 1 |
| NOMBRE O DIRECCIÓN DEL PREDIO: CL 94 N 105-28 LT 3 MZ E11 | |

CEDULA CATASTRAL

| MUNICIPIO | SECTOR | CORR | BARRIO | MNZ./VRD. | PREDIO | EDIFICIO | UNIDAD PREDIAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 045 | 1 | 001 | 039 | 0001 | 0003 | 0000 | 0003 |

NÚMERO PREDIAL NACIONAL

| DEPTO | MUNPIO | ZONA | SECTOR | COMUNA | BARRIO | MNZ./VRD | TERRENO | CND. PROP | EDIFICIO | N. PISO | UNIDAD PREDIAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 05 | 045 | 00 | 00 | 00 | 39 | 0001 | 0003 | 8 | 00 | 01 | 0003 |

DESTINO ECONÓMICO DEL PREDIO: Lote_Urbanizado_No_Construido

CARACTERISTICAS DEL PREDIO: NPH (0)

| ADQUISICIÓN: DOMINIO (TRADICION) | MODELO REGISTRAL: NUEVO | CÍRCULO - MATRÍCULA: 008 - 52093 | MATRÍCULA MADRE: N/A |
|---|---|---|---|

PERSONA NATURAL O JURIDICA

| No. | NOMBRES Y APELLIDOS / RAZON SOCIAL | DOCUMENTO | TIPO | % DERECHO |
|---|---|---|---|---|
| 1 | CONSUMAX DE URABA S.A.S | 900138759 | NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN TRIBUTARIA | 100.0% |

JUSTIFICACION DEL DERECHO DE PROPIEDAD O DE POSESION

| No. | ESCRITURA | FECHA DD/MM/AAAA | ENTIDAD | DEPARTAMENTO | MUNICIPIO |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 16 | 10/01/2017 | NOTARIA | | |

**AREAS**
AREA TOTAL LOTE: 104 m²
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD: N.D

**COLINDANTES**
ESTE - 045100103900030003, NPN: ND NORTE - 045100103900030009, NPN: ND OESTE - 045100103900010006, NPN: ND SUR - CL 94, NPN: ND



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

| INFORMACIÓN GRÁFICA | | | |
|---|---|---|---|
| Indice plancha | Ventana | Escala | Vigencia |
| 8 | NO DATA | 1:2000 | 2008 |

| INFORMACIÓN AEROFOTOGRÁFICA | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Indice de vuelo | Faja | Foto | Vigencia | Ampliacion | Escala |
| AC 197 | 09U | 455 | 2008 | NO DATA | 1:2000 |

**VIGENCIA:** 2024
**VALOR TERRENO:** $ 16.165.000
**VALOR CONSTRUCCIÓN:** $ 0
**AVALÚO:** $ 16.165.000

**ESTE DOCUMENTO NO CERTIFICA EL AVALÚO CATASTRAL DEL PREDIO Y NO ES VÁLIDO PARA TRAMITES NOTARIALES Y REGISTRALES CONFORME ART 46 DECRETO 1465 DE 2013.**

AVALUO HISTORICO

| Desde | Hasta | Avalúo Total | Descripción |
|---|---|---|---|
| 01/01/2017 | 31/12/2017 | $ 12.790.688 | Resolución N.D de N.D |
| 01/01/2023 | 31/12/2023 | $ 15.489.096 | Resolución N.D de N.D |
| 01/01/2024 | 31/12/2024 | $ 16.165.000 | Resolución N.D de N.D |

"Toda area calculada por la Gerencia de Catastro del Departamento de Antioquia se ajusta con precisión de la escala cartográfica sobre la cual se identifican los linderos, dependiendo del municipio en el sector rural es a escala 1:25.000, 1:10.000 o 1:5.000"

SOLO VÁLIDO PARA ENTIDADES DEL ESTADO



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

IMAGEN DEL PREDIO




Vigencia del certificado: 22/01/2025

ENTRE

SOLO VÁLIDO

YEISON FERNANDO MIRANDA RESTREPO
GERENTE DE CATASTRO DEPARTAMENTAL



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA

**Certificado No. 112272.**
**PIN:20241024000112272**

**"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 24/10/2024".**

| FICHA PREDIAL Nº : 2233439 | |
|---|---|
| MUNICIPIO APARTADO | CORREGIMIENTO: Cabecera |
| BARRIO: NUEVO APARTADO | VEREDA: 1 |
| NOMBRE O DIRECCIÓN DEL PREDIO: CL 94 N 103-36 LT 2 MZ E11 | |

CEDULA CATASTRAL

| MUNICIPIO | SECTOR | COMUN | BARRIO | MANZ.VRD. | PREDIO | CONDICION | UNIDAD PREDIAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 045 | 1 | 001 | 029 | 8001 | 0006 | 8000 | 8000 |

NÚMERO PREDIAL NACIONAL

| DEPTO | MUNICIPIO | ZONA | SECTOR | COMUNA | BARRIO | MANZ.VRD. | PREDIO | CND. PROP | EDIFICIO | N. PISO | UNIDAD PREDIAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 05 | 045 | 01 | 00 | 00 | 29 | 8001 | 0006 | 8 | 80 | 00 | 8000 |

DESTINO ECONÓMICO DEL PREDIO: Habitacional

CARACTERISTICAS DEL PREDIO: NPH (0)

| ADQUISICIÓN: DOMINIO (TRADICION) | MODELO CATASTRAL: NUEVO | CÍRCULO - MATRÍCULA: 008 - 52092 | MATRÍCULA MADRE: N/A |
|---|---|---|---|

PERSONA NATURAL O JURÍDICA

| No. | NOMBRES Y APELLIDOS / RAZÓN SOCIAL | DOCUMENTO | TIPO | % DERECHO |
|---|---|---|---|---|
| 1 | CONSUMIDOR FINAL | 900158750 | NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN TRIBUTARIA | 100.0% |

JUSTIFICACION DEL DERECHO DE PROPIEDAD O DE POSESION

| NO. | ESCRITURA | FECHA DD/MM/AAAA | ENTIDAD | DEPARTAMENTO | MUNICIPIO |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 18 | 10/01/2017 | NOTARIA | | |

**ÁREAS**

ÁREA TOTAL LOTE: 104 m²

COEFICIENTE DE COPROPIEDAD: N/D

**COLINDANTES**

ESTE - 045180103900800004, NPN: ND NORTE - 045180103900800006, NPN: ND OESTE - 045180103900800806, NPN: ND SUR - CL 94, NPN: ND

SOLO VÁLIDO PARA ENTIDADES DEL ESTADO



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

| INFORMACIÓN GRÁFICA | | | |
|---|---|---|---|
| Indice plancha | Vertimo | Escala | Vigencia |
| 8 | NO DATA | 1:2000 | 2009 |

| INFORMACIÓN AEROFOTOGRÁFICA | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Indice de vuelo | Faja | Foto | Vigencia | Ampliación | Escala |
| AR 247 | 05U | 455 | 2009 | NO DATA | 1:2000 |

**VIGENCIA:** 2024
**VALOR TERRENO:** $ 16.165.000
**VALOR CONSTRUCCIÓN:** $ 0
**AVALÚO:** $ 16.165.000

**ESTE DOCUMENTO NO CERTIFICA EL AVALÚO CATASTRAL DEL PREDIO Y NO ES VÁLIDO PARA TRAMITES NOTARIALES Y REGISTRALES CONFORME ART. 68 DECRETO 3496 DE 1983.**

AVALUO HISTORICO

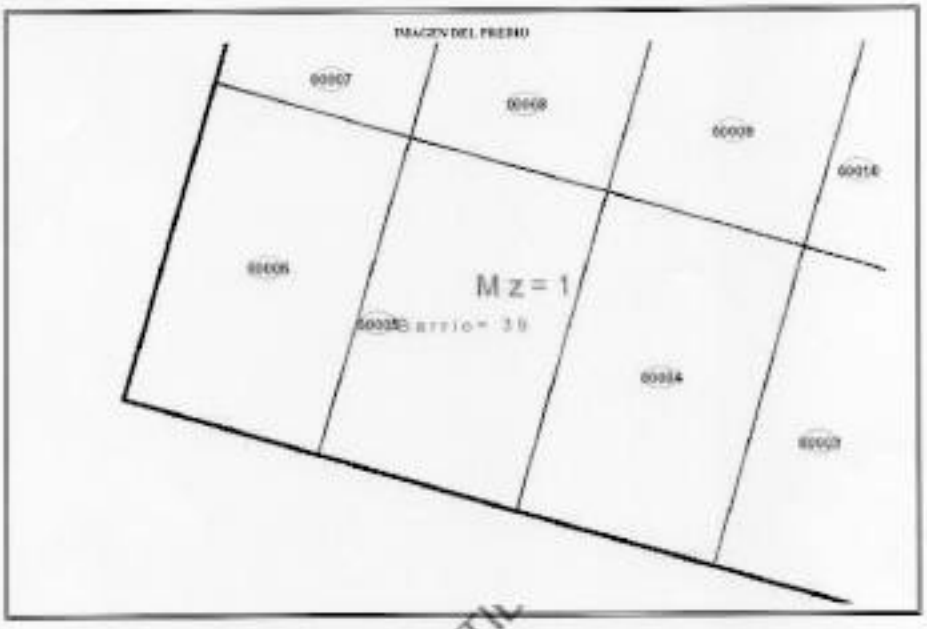
| Desde | Hasta | Avalúo Total | Descripción |
|---|---|---|---|
| 01/01/2017 | 31/12/2017 | $ 12.700.000 | Resolución N.D de N.D |
| 01/01/2023 | 31/12/2023 | $ 15.466.996 | Resolución N.D de N.D |
| 01/01/2024 | 31/12/2024 | $ 16.165.000 | Resolución N.D de N.D |

"Toda área calculada por la Gerencia de Catastro del Departamento de Antioquia [illegible] con precisión de la escala cartográfica sobre la cual se identifican los linderos, dependiendo del municipio en el sector rural es a escala 1:25.000, 1:5.000 o 1:1.000"

SOLO VÁLIDO PARA ENTIDADES DEL ESTADO



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia




Vigencia del certificado: 22/01/2025

SOLO VALIDO ENTRE

**YELSON FERNANDO MIRANDA RESTREPO**
**GERENTE DE CATASTRO DEPARTAMENTAL**



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA

**Certificado No. 112273.**
**PIN:20241024000112273**

**"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 24/10/2024".**

SOLO VÁLIDO PARA ENTIDADES DEL ESTADO

**FICHA PREDIAL Nº : 2233440**

| | |
|---|---|
| MUNICIPIO:APARTADO | CORREGIMIENTO: Cabecera |
| BARRIO: NUEVO APARTADO | VEREDA: 1 |
| NOMBRE O DIRECCIÓN DEL PREDIO: CL 94 N 103-44 LT 1 MZ E11 | |

CEDULA CATASTRAL

| MUNICIPIO | SECTOR | CORR. | BARRIO | MNZ/VRD. | PREDIO | EDIFICIO | UNIDAD PREDIAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 045 | 1 | 89 | 039 | 0003 | 0008 | 0000 | 0009 |

NÚMERO PREDIAL NACIONAL

| DEPTO | MUNPIO | ZONA | SECTOR | COMUNA | BARRIO | MNZ/VRD | TERRENO | CND. PROP | EDIFICIO | N. PISO | UNIDAD PREDIAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 05 | 045 | 01 | 01 | 08 | 39 | 0003 | 0008 | 5 | 00 | 00 | 0009 |

DESTINO ECONÓMICO DEL PREDIO: Lote_Urbanizado_No_Construido

CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO: NPH (0)

| ADQUISICIÓN: DOMINIO (TRADICION) | MODELO REGISTRAL: NUEVO | CÍRCULO - MATRÍCULA: 008 - 52091 | MATRÍCULA MADRE: N/A |
|---|---|---|---|

PERSONA NATURAL O JURÍDICA

| No. | NOMBRES Y APELLIDOS / RAZÓN SOCIAL | DOCUMENTO | TIPO | % DERECHO |
|---|---|---|---|---|
| 1 | CONSUMMA DE URABA S.A.S | 900158755 | NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN TRIBUTARIA | 100.0% |

JUSTIFICACION DEL DERECHO DE PROPIEDAD O DE POSESION

| No. | ESCRITURA | FECHA DD/MM/AAAA | ENTIDAD | DEPARTAMENTO | MUNICIPIO |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 16 | 10/01/2017 | NOTARIA | | |

**ÁREAS**

ÁREA TOTAL LOTE: 104 m²

COEFICIENTE DE COPROPIEDAD: N/D

**COLINDANTES**

ESTE - 845100103900810005, NPN: NO NORTE - 845100103900810007, NPN: NO OESTE - CL 104, NPN: N/D SUR - CL 94, NPN: N/D



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

Certificado No. 112273 del 24 de octubre de 2024 | Pagina 2 de 3

| INFORMACIÓN GRÁFICA | | | |
|---|---|---|---|
| Indice plancha | Ventana | Escala | Vigencia |
| 8 | NO DATA | 1:2000 | 2009 |

| INFORMACIÓN AEROFOTOGRÁFICA | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Indice de vuelo | Faja | Foto | Vigencia | Ampliación | Escala |
| AE 287 | 06U | 446 | 2009 | NO DATA | 1:2000 |

**VIGENCIA:** 2024
**VALOR TERRENO:** $ 16.165.000
**VALOR CONSTRUCCIÓN:** $ 0
**AVALÚO:** $ 16.165.000

**ESTE DOCUMENTO NO CERTIFICA EL AVALÚO CATASTRAL DEL PREDIO Y NO ES VALIDO PARA TRAMITES NOTARIALES Y REGISTRALES CONFORME ART.46 DECRETO 3496 DE 1983**

AVALUO HISTORICO

| Desde | Hasta | Avalúo Total | Descripción |
|---|---|---|---|
| 01/01/2017 | 31/12/2017 | $ 12.790.888 | Resolución N.D de N.D |
| 01/01/2023 | 31/12/2023 | $ 15.466.096 | Resolución N.D de N.D |
| 01/01/2024 | 31/12/2024 | $ 16.165.000 | Resolución N.D de N.D |

"Toda área calculada por la Gerencia de Catastro del Departamento de Antioquia tiene una precisión de la escala cartográfica sobre la cual se efectúan los trabajos, dependiendo del municipio en el sector rural es a escala 1:25.000 - 1:10.000 o 1:5.000"

SOLO VÁLIDO PARA ENTIDADES DEL ESTADO



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia




Vigencia del certificado: 22/01/2025

YEISON FERNANDO MIRANDA RESTREPO
GERENTE DE CATASTRO DEPARTAMENTAL

SOLO VÁLIDO PARA ENTIDADES



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA

**Certificado No. 112274.**
**PIN:20241024000112274**

**"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 24/10/2024".**

SOLO VALIDO PARA ENTIDADES DEL ESTADO

| FICHA PREDIAL N° : 2233441 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| MUNICIPIO:APARTADO | | | | CORREGIMIENTO: Cabecera | | | |
| BARRIO: NUEVO APARTADO | | | | VEREDA: 1 | | | |
| NOMBRE O DIRECCIÓN DEL PREDIO: CL 94A N 103-43 LT 7 MZ E11 | | | | | | | |
| CEDULA CATASTRAL | | | | | | | |
| MUNICIPIO | SECTOR | COMU | BARRIO | MNZ/VRD | PREDIO | CONDICIO | UNIDAD PREDIAL |
| 045 | 1 | 001 | 029 | 0001 | 0000 | 0000 | 00000 |
| NÚMERO PREDIAL NACIONAL | | | | | | | | | | | |
| DEPTO | MUNPIO | ZONA | SECTOR | COMUNA | BARRIO | MNZ/VRD | PREDIO | CND PROP | EDIFICIO | N PISO | UNIDAD PREDIAL |
| 05 | 045 | 01 | 00 | 08 | 29 | 0001 | 0007 | 8 | 08 | 01 | 0003 |
| DESTINO ECONÓMICO DEL PREDIO: Lote_Urbanizado_No_Construido | | | | | | | | | | | |
| CARACTERISTICAS DEL PREDIO: NPH (O) | | | | | | | | | | | |
| ADQUISICIÓN: DOMINIO (TRADICION) | | | MODELO REGISTRAL: NUEVO | | | CIRCULO - MATRÍCULA: 008 - 52097 | | | MATRÍCULA MADRE: N/A | | |
| PERSONA NATURAL O JURÍDICA | | | | | | | | | | | |
| No. | NOMBRES Y APELLIDOS / RAZON SOCIAL | | | DOCUMENTO | TIPO | | | | % DERECHO | | |
| 1 | CONSUMAX DE URABA SAS | | | 900108755 | NUMERO DE IDENTIFICACIÓN TRIBUTARIA | | | | 100.0% | | |
| JUSTIFICACION DEL DERECHO DE PROPIEDAD O DE POSESION | | | | | | | | | | | |
| No. | ESCRITURA | FECHA DD/MM/AAAA | | ENTIDAD | DEPARTAMENTO | | | | MUNICIPIO | | |
| 1 | 18 | 10/01/2017 | | NOTARIA | | | | | | | |

**ÁREAS**
ÁREA TOTAL LOTE: 104 m²
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD: N/D

**COLINDANTES**
ESTE - 045100103900030008, NPN: ND NORTE - CL 94A, NPN: ND OESTE - CL 104, NPN: ND SUR - 045100103900180006, NPN: ND



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

| INFORMACIÓN GRÁFICA | | | |
|---|---|---|---|
| Indice plancha | Ventana | Escala | Vigencia |
| 0 | NO DATA | 1:2000 | 2008 |

| INFORMACIÓN AEROFOTOGRÁFICA | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Indice de vuelo | Faja | Foto | Vigencia | Ampliación | Escala |
| AE 397 | 99U | 465 | 2009 | NO DATA | 1:2000 |

**VIGENCIA:** 2024
**VALOR TERRENO:** $ 10.165.000
**VALOR CONSTRUCCIÓN:** $ 0
**AVALÚO:** $ 10.165.000

**ESTE DOCUMENTO NO CERTIFICA EL AVALÚO CATASTRAL DEL PREDIO Y NO ES VALIDO PARA TRAMITES NOTARIALES Y REGISTRALES CONFORME ART.46 DECRETO 3496 DE 1983.**

AVALUO HISTORICO

| Desde | Hasta | Avalúo Total | Descripción |
|---|---|---|---|
| 01/01/2017 | 31/12/2017 | $ 12.790.668 | Resolución N.D de N.D |
| 01/01/2023 | 31/12/2023 | $ 15.466.096 | Resolución N.D de N.D |
| 01/01/2024 | 31/12/2024 | $ 10.165.000 | Resolución N.D de N.D |

"Toda área calculada por la Gerencia de Catastro del Departamento de Antioquia no goza con precisión de la escala cartográfica sobre la cual se identifican los linderos, dependiendo del municipio en el sector rural es a escala 1:25.000, 1:10.000 o 1:5.000"

SOLO VÁLIDO PARA ENTIDADES DEL ESTADO



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

IMAGEN DEL PREDIO




Vigencia del certificado: 22/01/2025

ENTIL

SOLO VALIDO

NELSON FERNANDO MIRANDA RESTREPO
GERENTE DE CATASTRO DEPARTAMENTAL



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA

**Certificado No. 112275.**
**PIN:20241024400112275**

**"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 24/10/2024".**

SOLO VALIDO PARA ENTIDADES DEL ESTADO

| FICHA PREDIAL Nº : 2233442 | |
|---|---|
| MUNICIPIO:APARTADO | CORREGIMIENTO: Cabecera |
| BARRIO: NUEVO APARTADO | VEREDA: 1 |
| NOMBRE O DIRECCIÓN DEL PREDIO: CL 94A N 103-35 LT 8 MZ E11 | |

CEDULA CATASTRAL

| MUNICIPIO | SECTOR | COMUN | BARRIO | MNZ/VRD | PREDIO | EDIFICIO | UNIDAD PREDIAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 045 | 1 | 001 | 999 | 8081 | 9999 | 0000 | 00000 |

NÚMERO PREDIAL NACIONAL

| DEPTO | MUNPIO | ZONA | SECTOR | COMUNA | BARRIO | MNZ/VRD | TERRENO | UND. PROP | EDIFICIO | N. PISO | UNIDAD PREDIAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 05 | 045 | 01 | 00 | 00 | 99 | 8081 | 9999 | 8 | 00 | 00 | 8080 |

DESTINO ECONÓMICO DEL PREDIO: Lote_Urbanizado_No_Construido

CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO: NPH (0)

| ADQUISICIÓN: DOMINIO (TRADICION) | MODELO REGISTRAL: NUEVO | CÍRCULO - MATRÍCULA: 008 - 52098 | MATRÍCULA MADRE: N/A |
|---|---|---|---|

PERSONA NATURAL O JURIDICA

| No. | NOMBRES Y APELLIDOS / RAZON SOCIAL | DOCUMENTO | TIPO | % DERECHO |
|---|---|---|---|---|
| 1 | CONSUMA DE URABA S.A.S | 901136709 | NUMERO DE IDENTIFICACIÓN TRIBUTARIA | 100.00 |

JUSTIFICACION DEL DERECHO DE PROPIEDAD O DE POSESION

| No. | ESCRITURA | FECHA DD/MM/AAAA | ENTIDAD | DEPARTAMENTO | MUNICIPIO |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 52 | 18/01/2017 | NOTARIA | | |

**ÁREAS**

ÁREA TOTAL LOTE: 104 m²

COEFICIENTE DE COPROPIEDAD: N/D

**COLINDANTES**

ESTE - 045100103900010009, NPN: ND NORTE - CL 94A, NPN: ND OESTE - 045100103900010007, NPN: ND SUR - 045100103900010005, NPN: ND



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

| INFORMACIÓN GRÁFICA | | | |
|---|---|---|---|
| Indice plancha | Versión | Escala | Vigencia |
| 9 | NO DATA | 1:2000 | 2008 |

| INFORMACIÓN AEROFOTOGRÁFICA | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Indice de vuelo | Faja | Foto | Vigencia | Ampliación | Escala |
| AE 207 | 090 | 455 | 2009 | NO DATA | 1:2000 |

VIGENCIA: 2024
**VALOR TERRENO:** $ 16.165.000
**VALOR CONSTRUCCIÓN:** $ 0
AVALÚO: $ 16.165.000
**ESTE DOCUMENTO NO CERTIFICA EL AVALÚO CATASTRAL DEL PREDIO Y NO ES VALIDO PARA TRÁMITES NOTARIALES Y REGISTRALES CONFORME ART.46 DECRETO 5406 DE 1985.**

AVALUO HISTORICO

| Desde | Hasta | Avalúo Total | Descripción |
|---|---|---|---|
| 01/01/2017 | 31/12/2017 | $ 12.790.688 | Resolución N.D de N.D |
| 01/01/2023 | 31/12/2023 | $ 15.466.886 | Resolución N.D de N.D |
| 01/01/2024 | 31/12/2024 | $ 16.165.000 | Resolución N.D de N.D |

"Toda área calculada por la Gerencia de Catastro del Departamento de Antioquia se ajusta con precisión de la escala cartográfica sobre la cual se identifican los linderos, dependiendo del municipio en el sector rural es a escala 1:25.000, 1:10.000 o 1:5.000"

SOLO VÁLIDO PARA ENTIDADES DEL ESTADO



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

IMAGEN DEL PREDIO




Vigencia del certificado: 22/01/2025

ENTIL
SOLO VÁ

**YEISON FERNANDO MIRANDA RESTREPO**
**GERENTE DE CATASTRO DEPARTAMENTAL**



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA

**Certificado No. 112276.**
**PIN:2024102400112276**

**"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 24/10/2024".**

SOLO VÁLIDO PARA ENTIDADES DEL ESTADO

| FICHA PREDIAL Nº : 2233443 | |
|---|---|
| MUNICIPIO:APARTADO | CORREGIMIENTO: Cabecera |
| BARRIO: NUEVO APARTADO | VEREDA: 1 |
| NOMBRE O DIRECCIÓN DEL PREDIO: CL 94A N 103-27 LT 9 MZ E11 | |

CEDULA CATASTRAL

| MUNICIPIO | SECTOR | COMU. | BARRIO | MNZ./VRD. | PREDIO | EDIFICIO | UNIDAD PREDIAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 045 | 1 | 001 | 039 | 0001 | [illegible] | 0002 | 00099 |

NÚMERO PREDIAL NACIONAL

| DEPTO | MUNPIO | ZONA | SECTOR | COMUNA | BARRIO | MNZ/VRD | TERRENO | CND. PROP | EDIFICIO | N. PISO | UNIDAD PREDIAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 05 | 045 | 01 | 00 | 00 | 39 | 0001 | 0099 | 9 | 00 | 00 | 0099 |

DESTINO ECONÓMICO DEL PREDIO: Lote Urbanizado No Construido

CARACTERISTICAS DEL PREDIO: NPH (0)

| ADQUISICIÓN: DOMINIO (TRADICION) | MODELO REGISTRAL: NUEVO | CIRCULO - MATRÍCULA: 008 - 52099 | MATRÍCULA MADRE: N/A |
|---|---|---|---|

PERSONA NATURAL O JURÍDICA

| No. | NOMBRES Y APELLIDOS / RAZON SOCIAL | DOCUMENTO | TIPO | % DERECHO |
|---|---|---|---|---|
| 1 | CONSUMMA DE URABA S.A.S | 900186755 | NUMERO DE IDENTIFICACION TRIBUTARIA | 100.0% |

JUSTIFICACION DEL DERECHO DE PROPIEDAD O DE POSESION

| No. | ESCRITURA | FECHA DD/MM/AAAA | ENTIDAD | DEPARTAMENTO | MUNICIPIO |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 16 | 19/01/2017 | NOTARIA | | |

**ÁREAS**
ÁREA TOTAL LOTE: 198 m²
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD: N/D

**COLINDANTES**
SUR - 045100103980010000[illegible], NPN: ND SURTE - 045100103980010001[illegible], NPN: ND NORTE - CL 94A, NPN: ND OESTE - 045100103980010000[illegible], NPN: ND



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

| INFORMACIÓN GRÁFICA | | | |
|---|---|---|---|
| Indice plancha | Vereda | Escala | Vigencia |
| 8 | NO DATA | 1:2000 | 2009 |

| INFORMACIÓN AEROFOTOGRÁFICA | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Indice de vuelo | Faja | Foto | Vigencia | Ampliación | Escala |
| AE 257 | 004 | 455 | 2009 | NO DATA | 1:2000 |

VIGENCIA: 2024
VALOR TERRENO: $ 16.165.000
VALOR CONSTRUCCIÓN: $ 0
AVALÚO: $ 16.165.000

**ESTE DOCUMENTO NO CERTIFICA EL AVALÚO CATASTRAL DEL PREDIO Y NO ES VÁLIDO PARA TRÁMITES NOTARIALES Y REGISTRALES CONFORME ART.46 DECRETO 3496 DE 1983.**

AVALUO HISTORICO

| Desde | Hasta | Avalúo Total | Descripción |
|---|---|---|---|
| 01/01/2017 | 31/12/2017 | $ 12.790.888 | Resolución N.D de N.D |
| 01/01/2023 | 31/12/2023 | $ 15.456.996 | Resolución N.D de N.D |
| 01/01/2024 | 31/12/2024 | $ 16.165.000 | Resolución N.D de N.D |

"Toda área calculada por la Gerencia de Catastro del Departamento de Antioquia se hallará con precisión de la escala cartográfica sobre la cual se identifican los linderos, dependiendo del municipio en el sector rural es a escala 1:25.000, 1:5000 o 1:5.000"

SOLO VÁLIDO PARA ENTIDADES DEL ESTADO



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

IMAGEN DEL PREDIO




Vigencia del certificado: 22/01/2025

SOLO VÁLIDO PARA ENTIDADES

**YEISON FERNANDO MIRANDA RESTREPO**
**GERENTE DE CATASTRO DEPARTAMENTAL**



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA

**Certificado No. 112277.**
**PIN:20241024000112277**

**"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 24/10/2024".**

**FICHA PREDIAL N° : 2233444**

| | |
|---|---|
| MUNICIPIO:APARTADO | CORREGIMIENTO: Cabecera |
| BARRIO: NUEVO APARTADO | VEREDA: 1 |
| NOMBRE O DIRECCIÓN DEL PREDIO: CL 94A N 103-19 LT 10 MZ E11 | |

CEDULA CATASTRAL

| MUNICIPIO | SECTOR | COMU. | BARRIO | MANZANA | PREDIO | EDIFICIO | UNIDAD PREDIAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 845 | 1 | 00 | 039 | 0001 | 0004 | 0000 | 0000 |

NÚMERO PREDIAL NACIONAL

| DEPTO | MUNPIO | ZONA | SECTOR | COMUNA | BARRIO | MANZANA | PREDIO | CND. PROP | EDIFICIO | N. PISO | UNIDAD PREDIAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 05 | 845 | 01 | 00 | 00 | 39 | 0001 | 0004 | 9 | 00 | 00 | 0000 |

DESTINO ECONÓMICO DEL PREDIO :Lote_Urbanizado_No_Construido

CARACTERISTICAS DEL PREDIO: NPH (0)

| ADQUISICIÓN: DOMINIO (TRADICION) | MODELO REGISTRAL: NUEVO | CÍRCULO - MATRÍCULA: 008 - 52100 | MATRÍCULA MADRE: N/A |
|---|---|---|---|

PERSONA NATURAL O JURÍDICA

| No. | NOMBRES Y APELLIDOS / RAZON SOCIAL | DOCUMENTO | TIPO | % DERECHO |
|---|---|---|---|---|
| 1 | CONSUMAX DE URABA S.A.S | 900158758 | NUMERO DE IDENTIFICACION TRIBUTARIA | 100.0% |

JUSTIFICACIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD O DE POSESION

| No. | ESCRITURA | FECHA DD/MM/AAAA | ENTIDAD | DEPARTAMENTO | MUNICIPIO |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 78 | 10/01/2017 | NOTARIA | | |

**ÁREAS**
ÁREA TOTAL LOTE: 104 m²
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD: N/D

**COLINDANTES**
ESTE - 04510810390801000011, NPN: ND NORTE - CL 94A, NPN: ND OESTE - 04510810390801008009, NPN: ND SUR - 04510810390801000003, NPN: ND

SOLO VALIDO PARA ENTIDADES DEL ESTADO



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

| INFORMACIÓN GRÁFICA | | | |
|---|---|---|---|
| Indice plancha | Versión | Escala | Vigencia |
| 9 | NO DATA | 1:2000 | 2009 |

| INFORMACIÓN AEROFOTOGRÁFICA | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Indice de vuelo | Faja | Foto | Vigencia | Ampliación | Escala |
| AR 397 | 000 | 455 | 2009 | NO DATA | 1:2000 |

VIGENCIA: 2024
VALOR TERRENO: $ 16.165.000
VALOR CONSTRUCCIÓN: $ 0
AVALÚO: $ 16.165.000

**ESTE DOCUMENTO NO CERTIFICA EL AVALÚO CATASTRAL DEL PREDIO Y NO ES VALIDO PARA TRÁMITES NOTARIALES Y REGISTRALES CONFORME ART.46 DECRETO 3496 DE 1983.**

AVALUO HISTORICO

| Desde | Hasta | Avalúo Total | Descripción |
|---|---|---|---|
| 01/01/2017 | 31/12/2017 | $ 12.780.688 | Resolución N.D de N.D |
| 01/01/2023 | 31/12/2023 | $ 15.468.996 | Resolución N.D de N.D |
| 01/01/2024 | 31/12/2024 | $ 16.165.000 | Resolución N.D de N.D |

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

SOLO VÁLIDO PARA ENTIDADES DEL ESTADO



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

IMAGEN DEL PREDIO




Vigencia del certificado: 22/01/2025

ENTIL

SOLO VÁLIDO

**YEISON FERNANDO MIRANDA RESTREPO**
**GERENTE DE CATASTRO DEPARTAMENTAL**



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA

**Certificado No. 112278.**
**PIN:20241024000112278**

**"No es un certificado plano catastral, este documento reemplaza la ficha física y es extraido de la base catastral como ficha digital a la fecha 24/10/2024".**

SOLO VÁLIDO PARA ENTIDADES DEL ESTADO

**FICHA PREDIAL Nº : 2233445**

| | |
|---|---|
| MUNICIPIO:APARTADO | CORREGIMIENTO: Cabecera |
| BARRIO: NUEVO APARTADO | VEREDA: 1 |
| NOMBRE O DIRECCIÓN DEL PREDIO: CL 94A N 103-11 LT 11 MZ E11 | |

CEDULA CATASTRAL

| MUNICIPIO | SECTOR | COMU. | BARRIO | MANZ./VRD. | PREDIO | EDIFICIO | UNIDAD PREDIAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 008 | 1 | 80 | 039 | 0001 | 0011 | 0000 | 0000 |

NÚMERO PREDIAL NACIONAL

| DEPTO | MUNPIO | ZONA | SECTOR | COMUNA | BARRIO | MANZ/VRD | TERRENO | CND. PROP | EDIFICIO | N. PISO | UNIDAD PREDIAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 05 | 008 | 01 | 00 | 08 | 39 | 0001 | 0011 | 0 | 00 | 00 | 0000 |

DESTINO ECONÓMICO DEL PREDIO: Lote_Urbanizado_No_Construido

CARACTERISTICAS DEL PREDIO: NPH (0)

| ADQUISICION: DOMINIO (TRADICION) | MODELO REGISTRAL: NUEVO | CÍRCULO - MATRÍCULA: 008 - 52101 | MATRÍCULA MADRE: N/A |
|---|---|---|---|

PERSONA NATURAL O JURIDICA

| No. | NOMBRES Y APELLIDOS/RAZON SOCIAL | DOCUMENTO | TIPO | % DERECHO |
|---|---|---|---|---|
| 1 | CONSUMAX DE URABA S.A.S | 0001 | NUMERO DE IDENTIFICACIÓN TRIBUTARIA | 100.0% |

JUSTIFICACION DEL DERECHO DE PROPIEDAD O DE POSESION

| No. | ESCRITURA | FECHA DD/MM/AAAA | ENTIDAD | DEPARTAMENTO | MUNICIPIO |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 16 | 10/01/2017 | NOTARIA | | |

**ÁREAS**
AREA TOTAL LOTE: 104 m²
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD: N/D

**COLINDANTES**
ESTE - 04510010390003100813, NPN: ND NORTE - CL 94A, NPN: ND OESTE - 04510010390003100810, NPN: ND SUR - 04510010390001000002, NPN: ND



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

| INFORMACIÓN GRÁFICA | | | |
|---|---|---|---|
| Indice plancha | Ventana | Escala | Vigencia |
| 8 | NO DATA | 1:2000 | 2008 |

| INFORMACIÓN AEROFOTOGRÁFICA | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Indice de vuelo | Faja | Foto | Vigencia | Ampliación | Escala |
| AE 287 | 280 | 488 | 2009 | NO DATA | 1:2000 |

VIGENCIA: 2024
VALOR TERRENO: $ 16.165.000
VALOR CONSTRUCCIÓN: $ 0
AVALÚO: $ 16.165.000

ESTE DOCUMENTO NO CERTIFICA EL AVALÚO CATASTRAL DEL PREDIO Y NO ES VÁLIDO PARA TRÁMITES NOTARIALES Y REGISTRALES CONFORME ART.68 DECRETO 1420 DE 1998.

AVALUO HISTORICO

| Desde | Hasta | Avalúo Total | Descripción |
|---|---|---|---|
| 01/01/2017 | 31/12/2017 | $ 12.700.888 | Resolución N.D de N.D |
| 01/01/2023 | 31/12/2023 | $ 15.466.996 | Resolución N.D de N.D |
| 01/01/2024 | 31/12/2024 | $ 16.165.000 | Resolución N.D de N.D |

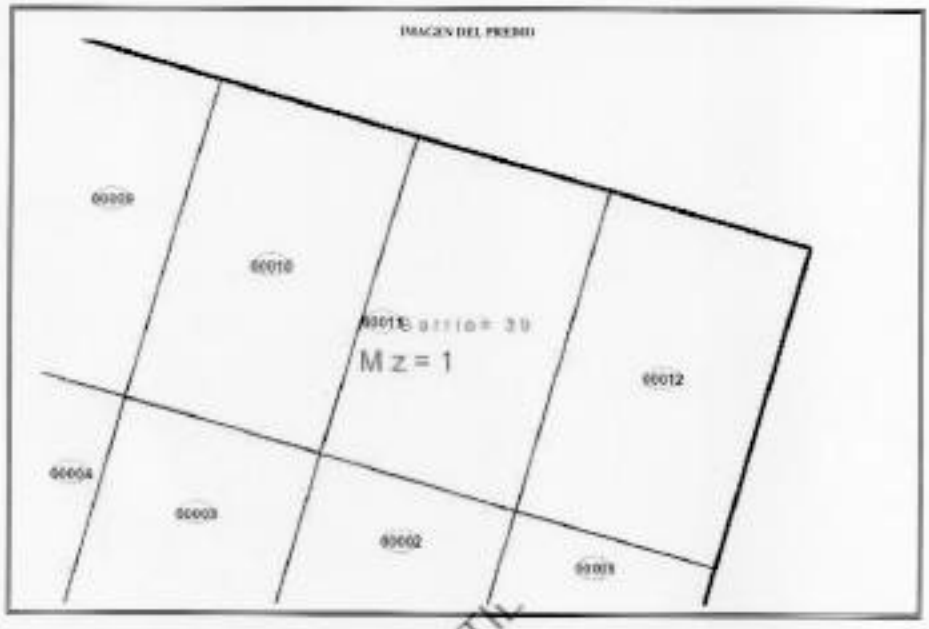
"Toda área calculada por la Gerencia de Catastro del Departamento de Antioquia tiene una precisión de la escala cartográfica sobre la cual se identifican los linderos, dependiendo del municipio en el sector rural es a escala 1:25.000, 1:10.000 o 1:5.000"

SOLO VÁLIDO PARA ENTIDADES DEL ESTADO



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

IMAGEN DEL PREDIO




Vigencia del certificado: 22/01/2025

ENTRE

SOLO VÁLIDO

YEISON FERNANDO MIRANDA RESTREPO
GERENTE DE CATASTRO DEPARTAMENTAL



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA

**Certificado No. 112279.**
**PIN:2024102400112279**

**"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 24/10/2024".**

SOLO VÁLIDO PARA ENTIDADES DEL ESTADO

| FICHA PREDIAL N°: 2233446 | |
|---|---|
| MUNICIPIO:APARTADO | CORREGIMIENTO: Cabecera |
| BARRIO: NUEVO APARTADO | VEREDA: 1 |
| NOMBRE O DIRECCIÓN DEL PREDIO: CL 94A N 103-03 LT 12 MZ E11 | |

CEDULA CATASTRAL

| MUNICIPIO | SECTOR | COR. | BARRIO | MNZ/VRD | PREDIO | EDIFICIO | UNIDAD PREDIAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 045 | 1 | 001 | 039 | 0001 | 0012 | 0000 | 00000 |

NÚMERO PREDIAL NACIONAL

| DEPTO | MUNPIO | ZONA | SECTOR | COMUNA | BARRIO | MNZ/VRD | TERRENO | COND PROP | EDIFICIO | N. PISO | UNIDAD PREDIAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 05 | 045 | 01 | 00 | 00 | 39 | 0001 | 0012 | 8 | 00 | 00 | 0000 |

DESTINO ECONÓMICO DEL PREDIO: Lote Urbanizado No Construido

CARACTERISTICAS DEL PREDIO: NPH (0)

| ADQUISICIÓN: DOMINIO (TRADICIÓN) | MODELO CATASTRAL: NUEVO | CÍRCULO - MATRÍCULA: 008 - 52102 | MATRÍCULA MADRE: N/A |
|---|---|---|---|

PERSONA NATURAL O JURÍDICA

| No. | NOMBRES Y APELLIDOS/ RAZÓN SOCIAL | DOCUMENTO | TIPO | % DERECHO |
|---|---|---|---|---|
| 1 | CONSUMAX DE URABA S.A.S | 900158709 | NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN TRIBUTARIA | 100.0% |

JUSTIFICACIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD O DE POSESION

| No. | ESCRITURA | FECHA DD/MM/AAAA | ENTIDAD | DEPARTAMENTO | MUNICIPIO |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 16 | 10/01/2017 | NOTARIA | | |

**ÁREAS**
ÁREA TOTAL LOTE: 104 m²
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD: N/D

**COLINDANTES**
ESTE - CR 103, NPN: ND NORTE - CL 94A, NPN: ND OESTE - 04510010390800100011, NPN: ND SUR - 04510010390800000001, NPN: ND



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

| INFORMACIÓN GRÁFICA | | | |
|---|---|---|---|
| Indice plancha | Ventana | Escala | Vigencia |
| 8 | NO DATA | 1:2000 | 2009 |

| INFORMACIÓN AEROFOTOGRÁFICA | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Indice de vuelo | Faja | Foto | Vigencia | Ampliación | Escala |
| AE 287 | 090 | 455 | 2009 | NO DATA | 1:2000 |

**VIGENCIA:** 2024
**VALOR TERRENO:** $ 16.165.000
**VALOR CONSTRUCCIÓN:** $ 0
**AVALÚO:** $ 16.165.000

**ESTE DOCUMENTO NO CERTIFICA EL AVALÚO CATASTRAL DEL PREDIO Y NO ES VÁLIDO PARA TRÁMITES NOTARIALES Y REGISTRALES CONFORME ART.68 DECRETO 2106 DE 1983.**

AVALUO HISTORICO

| Desde | Hasta | Avalúo Total | Descripción |
|---|---|---|---|
| 01/01/2017 | 31/12/2017 | $ 12.790.888 | Resolución N.D de N.D |
| 01/01/2023 | 31/12/2023 | $ 15.466.995 | Resolución N.D de N.D |
| 01/01/2024 | 31/12/2024 | $ 16.165.000 | Resolución N.D de N.D |

"Toda área calculada por la Gerencia de Catastro del Departamento de Antioquia [illegible] una precisión de la escala cartográfica sobre la cual se identifican los linderos, dependiendo del municipio en el sector rural es a escala 1:25.000, 1:5000 o 1:1.000"

SOLO VÁLIDO PARA ENTIDADES DEL ESTADO



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

IMAGEN DEL PREDIO




Vigencia del certificado: 22/01/2025

ENTIL

SOLO VÁ

**YEISON FERNANDO MIRANDA RESTREPO**
**GERENTE DE CATASTRO DEPARTAMENTAL**



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

# Anexo 02: Certificados VUR



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

vur
ventanilla única de registro

## Estado Jurídico del Inmueble

**Fecha:** 22/10/2024
**Hora:** 03:31 PM
**No. Consulta:** 594559543
**No. Matricula Inmobiliaria:** 008-52095
**Referencia Catastral:** 05045010000390001000100000000

### Alertas en protección, restitución y formalización

| Alertas en protección, restitución y formalización |
|---|

### Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

| ORIGEN | DESCRIPCION | FECHA | DOCUMENTO |
|---|---|---|---|

Arbol ()

Lista ()

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 03-12-2001 Radicación: 2001-4354
Doc: ESCRITURA 1165 DEL 2001-11-30 00:00:00 NOTARIA UNICA DE TURBO VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 912 RELOTEO (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio I-Titular de dominio incompleto)
A: CARDONA JARAMILLO ALBERTO CC 8222237 X

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 06-05-2002 Radicación: 2002-1922
Doc: RESOLUCION 443 DEL 2002-04-26 00:00:00 ALCALDIA MUNICIPAL DE APARTADO VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 907 PERMISO VENTA (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio I-Titular de dominio incompleto)
DE: MUNICIPIO DE APARTADO
A: CARDONA JARAMILLO ALBERTO CC 8222237 X

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 22-12-2005 Radicación: 2005-5903
Doc: RESOLUCION 0486 DEL 2005-06-30 00:00:00 ALCALDIA MUNICIPAL DE APARTADO VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0212 VALORIZACION (GRAVAMEN)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio I-Titular de dominio incompleto)
DE: MUNICIPIO DE APARTADO



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

A: CARDONA JARAMILLO ALBERTO CC 8222237

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 30-01-2007 Radicación: 2007-402
Doc: OFICIO 0319 DEL 2007-01-30 00:00:00 SECRETARIA DE HACIENDA DE APARTADO VALOR ACTO: $
Se cancela anotación No: 3
ESPECIFICACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA VALORIZACION (CANCELACION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: MUNICIPIO DE APARTADO
A: CARDONA JARAMILLO ALBERTO CC 8222237 X

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 30-01-2007 Radicación: 2007-414
Doc: ESCRITURA 041 DEL 2007-01-23 00:00:00 NOTARIA UNICA DE TURBO VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0903 ACTUALIZACION DE LINDEROS (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: CARDONA JARAMILLO ALBERTO CC 8222237

ANOTACION: Nro 6 Fecha: 30-01-2007 Radicación: 2007-414
Doc: ESCRITURA 041 DEL 2007-01-23 00:00:00 NOTARIA UNICA DE TURBO VALOR ACTO: $125.000.000
ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA (DOCE PREDIOS) (MODO DE ADQUISICION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: CARDONA JARAMILLO ALBERTO CC 8222237
A: TORRES TORRES REINED CC 98586928 X

ANOTACION: Nro 7 Fecha: 30-01-2007 Radicación: 2007-414
Doc: ESCRITURA 041 DEL 2007-01-23 00:00:00 NOTARIA UNICA DE TURBO VALOR ACTO: $247.000.000
ESPECIFICACION: 0203 HIPOTECA (DOCE PREDIOS) (GRAVAMEN)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: TORRES TORRES REINED CC 98586928
A: BANCO DE BOGOTA S.A.

ANOTACION: Nro 8 Fecha: 27-01-2009 Radicación: 2009-184
Doc: ESCRITURA 91 DEL 2009-01-20 00:00:00 NOTARIA VEINTE DE MEDELLIN VALOR ACTO: $336.000.000
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: TORRES TORRES REINED CC 98586928
A: LEASIG BANCOLOMBIA S A COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL X

ANOTACION: Nro 9 Fecha: 07-04-2009 Radicación: 2009-2261
Doc: ESCRITURA 1014 DEL 2009-04-03 00:00:00 NOTARIA ONCE DE MEDELLIN VALOR ACTO: $247.000.000
Se cancela anotación No: 7
ESPECIFICACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES "CANCELACION HIPOTECA" (CANCELACION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: BANCO DE BOGOTA
A: TORRES TORRES REINED CC 98586928

ANOTACION: Nro 10 Fecha: 07-02-2017 Radicación: 2017-008-6-565
Doc: ESCRITURA 16 DEL 2017-01-10 00:00:00 NOTARIA DOCE DE MEDELLIN VALOR ACTO: $33.600.000
ESPECIFICACION: 0194 TRANSFERENCIA A TITULO DE LEASING INMOBILIARIO (DECRETO 193 DE 1993, DECRETO 2555 DE 2010) DE ESTE Y OTROS INMUEBLES (MODO DE ADQUISICION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPA◆IA DE FINANCIAMIENTO (ABSORBIDA, DISUELTA Y SIN LIQUIDARSE) NIT. 8600922943
A: CONSUMAX DE UBIGA S A S NIT. 900188764 X



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

A: CARDONA JARAMILLO ALBERTO CC 8222237

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 30-01-2007 Radicación: 2007-402
Doc: OFICIO 0319 DEL 2007-01-30 00:00:00 SECRETARIA DE HACIENDA DE APARTADO VALOR ACTO: $
Se cancela anotación No: 3
ESPECIFICACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA VALORIZACION (CANCELACION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: MUNICIPIO DE APARTADO
A: CARDONA JARAMILLO ALBERTO CC 8222237 X

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 30-01-2007 Radicación: 2007-414
Doc: ESCRITURA 041 DEL 2007-01-23 00:00:00 NOTARIA UNICA DE TURBO VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0903 ACTUALIZACION DE LINDEROS (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: CARDONA JARAMILLO ALBERTO CC 8222237

ANOTACION: Nro 6 Fecha: 30-01-2007 Radicación: 2007-414
Doc: ESCRITURA 041 DEL 2007-01-23 00:00:00 NOTARIA UNICA DE TURBO VALOR ACTO: $125.000.000
ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA (DOCE PREDIOS) (MODO DE ADQUISICION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: CARDONA JARAMILLO ALBERTO CC 8222237
A: TORRES TORRES REINED CC 98586928 X

ANOTACION: Nro 7 Fecha: 30-01-2007 Radicación: 2007-414
Doc: ESCRITURA 041 DEL 2007-01-23 00:00:00 NOTARIA UNICA DE TURBO VALOR ACTO: $247.000.000
ESPECIFICACION: 0203 HIPOTECA (DOCE PREDIOS) (GRAVAMEN)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: TORRES TORRES REINED CC 98586928
A: BANCO DE BOGOTA S.A.

ANOTACION: Nro 8 Fecha: 27-01-2009 Radicación: 2009-184
Doc: ESCRITURA 91 DEL 2009-01-20 00:00:00 NOTARIA VEINTE DE MEDELLIN VALOR ACTO: $336.000.000
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: TORRES TORRES REINED CC 98586928
A: LEASIG BANCOLOMBIA S A COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL X

ANOTACION: Nro 9 Fecha: 07-04-2009 Radicación: 2009-2261
Doc: ESCRITURA 1014 DEL 2009-04-03 00:00:00 NOTARIA ONCE DE MEDELLIN VALOR ACTO: $247.000.000
Se cancela anotación No: 7
ESPECIFICACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES "CANCELACION HIPOTECA" (CANCELACION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: BANCO DE BOGOTA
A: TORRES TORRES REINED CC 98586928

ANOTACION: Nro 10 Fecha: 07-02-2017 Radicación: 2017-008-6-565
Doc: ESCRITURA 16 DEL 2017-01-10 00:00:00 NOTARIA DOCE DE MEDELLIN VALOR ACTO: $33.600.000
ESPECIFICACION: 0194 TRANSFERENCIA A TITULO DE LEASING INMOBILIARIO (DECRETO 193 DE 1993, DECRETO 2555 DE 2010) DE ESTE Y OTROS INMUEBLES (MODO DE ADQUISICION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPA◆IA DE FINANCIAMIENTO (ABSORBIDA, DISUELTA Y SIN LIQUIDARSE) NIT. 8600692943
A: CONSUMAX DE URIBE S A S NIT. 900188764 X



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

VUR
ventanilla única de registro

## Estado Jurídico del Inmueble

**Fecha:** 22/10/2024
**Hora:** 03:27 PM
**No. Consulta:** 594555911
**No. Matrícula Inmobiliaria:** 008-62095
**Referencia Catastral:** 05045010000390001000200000000

### Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

### Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

| ORIGEN | DESCRIPCIÓN | FECHA | DOCUMENTO |
|---|---|---|---|

Artol ()

Lista ()

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 03-12-2001 Radicación: 2001-4354
Doc: ESCRITURA 1165 DEL 2001-11-30 00:00:00 NOTARIA UNICA DE TURBO VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 912 RELOTEO (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: CARDONA JARAMILLO ALBERTO CC 8222237 X

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 06-05-2002 Radicación: 2002-1922
Doc: RESOLUCION 443 DEL 2002-04-29 00:00:00 ALCALDIA MUNICIPAL DE APARTADO VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 907 PERMISO VENTA (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: MUNICIPIO DE APARTADO
A: CARDONA JARAMILLO ALBERTO CC 8222237 X

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 22-12-2005 Radicación: 2005-5903
Doc: RESOLUCION 0486 DEL 2005-06-30 00:00:00 ALCALDIA MUNICIPAL DE APARTADO VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0212 VALORIZACION (GRAVAMEN)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: MUNICIPIO DE APARTADO



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

A: CARDONA JARAMILLO ALBERTO CC 8222237

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 30-01-2007 Radicación: 2007-402
Doc: OFICIO 0319 DEL 2007-01-30 00:00:00 SECRETARIA DE HACIENDA DE APARTADO VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA VALORIZACION (CANCELACION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: MUNICIPIO DE APARTADO
A: CARDONA JARAMILLO ALBERTO CC 8222237 X

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 30-01-2007 Radicación: 2007-414
Doc: ESCRITURA 041 DEL 2007-01-23 00:00:00 NOTARIA UNICA DE TURBO VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0903 ACTUALIZACION DE LINDEROS (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: CARDONA JARAMILLO ALBERTO CC 8222237

ANOTACION: Nro 6 Fecha: 30-01-2007 Radicación: 2007-414
Doc: ESCRITURA 041 DEL 2007-01-23 00:00:00 NOTARIA UNICA DE TURBO VALOR ACTO: $125.000.000
ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA (DOCE PREDIOS) (MODO DE ADQUISICION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: CARDONA JARAMILLO ALBERTO CC 8222237
A: TORRES TORRES REINED CC 98586928 X

ANOTACION: Nro 7 Fecha: 30-01-2007 Radicación: 2007-414
Doc: ESCRITURA 041 DEL 2007-01-23 00:00:00 NOTARIA UNICA DE TURBO VALOR ACTO: $247.000.000
ESPECIFICACION: 0203 HIPOTECA (DOCE PREDIOS) (GRAVAMEN)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: TORRES TORRES REINED CC 98586928
A: BANCO DE BOGOTA S.A.

ANOTACION: Nro 8 Fecha: 27-01-2009 Radicación: 2009-184
Doc: ESCRITURA 91 DEL 2009-01-20 00:00:00 NOTARIA VEINTE DE MEDELLIN VALOR ACTO: $336.000.000
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: TORRES TORRES REINED CC 98586928
A: LEASIG BANCOLOMBIA S.A.COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL X

ANOTACION: Nro 9 Fecha: 07-04-2009 Radicación: 2009-2261
Doc: ESCRITURA 1014 DEL 2009-04-03 00:00:00 NOTARIA ONCE DE MEDELLIN VALOR ACTO: $247.000.000
Se cancela anotación No: 7
ESPECIFICACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES "CANCELACION HIPOTECA" (CANCELACION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: BANCO DE BOGOTA
A: TORRES TORRES REINED CC 98586928

ANOTACION: Nro 10 Fecha: 07-02-2017 Radicación: 2017-006-6-565
Doc: ESCRITURA 16 DEL 2017-01-10 00:00:00 NOTARIA DOCE DE MEDELLIN VALOR ACTO: $33.600.000
ESPECIFICACION: 0194 TRANSFERENCIA A TITULO DE LEASING INMOBILIARIO (DECRETO 150 DE 1993, DECRETO 2555 DE 2010) DE ESTE Y OTROS INMUEBLES (MODO DE ADQUISICION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPA◆IA DE FINANCIAMIENTO (ABSORBIDA, DISUELTA Y SIN LIQUIDARSE) NIT. 8600592943
A: CONSUMAX DE URABA S.A.S NIT. 9001887554 X



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

ANOTACION: Nro 11 Fecha: 10-03-2017 Radicación: 2017-008-6-1442
Doc: ESCRITURA 570 DEL 2017-03-10 00:00:00 NOTARIA UNICA DE APARTADO VALOR ACTO: $0
ESPECIFICACION: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA DE PRIMER GRADO, PARA EFECTOS DE DERECHOS NOTARIALES, RENTAS Y REGISTRO SE ESTABLECE UNA CUANTIA DE $600.000.000. DE ESTE Y OTROS INMUEBLES. (GRAVAMEN)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: CONSUMAX DE URABA S.A.S NIT. 9001887554 X
A: BANCOLOMBIA S.A. NIT. 8909039388

ANOTACION: Nro 12 Fecha: 05-03-2020 Radicación: 2020-008-6-1229
Doc: OFICIO 20205400016871 DEL 2020-02-28 00:00:00 FISCAL◆A 41 ESPECIALIZADA E.D. DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: $0
ESPECIFICACION: 0436 EMBARGO EN PROCESO DE FISCALIA (MEDIDA CAUTELAR)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: FISCAL◆A 41 ESPECIALIZADA DEEDD BOGOTA
A: CONSUMAX DE URABA S.A.S NIT. 9001887554 X

ANOTACION: Nro 13 Fecha: 05-03-2020 Radicación: 2020-008-6-1229
Doc: OFICIO 20205400016871 DEL 2020-02-28 00:00:00 FISCAL◆A 41 ESPECIALIZADA E.D. DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: $0
ESPECIFICACION: 04005 SUSPENSI◆N DEL PODER DISPOSITIVO (MEDIDA CAUTELAR)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: FISCAL◆A 41 ESPECIALIZADA DEEDD BOGOTA
A: CONSUMAX DE URABA S.A.S NIT. 9001887554 X



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

VUR
ventanilla única de registro

## Estado Jurídico del Inmueble

**Fecha:** 22/10/2024
**Hora:** 03:26 PM
**No. Consulta:** 594554275
**No. Matrícula Inmobiliaria:** 008-52094
**Referencia Catastral:** 05045010000390001000300000000

### Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

### Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

| ORIGEN | DESCRIPCIÓN | FECHA | DOCUMENTO |
|---|---|---|---|

Arbol ()

Lista ()

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 03-12-2001 Radicación: 2001-4354
Doc: ESCRITURA 1165 DEL 2001-11-30 00:00:00 NOTARIA UNICA DE TURBO VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 912 RELOTEO (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: CARDONA JARAMILLO ALBERTO CC 8222237 X

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 06-05-2002 Radicación: 2002-1922
Doc: RESOLUCION 443 DEL 2002-04-29 00:00:00 ALCALDIA MUNICIPAL DE APARTADO VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 907 PERMISO VENTA (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: MUNICIPIO DE APARTADO
A: CARDONA JARAMILLO ALBERTO CC 8222237 X

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 22-12-2005 Radicación: 2005-5803
Doc: RESOLUCION 0485 DEL 2005-05-30 00:00:00 ALCALDIA MUNICIPAL DE APARTADO VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0212 VALORIZACION (GRAVAMEN)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: MUNICIPIO DE APARTADO



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

A: CARDONA JARAMILLO ALBERTO CC 8222237

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 30-01-2007 Radicación: 2007-402
Doc: OFICIO 0319 DEL 2007-01-30 00:00:00 SECRETARIA DE HACIENDA DE APARTADO VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA VALORIZACION (CANCELACION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: MUNICIPIO DE APARTADO
A: CARDONA JARAMILLO ALBERTO CC 8222237 X

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 30-01-2007 Radicación: 2007-414
Doc: ESCRITURA 041 DEL 2007-01-23 00:00:00 NOTARIA UNICA DE TURBO VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0903 ACTUALIZACION DE LINDEROS (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: CARDONA JARAMILLO ALBERTO CC 8222237

ANOTACION: Nro 6 Fecha: 30-01-2007 Radicación: 2007-414
Doc: ESCRITURA 041 DEL 2007-01-23 00:00:00 NOTARIA UNICA DE TURBO VALOR ACTO: $125.000.000
ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA (DOCE PREDIOS) (MODO DE ADQUISICION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: CARDONA JARAMILLO ALBERTO CC 8222237
A: TORRES TORRES REINED CC 98586928 X

ANOTACION: Nro 7 Fecha: 30-01-2007 Radicación: 2007-414
Doc: ESCRITURA 041 DEL 2007-01-23 00:00:00 NOTARIA UNICA DE TURBO VALOR ACTO: $247.000.000
ESPECIFICACION: 0203 HIPOTECA (DOCE PREDIOS) (GRAVAMEN)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: TORRES TORRES REINED CC 98586928
A: BANCO DE BOGOTA S.A.

ANOTACION: Nro 8 Fecha: 27-01-2009 Radicación: 2009-184
Doc: ESCRITURA 91 DEL 2009-01-20 00:00:00 NOTARIA VEINTE DE MEDELLIN VALOR ACTO: $336.000.000
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: TORRES TORRES REINED CC 98586928
A: LEASIG BANCOLOMBIA S.A.COMPAVIA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL X

ANOTACION: Nro 9 Fecha: 07-04-2009 Radicación: 2009-2261
Doc: ESCRITURA 1014 DEL 2009-04-03 00:00:00 NOTARIA ONCE DE MEDELLIN VALOR ACTO: $247.000.000
Se cancela anotación No: 7
ESPECIFICACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES "CANCELACION HIPOTECA" (CANCELACION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: BANCO DE BOGOTA
A: TORRES TORRES REINED CC 98586928

ANOTACION: Nro 10 Fecha: 07-02-2017 Radicación: 2017-008-6-566
Doc: ESCRITURA 16 DEL 2017-01-10 00:00:00 NOTARIA DOCE DE MEDELLIN VALOR ACTO: $33.600.000
ESPECIFICACION: 0194 TRANSFERENCIA A TITULO DE LEASING INMOBILIARIO (DECRETO 193 DE 1993, DECRETO 2555 DE 2010) DE ESTE Y OTROS INMUEBLES (MODO DE ADQUISICION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPA◆IA DE FINANCIAMIENTO (ABSORBIDA, DISUELTA Y SIN LIQUIDARSE) NIT. 8600992943
A: CONSUMAX DE URABA S.A.S NIT. 900188754 X



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

ANOTACION: Nro 11 Fecha: 10-03-2017 Radicación: 2017-008-6-1442
Doc: ESCRITURA 570 DEL 2017-03-10 00:00:00 NOTARIA UNICA DE APARTADO VALOR ACTO: $0
ESPECIFICACION: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA DE PRIMER GRADO, PARA EFECTOS DE DERECHOS NOTARIALES, RENTAS Y REGISTRO SE ESTABLECE UNA CUANTIA DE $800.000.000. DE ESTE Y OTROS INMUEBLES. (GRAVAMEN)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: CONSUMAX DE URABA S.A.S NIT. 9001887554 X
A: BANCOLOMBIA S.A. NIT. 8909039388

ANOTACION: Nro 12 Fecha: 05-03-2020 Radicación: 2020-008-6-1229
Doc: OFICIO 20205400016871 DEL 2020-02-28 00:00:00 FISCAL◆A 41 ESPECIALIZADA E.D. DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: $0
ESPECIFICACION: 0436 EMBARGO EN PROCESO DE FISCALIA (MEDIDA CAUTELAR)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: FISCAL◆A 41 ESPECIALIZADA DEEDO BOGOTA
A: CONSUMAX DE URABA S.A.S. NIT. 9001887554 X

ANOTACION: Nro 13 Fecha: 05-03-2020 Radicación: 2020-008-6-1229
Doc: OFICIO 20205400016871 DEL 2020-02-28 00:00:00 FISCAL◆A 41 ESPECIALIZADA E.D. DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: $0
ESPECIFICACION: 0455 SUSPENSI◆N DEL PODER DISPOSITIVO (MEDIDA CAUTELAR)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: FISCAL◆A 41 ESPECIALIZADA DEEDO BOGOTA
A: CONSUMAX DE URABA S.A.S. NIT. 9001887554 X



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

vur
ventanilla única de registro

## Estado Juridico del Inmueble

**Fecha:** 22/10/2024
**Hora:** 03:22 PM
**No. Consulta:** 594551898
**No. Matrícula Inmobiliaria:** 008-52093
**Referencia Catastral:** 05045010003900010004000000000

### Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

### Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

| ORIGEN | DESCRIPCIÓN | FECHA | DOCUMENTO |
|---|---|---|---|

Arbol ()

Lista ()

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 03-12-2001 Radicación: 2001-4354
Doc: ESCRITURA 1165 DEL 2001-11-30 00:00:00 NOTARIA UNICA DE TURBO VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 912 RELOTEO (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: CARDONA JARAMILLO ALBERTO CC 8222237 X

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 06-05-2002 Radicación: 2002-1922
Doc: RESOLUCION 443 DEL 2002-04-29 00:00:00 ALCALDIA MUNICIPAL DE APARTADO VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 907 PERMISO VENTA (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: MUNICIPIO DE APARTADO
A: CARDONA JARAMILLO ALBERTO CC 8222237 X

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 22-12-2005 Radicación: 2005-5903
Doc: RESOLUCION 0486 DEL 2005-08-30 00:00:00 ALCALDIA MUNICIPAL DE APARTADO VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0212 VALORIZACION (GRAVAMEN)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: MUNICIPIO DE APARTADO



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

A: CARDONA JARAMILLO ALBERTO CC 8222237

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 30-01-2007 Radicacion: 2007-402
Doc: OFICIO 0319 DEL 2007-01-30 00:00:00 SECRETARIA DE HACIENDA DE APARTADO VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA VALORIZACION (CANCELACION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: MUNICIPIO DE APARTADO
A: CARDONA JARAMILLO ALBERTO CC 8222237 X

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 30-01-2007 Radicación: 2007-414
Doc: ESCRITURA 041 DEL 2007-01-23 00:00:00 NOTARIA UNICA DE TURBO VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0903 ACTUALIZACION DE LINDEROS (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: CARDONA JARAMILLO ALBERTO CC 8222237

ANOTACION: Nro 6 Fecha: 30-01-2007 Radicación: 2007-414
Doc: ESCRITURA 041 DEL 2007-01-23 00:00:00 NOTARIA UNICA DE TURBO VALOR ACTO: $125.000.000
ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA (DOCE PREDIOS) (MODO DE ADQUISICION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: CARDONA JARAMILLO ALBERTO CC 8222237
A: TORRES TORRES REINED CC 98586928 X

ANOTACION: Nro 7 Fecha: 30-01-2007 Radicación: 2007-414
Doc: ESCRITURA 041 DEL 2007-01-23 00:00:00 NOTARIA UNICA DE TURBO VALOR ACTO: $247.000.000
ESPECIFICACION: 0203 HIPOTECA (DOCE PREDIOS) (GRAVAMEN)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: TORRES TORRES REINED CC 98586928
A: BANCO DE BOGOTA S.A.

ANOTACION: Nro 8 Fecha: 27-01-2009 Radicación: 2009-184
Doc: ESCRITURA 91 DEL 2009-01-20 00:00:00 NOTARIA VEINTE DE MEDELLIN VALOR ACTO: $306.000.000
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: TORRES TORRES REINED CC 98586928
A: LEASIG BANCOLOMBIA S.A COMPAVIA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL X

ANOTACION: Nro 9 Fecha: 07-04-2009 Radicacion: 2009-2281
Doc: ESCRITURA 1014 DEL 2009-04-03 00:00:00 NOTARIA ONCE DE MEDELLIN VALOR ACTO: $247.000.000
Se cancela anotación No: 7
ESPECIFICACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES "CANCELACION HIPOTECA" (CANCELACION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: BANCO DE BOGOTA
A: TORRES TORRES REINED CC 98586928

ANOTACION: Nro 10 Fecha: 07-02-2017 Radicación: 2017-006-6-565
Doc: ESCRITURA 16 DEL 2017-01-10 00:00:00 NOTARIA DOCE DE MEDELLIN VALOR ACTO: $33.600.000
ESPECIFICACION: 0194 TRANSFERENCIA A TITULO DE LEASING INMOBILIARIO (DECRETO 193 DE 1993, DECRETO 2555 DE 2010) DE ESTE Y OTROS INMUEBLES (MODO DE ADQUISICION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPA◆IA DE FINANCIAMIENTO (ABSORBIDA, DISUELTA Y SIN LIQUIDARSE) NIT. 8600592943
A: CONSUMAX DE URABA S.A.S NIT. 9001887554 X



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

ANOTACION: Nro 11 Fecha: 10-03-2017 Radicación: 2017-008-6-1442
Doc: ESCRITURA 570 DEL 2017-03-10 00:00:00 NOTARIA UNICA DE APARTADO VALOR ACTO: $0
ESPECIFICACION: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA DE PRIMER GRADO. PARA EFECTOS DE DERECHOS NOTARIALES, RENTAS Y REGISTRO SE ESTABLECE UNA CUANTIA DE $800.000.000. DE ESTE Y OTROS INMUEBLES. (GRAVAMEN)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: CONSUMAX DE URABA S.A.S NIT. 9001887554 X
A: BANCOLOMBIA S.A. NIT. 8909039388

ANOTACION: Nro 12 Fecha: 05-03-2020 Radicación: 2020-008-6-1229
Doc: OFICIO 20205400016871 DEL 2020-02-28 00:00:00 FISCAL◆A 41 ESPECIALIZADA E.D. DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: $0
ESPECIFICACION: 0436 EMBARGO EN PROCESO DE FISCALIA (MEDIDA CAUTELAR)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: FISCAL◆A 41 ESPECIALIZADA DEEDD BOGOTA
A: CONSUMAX DE URABA S.A.S NIT. 9001887554 X

ANOTACION: Nro 13 Fecha: 05-03-2020 Radicación: 2020-008-6-1229
Doc: OFICIO 20205400016871 DEL 2020-02-28 00:00:00 FISCAL◆A 41 ESPECIALIZADA E.D. DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: $0
ESPECIFICACION: 04005 SUSPENSI◆N DEL PODER DISPOSITIVO (MEDIDA CAUTELAR)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: FISCAL◆A 41 ESPECIALIZADA DEEDD BOGOTA
A: CONSUMAX DE URABA S.A.S NIT. 9001887554 X



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

VUR
ventanilla única de registro

## Estado Jurídico del Inmueble

**Fecha:** 22/10/2024
**Hora:** 03:22 PM
**No. Consulta:** 594551102
**No. Matrícula Inmobiliaria:** 008-62092
**Referencia Catastral:** 05045010000390001000S000000000

### Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

### Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

| ORIGEN | DESCRIPCIÓN | FECHA | DOCUMENTO |
|---|---|---|---|

Arbol ()

Lista ()

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 03-12-2001 Radicación: 2001-4354
Doc: ESCRITURA 1165 DEL 2001-11-30 00:00:00 NOTARIA UNICA DE TURBO VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 912 RELOTEO (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: CARDONA JARAMILLO ALBERTO CC 8222237 X

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 08-05-2002 Radicación: 2002-1922
Doc: RESOLUCION 443 DEL 2002-04-29 00:00:00 ALCALDIA MUNICIPAL DE APARTADO VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 907 PERMISO VENTA (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: MUNICIPIO DE APARTADO
A: CARDONA JARAMILLO ALBERTO CC 8222237 X

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 22-12-2005 Radicación: 2005-5903
Doc: RESOLUCION 0495 DEL 2005-06-30 00:00:00 ALCALDIA MUNICIPAL DE APARTADO VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0212 VALORIZACION (GRAVAMEN)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: MUNICIPIO DE APARTADO



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

A: CARDONA JARAMILLO ALBERTO CC 8222237

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 30-01-2007 Radicación: 2007-402
Doc: OFICIO 0319 DEL 2007-01-30 00:00:00 SECRETARIA DE HACIENDA DE APARTADO VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA VALORIZACION (CANCELACION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: MUNICIPIO DE APARTADO
A: CARDONA JARAMILLO ALBERTO CC 8222237 X

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 30-01-2007 Radicación: 2007-414
Doc: ESCRITURA 041 DEL 2007-01-23 00:00:00 NOTARIA UNICA DE TURBO VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0903 ACTUALIZACION DE LINDEROS (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: CARDONA JARAMILLO ALBERTO CC 8222237

ANOTACION: Nro 6 Fecha: 30-01-2007 Radicación: 2007-414
Doc: ESCRITURA 041 DEL 2007-01-23 00:00:00 NOTARIA UNICA DE TURBO VALOR ACTO: $125.000.000
ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA (DOCE PREDIOS) (MODO DE ADQUISICION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: CARDONA JARAMILLO ALBERTO CC 8222237
A: TORRES TORRES REINED CC 98586928 X

ANOTACION: Nro 7 Fecha: 30-01-2007 Radicación: 2007-414
Doc: ESCRITURA 041 DEL 2007-01-23 00:00:00 NOTARIA UNICA DE TURBO VALOR ACTO: $247.000.000
ESPECIFICACION: 0203 HIPOTECA (DOCE PREDIOS) (GRAVAMEN)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: TORRES TORRES REINED CC 98586928
A: BANCO DE BOGOTA S.A.

ANOTACION: Nro 8 Fecha: 27-01-2009 Radicación: 2009-184
Doc: ESCRITURA 91 DEL 2009-01-20 00:00:00 NOTARIA VEINTE DE MEDELLIN VALOR ACTO: $338.000.000
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: TORRES TORRES REINED CC 98586928
A: LEASIG BANCOLOMBIA S.A.COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL X

ANOTACION: Nro 9 Fecha: 07-04-2009 Radicación: 2009-2281
Doc: ESCRITURA 1014 DEL 2009-04-03 00:00:00 NOTARIA ONCE DE MEDELLIN VALOR ACTO: $247.000.000
Se cancela anotación No: 7
ESPECIFICACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES "CANCELACION HIPOTECA" (CANCELACION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: BANCO DE BOGOTA
A: TORRES TORRES REINED CC 98586928

ANOTACION: Nro 10 Fecha: 07-02-2017 Radicación: 2017-008-6-565
Doc: ESCRITURA 16 DEL 2017-01-10 00:00:00 NOTARIA DOCE DE MEDELLIN VALOR ACTO: $33.600.000
ESPECIFICACION: 0194 TRANSFERENCIA A TITULO DE LEASING INMOBILIARIO (DECRETO 193 DE 1993, DECRETO 2555 DE 2010) DE ESTE Y OTROS INMUEBLES (MODO DE ADQUISICION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO (ABSORBIDA, DISUELTA Y SIN LIQUIDARSE) NIT. 8600592943
A: CONSUMAX DE URABA S.A.S NIT. 9001887564 X



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

ANOTACION: Nro 11 Fecha: 10-03-2017 Radicación: 2017-008-6-1442
Doc: ESCRITURA 570 DEL 2017-03-10 00:00:00 NOTARIA UNICA DE APARTADO VALOR ACTO: $0
ESPECIFICACION: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA DE PRIMER GRADO, PARA EFECTOS DE DERECHOS NOTARIALES, RENTAS Y REGISTRO SE ESTABLECE UNA CUANTIA DE $800.000.000. DE ESTE Y OTROS INMUEBLES. (GRAVAMEN)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: CONSUMAX DE URABA S.A.S NIT. 9001887554 X
A: BANCOLOMBIA S.A. NIT. 8909039388

ANOTACION: Nro 12 Fecha: 05-03-2020 Radicación: 2020-008-6-1229
Doc: OFICIO 20205400016871 DEL 2020-02-28 00:00:00 FISCAL◆A 41 ESPECIALIZADA E.D. DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: $0
ESPECIFICACION: 0436 EMBARGO EN PROCESO DE FISCALIA (MEDIDA CAUTELAR)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: FISCAL◆A 41 ESPECIALIZADA DEEDD BOGOTA
A: CONSUMAX DE URABA S.A.S NIT. 9001887554 X

ANOTACION: Nro 13 Fecha: 05-03-2020 Radicación: 2020-008-6-1229
Doc: OFICIO 20205400016871 DEL 2020-02-28 00:00:00 FISCAL◆A 41 ESPECIALIZADA E.D. DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: $0
ESPECIFICACION: 04005 SUSPENSI◆N DEL PODER DISPOSITIVO (MEDIDA CAUTELAR)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: FISCAL◆A 41 ESPECIALIZADA DEEDD BOGOTA
A: CONSUMAX DE URABA S.A.S NIT. 9001887554 X



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

VUR
ventanilla única de registro

## Estado Jurídico del Inmueble

**Fecha:** 22/10/2024
**Hora:** 03:21 PM
**No. Consulta:** 594650213
**No. Matricula Inmobiliaria:** 008-52091
**Referencia Catastral:** 05045010000390001000800000000

### Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

### Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

| ORIGEN | DESCRIPCIÓN | FECHA | DOCUMENTO |
|---|---|---|---|

Arbol ()

Lista ()

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 03-12-2001 Radicación: 2001-4354
Doc: ESCRITURA 1165 DEL 2001-11-30 00:00:00 NOTARIA UNICA DE TURBO VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 912 RELOTEO (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: CARDONA JARAMILLO ALBERTO CC 8222237 X

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 06-05-2002 Radicación: 2002-1922
Doc: RESOLUCION 443 DEL 2002-04-29 00:00:00 ALCALDIA MUNICIPAL DE APARTADO VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 907 PERMISO VENTA (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: MUNICIPIO DE APARTADO
A: CARDONA JARAMILLO ALBERTO CC 8222237 X

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 22-12-2005 Radicación: 2005-5903
Doc: RESOLUCION 0498 DEL 2005-06-30 00:00:00 ALCALDIA MUNICIPAL DE APARTADO VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0212 VALORIZACION (GRAVAMEN)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: MUNICIPIO DE APARTADO



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

A: CARDONA JARAMILLO ALBERTO CC 8222237

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 30-01-2007 Radicación: 2007-402
Doc: OFICIO 0319 DEL 2007-01-30 00:00:00 SECRETARIA DE HACIENDA DE APARTADO VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA VALORIZACION (CANCELACION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: MUNICIPIO DE APARTADO
A: CARDONA JARAMILLO ALBERTO CC 8222237

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 30-01-2007 Radicación: 2007-414
Doc: ESCRITURA 041 DEL 2007-01-23 00:00:00 NOTARIA UNICA DE TURBO VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0903 ACTUALIZACION DE LINDEROS (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: CARDONA JARAMILLO ALBERTO CC 8222237

ANOTACION: Nro 6 Fecha: 30-01-2007 Radicación: 2007-414
Doc: ESCRITURA 041 DEL 2007-01-23 00:00:00 NOTARIA UNICA DE TURBO VALOR ACTO: $125.000.000
ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA (DOCE PREDIOS) (MODO DE ADQUISICION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: CARDONA JARAMILLO ALBERTO CC 8222237
A: TORRES TORRES REINED CC 98586928 X

ANOTACION: Nro 7 Fecha: 30-01-2007 Radicación: 2007-414
Doc: ESCRITURA 041 DEL 2007-01-23 00:00:00 NOTARIA UNICA DE TURBO VALOR ACTO: $247.000.000
ESPECIFICACION: 0203 HIPOTECA (DOCE PREDIOS) (GRAVAMEN)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: TORRES TORRES REINED CC 98586928
A: BANCO DE BOGOTA S.A.

ANOTACION: Nro 8 Fecha: 27-01-2009 Radicación: 2009-184
Doc: ESCRITURA 91 DEL 2009-01-20 00:00:00 NOTARIA VEINTE DE MEDELLIN VALOR ACTO: $336.000.000
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: TORRES TORRES REINED CC 98586928
A: LEASING BANCOLOMBIA S.A.COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL X

ANOTACION: Nro 9 Fecha: 07-04-2009 Radicación: 2009-2261
Doc: ESCRITURA 1014 DEL 2009-04-03 00:00:00 NOTARIA ONCE DE MEDELLIN VALOR ACTO: $247.000.000
Se cancela anotación No: 7
ESPECIFICACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES "CANCELACION HIPOTECA" (CANCELACION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: BANCO DE BOGOTA
A: TORRES TORRES REINED CC 98586928

ANOTACION: Nro 10 Fecha: 07-02-2017 Radicación: 2017-008-6-565
Doc: ESCRITURA 16 DEL 2017-01-10 00:00:00 NOTARIA DOCE DE MEDELLIN VALOR ACTO: $33.600.000
ESPECIFICACION: 0104 TRANSFERENCIA A TITULO DE LEASING INMOBILIARIO (DECRETO 193 DE 1993, DECRETO 2555 DE 2010) DE ESTE Y OTROS INMUEBLES (MODO DE ADQUISICION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPA◆IA DE FINANCIAMIENTO (ABSORBIDA, DISUELTA Y SIN LIQUIDARSE) NIT. 8600582943
A: CONSUMAX DE URABA S.A.S NIT. 9001887554 X



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

VUR
ventanilla Única de registro

## Estado Juridico del Inmueble

**Fecha:** 22/10/2024
**Hora:** 03:31 PM
**No. Consulta:** 594560118
**No. Matricula Inmobiliaria:** 008-52097
**Referencia Catastral:** 05045010000390001000?000000000

### Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

### Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

| ORIGEN | DESCRIPCIÓN | FECHA | DOCUMENTO |
|---|---|---|---|

Arbol ()

Lista ()

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 03-12-2001 Radicación: 2001-4354
Doc: ESCRITURA 1165 DEL 2001-11-30 00:00:00 NOTARIA UNICA DE TURBO VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 912 RELOTEO (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: CARDONA JARAMILLO ALBERTO CC 8222237 X

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 06-05-2002 Radicación: 2002-1922
Doc: RESOLUCION 443 DEL 2002-04-29 00:00:00 ALCALDIA MUNICIPAL DE APARTADO VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 907 PERMISO VENTA (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: MUNICIPIO DE APARTADO
A: CARDONA JARAMILLO ALBERTO CC 8222237 X

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 22-12-2005 Radicación: 2005-5903
Doc: RESOLUCION 0486 DEL 2005-06-30 00:00:00 ALCALDIA MUNICIPAL DE APARTADO VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0212 VALORIZACION (GRAVAMEN)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: MUNICIPIO DE APARTADO



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

A: CARDONA JARAMILLO ALBERTO CC 8222237

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 30-01-2007 Radicación: 2007-402
Doc: OFICIO 0319 DEL 2007-01-30 00:00:00 SECRETARIA DE HACIENDA DE APARTADO VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA VALORIZACION (CANCELACION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: MUNICIPIO DE APARTADO
A: CARDONA JARAMILLO ALBERTO CC 8222237 X

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 30-01-2007 Radicación: 2007-414
Doc: ESCRITURA 041 DEL 2007-01-23 00:00:00 NOTARIA UNICA DE TURBO VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0903 ACTUALIZACION DE LINDEROS (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: CARDONA JARAMILLO ALBERTO CC 8222237

ANOTACION: Nro 6 Fecha: 30-01-2007 Radicación: 2007-414
Doc: ESCRITURA 041 DEL 2007-01-23 00:00:00 NOTARIA UNICA DE TURBO VALOR ACTO: $125.000.000
ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA (DOCE PREDIOS) (MODO DE ADQUISICION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: CARDONA JARAMILLO ALBERTO CC 8222237
A: TORRES TORRES REINED CC 98586928 X

ANOTACION: Nro 7 Fecha: 30-01-2007 Radicación: 2007-414
Doc: ESCRITURA 041 DEL 2007-01-23 00:00:00 NOTARIA UNICA DE TURBO VALOR ACTO: $247.000.000
ESPECIFICACION: 0203 HIPOTECA (DOCE PREDIOS) (GRAVAMEN)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: TORRES TORRES REINED CC 98586928
A: BANCO DE BOGOTA S.A.

ANOTACION: Nro 8 Fecha: 27-01-2009 Radicación: 2009-184
Doc: ESCRITURA 91 DEL 2009-01-20 00:00:00 NOTARIA VEINTE DE MEDELLIN VALOR ACTO: $336.000.000
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: TORRES TORRES REINED CC 98586928
A: LEASIG BANCOLOMBIA S.A.COMPAVIA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL X

ANOTACION: Nro 9 Fecha: 07-04-2009 Radicación: 2009-2261
Doc: ESCRITURA 1014 DEL 2009-04-03 00:00:00 NOTARIA ONCE DE MEDELLIN VALOR ACTO: $247.000.000
Se cancela anotación No: 7
ESPECIFICACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES "CANCELACION HIPOTECA" (CANCELACION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: BANCO DE BOGOTA
A: TORRES TORRES REINED CC 98586928

ANOTACION: Nro 10 Fecha: 07-03-2017 Radicación: 2017-008-6-565
Doc: ESCRITURA 16 DEL 2017-01-10 00:00:00 NOTARIA DOCE DE MEDELLIN VALOR ACTO: $33.600.000
ESPECIFICACION: 0194 TRANSFERENCIA A TITULO DE LEASING INMOBILIARIO (DECRETO 193 DE 1993, DECRETO 2555 DE 2010) DE ESTE Y OTROS INMUEBLES (MODO DE ADQUISICION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPA◆IA DE FINANCIAMIENTO (ABSORBIDA, DISUELTA Y SIN LIQUIDARSE) NIT. 8600692943
A: CONSUMAX DE URABA S.A.S NIT. 900156755-4 X



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

ANOTACION: Nro 11 Fecha: 10-03-2017 Radicación: 2017-008-6-1442
Doc: ESCRITURA 570 DEL 2017-03-10 00:00:00 NOTARIA UNICA DE APARTADO VALOR ACTO: $0
ESPECIFICACION: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA DE PRIMER GRADO, PARA EFECTOS DE DERECHOS NOTARIALES, RENTAS Y REGISTRO SE ESTABLECE UNA CUANTIA DE $800.000.000 DE ESTE Y OTROS INMUEBLES. (GRAVAMEN)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: CONSUMAX DE URABA S.A.S NIT. 9001887554 X
A: BANCOLOMBIA S.A. NIT. 890903938

ANOTACION: Nro 12 Fecha: 05-03-2020 Radicación: 2020-008-6-1229
Doc: OFICIO 20205400016871 DEL 2020-02-28 00:00:00 FISCAL◆A 41 ESPECIALIZADA E.D. DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: $0
ESPECIFICACION: 0436 EMBARGO EN PROCESO DE FISCALIA (MEDIDA CAUTELAR)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: FISCAL◆A 41 ESPECIALIZADA DEEDD BOGOTA
A: CONSUMAX DE URABA S.A.S NIT. 9001887554 X

ANOTACION: Nro 13 Fecha: 05-03-2020 Radicación: 2020-008-6-1229
Doc: OFICIO 20205400016871 DEL 2020-02-28 00:00:00 FISCAL◆A 41 ESPECIALIZADA E.D. DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: $0
ESPECIFICACION: 04005 SUSPENSI◆N DEL PODER DISPOSITIVO (MEDIDA CAUTELAR)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: FISCAL◆A 41 ESPECIALIZADA DEEDD BOGOTA
A: CONSUMAX DE URABA S.A.S NIT. 9001887554 X



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

VUR
ventanilla única de registro

## Estado Jurídico del Inmueble

**Fecha:** 22/10/2024
**Hora:** 03:32 PM
**No. Consulta:** 584560710
**No. Matrícula Inmobiliaria:** 008-52098
**Referencia Catastral:** 05045010000390001000800000000

### Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

### Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

| ORIGEN | DESCRIPCIÓN | FECHA | DOCUMENTO |
|---|---|---|---|

Arbol ()

Lista ()

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 03-12-2001 Radicación: 2001-4354
Doc: ESCRITURA 1165 DEL 2001-11-30 00:00:00 NOTARIA UNICA DE TURBO VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 912 RELOTEO (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: CARDONA JARAMILLO ALBERTO CC 8222237 X

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 06-06-2002 Radicación: 2002-1922
Doc: RESOLUCION 443 DEL 2002-04-29 00:00:00 ALCALDIA MUNICIPAL DE APARTADO VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 907 PERMISO VENTA (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: MUNICIPIO DE APARTADO
A: CARDONA JARAMILLO ALBERTO CC 8222237 X

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 22-12-2005 Radicación: 2005-6903
Doc: RESOLUCION 0486 DEL 2005-06-30 00:00:00 ALCALDIA MUNICIPAL DE APARTADO VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0212 VALORIZACION (GRAVAMEN)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: MUNICIPIO DE APARTADO



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

A: CARDONA JARAMILLO ALBERTO CC 8222237

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 30-01-2007 Radicación: 2007-402
Doc: OFICIO 0319 DEL 2007-01-30 00:00:00 SECRETARIA DE HACIENDA DE APARTADO VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA VALORIZACION (CANCELACION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: MUNICIPIO DE APARTADO
A: CARDONA JARAMILLO ALBERTO CC 8222237 X

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 30-01-2007 Radicación: 2007-414
Doc: ESCRITURA 041 DEL 2007-01-23 00:00:00 NOTARIA UNICA DE TURBO VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0903 ACTUALIZACION DE LINDEROS (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: CARDONA JARAMILLO ALBERTO CC 8222237

ANOTACION: Nro 6 Fecha: 30-01-2007 Radicación: 2007-414
Doc: ESCRITURA 041 DEL 2007-01-23 00:00:00 NOTARIA UNICA DE TURBO VALOR ACTO: $125.000.000
ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA (DOCE PREDIOS) (MODO DE ADQUISICION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: CARDONA JARAMILLO ALBERTO CC 8222237
A: TORRES TORRES REINED CC 98586928 X

ANOTACION: Nro 7 Fecha: 30-01-2007 Radicación: 2007-414
Doc: ESCRITURA 041 DEL 2007-01-23 00:00:00 NOTARIA UNICA DE TURBO VALOR ACTO: $247.000.000
ESPECIFICACION: 0203 HIPOTECA (DOCE PREDIOS) (GRAVAMEN)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: TORRES TORRES REINED CC 98586928
A: BANCO DE BOGOTA S.A.

ANOTACION: Nro 8 Fecha: 27-01-2009 Radicación: 2009-184
Doc: ESCRITURA 91 DEL 2009-01-20 00:00:00 NOTARIA VEINTE DE MEDELLIN VALOR ACTO: $336.000.000
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: TORRES TORRES REINED CC 98586928
A: LEASIG BANCOLOMBIA S.A.COMPAVIA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL X

ANOTACION: Nro 9 Fecha: 07-04-2009 Radicación: 2009-2251
Doc: ESCRITURA 1014 DEL 2009-04-03 00:00:00 NOTARIA ONCE DE MEDELLIN VALOR ACTO: $247.000.000
Se cancela anotación No: 7
ESPECIFICACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES "CANCELACION HIPOTECA" (CANCELACION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: BANCO DE BOGOTA
A: TORRES TORRES REINED CC 98586928

ANOTACION: Nro 10 Fecha: 07-02-2017 Radicación: 2017-008-6-665
Doc: ESCRITURA 16 DEL 2017-01-19 00:00:00 NOTARIA DOCE DE MEDELLIN VALOR ACTO: $33.600.000
ESPECIFICACION: 0194 TRANSFERENCIA A TITULO DE LEASING INMOBILIARIO (DECRETO 193 DE 1993, DECRETO 2555 DE 2010) DE ESTE Y OTROS INMUEBLES (MODO DE ADQUISICION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPA◆IA DE FINANCIAMIENTO (ABSORBIDA, DISUELTA Y SIN LIQUIDARSE) NIT. 8600503043
A: CONSUMAX DE URABA S.A.S NIT. 9001887554 X



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

VUR
ventanilla única de registro

## Estado Jurídico del Inmueble

**Fecha:** 22/10/2024
**Hora:** 03:32 PM
**No. Consulta:** 594561313
**No. Matrícula Inmobiliaria:** 008-52099
**Referencia Catastral:** 05045010000390001000800000000

### Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

### Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

| ORIGEN | DESCRIPCIÓN | FECHA | DOCUMENTO |
|---|---|---|---|

Arbol ()

Usta ()

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 03-12-2001 Radicación: 2001-4354
Doc: ESCRITURA 1165 DEL 2001-11-30 00:00:00 NOTARIA UNICA DE TURBO VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 912 RELOTEO (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: CARDONA JARAMILLO ALBERTO CC 8222237 X

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 06-05-2002 Radicación: 2002-1922
Doc: RESOLUCION 443 DEL 2002-04-29 00:00:00 ALCALDIA MUNICIPAL DE APARTADO VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 907 PERMISO VENTA (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: MUNICIPIO DE APARTADO
A: CARDONA JARAMILLO ALBERTO CC 8222237 X

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 22-12-2005 Radicación: 2005-5903
Doc: RESOLUCION 0495 DEL 2005-06-30 00:00:00 ALCALDIA MUNICIPAL DE APARTADO VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0212 VALORIZACION (GRAVAMEN)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: MUNICIPIO DE APARTADO



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

A: CARDONA JARAMILLO ALBERTO CC 8222237

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 30-01-2007 Radicación: 2007-402
Doc: OFICIO 0019 DEL 2007-01-30 00:00:00 SECRETARIA DE HACIENDA DE APARTADO VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA VALORIZACION (CANCELACION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: MUNICIPIO DE APARTADO
A: CARDONA JARAMILLO ALBERTO CC 8222237 X

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 30-01-2007 Radicación: 2007-414
Doc: ESCRITURA 041 DEL 2007-01-23 00:00:00 NOTARIA UNICA DE TURBO VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0903 ACTUALIZACION DE LINDEROS (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: CARDONA JARAMILLO ALBERTO CC 8222237

ANOTACION: Nro 6 Fecha: 30-01-2007 Radicación: 2007-414
Doc: ESCRITURA 041 DEL 2007-01-23 00:00:00 NOTARIA UNICA DE TURBO VALOR ACTO: $120.000.000
ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA (DOCE PREDIOS) (MODO DE ADQUISICION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: CARDONA JARAMILLO ALBERTO CC 8222237
A: TORRES TORRES REINED CC 98586926 X

ANOTACION: Nro 7 Fecha: 30-01-2007 Radicación: 2007-414
Doc: ESCRITURA 041 DEL 2007-01-23 00:00:00 NOTARIA UNICA DE TURBO VALOR ACTO: $247.000.000
ESPECIFICACION: 0203 HIPOTECA (DOCE PREDIOS) (GRAVAMEN)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: TORRES TORRES REINED CC 98586926
A: BANCO DE BOGOTA S A.

ANOTACION: Nro 8 Fecha: 27-01-2009 Radicación: 2009-184
Doc: ESCRITURA 91 DEL 2009-01-20 00:00:00 NOTARIA VEINTE DE MEDELLIN VALOR ACTO: $336.000.000
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: TORRES TORRES REINED CC 98586926
A: LEASIG BANCOLOMBIA S.A COMPAVIA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL X

ANOTACION: Nro 9 Fecha: 07-04-2009 Radicación: 2009-2261
Doc: ESCRITURA 1014 DEL 2009-04-03 00:00:00 NOTARIA ONCE DE MEDELLIN VALOR ACTO: $247.000.000
Se cancela anotación No: 7
ESPECIFICACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES "CANCELACION HIPOTECA" (CANCELACION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: BANCO DE BOGOTA
A: TORRES TORRES REINED CC 98586926

ANOTACION: Nro 10 Fecha: 07-02-2017 Radicación: 2017-006-6-565
Doc: ESCRITURA 16 DEL 2017-01-10 00:00:00 NOTARIA DOCE DE MEDELLIN VALOR ACTO: $33.600.000
ESPECIFICACION: 0194 TRANSFERENCIA A TITULO DE LEASING INMOBILIARIO (DECRETO 193 DE 1993, DECRETO 2555 DE 2010) DE ESTE Y OTROS INMUEBLES (MODO DE ADQUISICION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPA◆IA DE FINANCIAMIENTO (ABSORBIDA, DISUELTA Y SIN LIQUIDARSE) NIT: 8600592943
A: CONSUMAX DE URABA S.A.S NIT. 9001887554 X



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

ANOTACION: Nro 11 Fecha: 10-03-2017 Radicación: 2017-008-6-1442
Doc: ESCRITURA 570 DEL 2017-03-10 00:00:00 NOTARIA UNICA DE APARTADO VALOR ACTO: $0
ESPECIFICACION: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA DE PRIMER GRADO, PARA EFECTOS DE DERECHOS NOTARIALES, RENTAS Y REGISTRO SE ESTABLECE UNA CUANTIA DE $800.000.000. DE ESTE Y OTROS INMUEBLES. (GRAVAMEN)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: CONSUMAX DE URABA S.A.S NIT. 9001887554 X
A: BANCOLOMBIA S.A. NIT. 8909039388

ANOTACION: Nro 12 Fecha: 05-03-2020 Radicación: 2020-008-6-1229
Doc: OFICIO 20205400016871 DEL 2020-02-28 00:00:00 FISCAL◆A 41 ESPECIALIZADA E.D. DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: $0
ESPECIFICACION: 0436 EMBARGO EN PROCESO DE FISCALIA (MEDIDA CAUTELAR)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: FISCAL◆A 41 ESPECIALIZADA DEEDO BOGOTA
A: CONSUMAX DE URABA S.A.S NIT. 9001887554 X

ANOTACION: Nro 13 Fecha: 05-03-2020 Radicación: 2020-008-6-1229
Doc: OFICIO 20205400016871 DEL 2020-02-28 00:00:00 FISCAL◆A 41 ESPECIALIZADA E.D. DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: $0
ESPECIFICACION: 04005 SUSPENSI◆N DEL PODER DISPOSITIVO (MEDIDA CAUTELAR)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: FISCAL◆A 41 ESPECIALIZADA DEEDO BOGOTA
A: CONSUMAX DE URABA S.A.S NIT. 9001887554 X



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

vur
ventanilla única de registro

## Estado Jurídico del Inmueble

**Fecha:** 22/10/2024
**Hora:** 03:33 PM
**No. Consulta:** 594502023
**No. Matrícula Inmobiliaria:** 008-52100
**Referencia Catastral:** 05045010000390001001000000000

### Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

### Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

| ORIGEN | DESCRIPCIÓN | FECHA | DOCUMENTO |
|---|---|---|---|

Arbol ()

Lista ()

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 03-12-2001 Radicación: 2001-4304
Doc: ESCRITURA 1165 DEL 2001-11-30 00:00:00 NOTARIA UNICA DE TURBO VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 912 RELOTEO (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: CARDONA JARAMILLO ALBERTO CC 8222237 X

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 06-05-2002 Radicación: 2002-1922
Doc: RESOLUCION 443 DEL 2002-04-29 00:00:00 ALCALDIA MUNICIPAL DE APARTADO VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 907 PERMISO VENTA (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: MUNICIPIO DE APARTADO
A: CARDONA JARAMILLO ALBERTO CC 8222237 X

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 22-12-2005 Radicación: 2005-5903
Doc: RESOLUCION 0495 DEL 2005-06-30 00:00:00 ALCALDIA MUNICIPAL DE APARTADO VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0212 VALORIZACION (GRAVAMEN)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: MUNICIPIO DE APARTADO



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

A: CARDONA JARAMILLO ALBERTO CC 8222237

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 30-01-2007 Radicación: 2007-402
Doc: OFICIO 0319 DEL 2007-01-30 00:00:00 SECRETARIA DE HACIENDA DE APARTADO VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA VALORIZACION (CANCELACION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: MUNICIPIO DE APARTADO
A: CARDONA JARAMILLO ALBERTO CC 8222237 X

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 30-01-2007 Radicación: 2007-414
Doc: ESCRITURA 041 DEL 2007-01-23 00:00:00 NOTARIA UNICA DE TURBO VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0903 ACTUALIZACION DE LINDEROS (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: CARDONA JARAMILLO ALBERTO CC 8222237

ANOTACION: Nro 6 Fecha: 30-01-2007 Radicación: 2007-414
Doc: ESCRITURA 041 DEL 2007-01-23 00:00:00 NOTARIA UNICA DE TURBO VALOR ACTO: $125.000.000
ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA (DOCE PREDIOS) (MODO DE ADQUISICION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: CARDONA JARAMILLO ALBERTO CC 8222237
A: TORRES TORRES REINED CC 98586928 X

ANOTACION: Nro 7 Fecha: 30-01-2007 Radicación: 2007-414
Doc: ESCRITURA 041 DEL 2007-01-23 00:00:00 NOTARIA UNICA DE TURBO VALOR ACTO: $247.000.000
ESPECIFICACION: 0203 HIPOTECA (DOCE PREDIOS) (GRAVAMEN)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: TORRES TORRES REINED CC 98586928
A: BANCO DE BOGOTA S.A.

ANOTACION: Nro 8 Fecha: 27-01-2009 Radicación: 2009-184
Doc: ESCRITURA 91 DEL 2009-01-20 00:00:00 NOTARIA VEINTE DE MEDELLIN VALOR ACTO: $336.000.000
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: TORRES TORRES REINED CC 98586928
A: LEASIG BANCOLOMBIA S.A.COMPA/IA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL X

ANOTACION: Nro 9 Fecha: 07-04-2009 Radicación: 2009-2261
Doc: ESCRITURA 1014 DEL 2009-04-03 00:00:00 NOTARIA ONCE DE MEDELLIN VALOR ACTO: $247.000.000
Se cancela anotación No: 7
ESPECIFICACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES "CANCELACION HIPOTECA" (CANCELACION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: BANCO DE BOGOTA
A: TORRES TORRES REINED CC 98586928

ANOTACION: Nro 10 Fecha: 07-02-2017 Radicación: 2017-008-6-585
Doc: ESCRITURA 16 DEL 2017-01-10 00:00:00 NOTARIA DOCE DE MEDELLIN VALOR ACTO: $33.600.000
ESPECIFICACION: 0104 TRANSFERENCIA A TITULO DE LEASING INMOBILIARIO (DECRETO 190 DE 1993. DECRETO 2555 DE 2010) DE ESTE Y OTROS INMUEBLES (MODO DE ADQUISICION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPA◆IA DE FINANCIAMIENTO (ABSORBIDA, DISUELTA Y SIN LIQUIDARSE) NIT. 8600092943
A: CONSUMAX DE URABA S.A.S NIT. 9001887554 X



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

ANOTACION: Nro 11 Fecha: 10-03-2017 Radicación: 2017-008-6-1442
Doc: ESCRITURA 570 DEL 2017-03-10 00:00:00 NOTARIA UNICA DE APARTADO VALOR ACTO: $0
ESPECIFICACION: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA DE PRIMER GRADO, PARA EFECTOS DE DERECHOS NOTARIALES, RENTAS Y REGISTRO SE ESTABLECE UNA CUANTIA DE $800.000.000. DE ESTE Y OTROS INMUEBLES. (GRAVAMEN)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: CONSUMAX DE URABA S.A.S NIT. 9001887554 X
A: BANCOLOMBIA S.A. NIT. 8909039388

ANOTACION: Nro 12 Fecha: 05-03-2020 Radicación: 2020-008-6-1229
Doc: OFICIO 20205400016871 DEL 2020-02-28 00:00:00 FISCAL◆A 41 ESPECIALIZADA E.D. DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: $0
ESPECIFICACION: 0436 EMBARGO EN PROCESO DE FISCALIA (MEDIDA CAUTELAR)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: FISCAL◆A 41 ESPECIALIZADA DEEDD BOGOTA
A: CONSUMAX DE URABA S.A.S NIT. 9001887554 X

ANOTACION: Nro 13 Fecha: 05-03-2020 Radicación: 2020-008-6-1229
Doc: OFICIO 20205400016871 DEL 2020-02-28 00:00:00 FISCAL◆A 41 ESPECIALIZADA E.D. DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: $0
ESPECIFICACION: 04005 SUSPENSI◆N DEL PODER DISPOSITIVO (MEDIDA CAUTELAR)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: FISCAL◆A 41 ESPECIALIZADA DEEDD BOGOTA
A: CONSUMAX DE URABA S.A.S NIT. 9001887554 X



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

VUR
ventanilla única de registro

## Estado Jurídico del Inmueble

**Fecha:** 22/10/2024
**Hora:** 03:34 PM
**No. Consulta:** 594562499
**No. Matrícula Inmobiliaria:** 008-52101
**Referencia Catastral:** 05045010000390001001100000000

### Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

### Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

| ORIGEN | DESCRIPCIÓN | FECHA | DOCUMENTO |
|---|---|---|---|

Arbol ()

Lista ()

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 03-12-2001 Radicación: 2001-4354
Doc: ESCRITURA 1165 DEL 2001-11-30 00:00:00 NOTARIA UNICA DE TURBO VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 912 RELOTEO (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: CARDONA JARAMILLO ALBERTO CC 8222237 X

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 08-05-2002 Radicación: 2002-1922
Doc: RESOLUCION 443 DEL 2002-04-29 00:00:00 ALCALDIA MUNICIPAL DE APARTADO VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 907 PERMISO VENTA (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: MUNICIPIO DE APARTADO
A: CARDONA JARAMILLO ALBERTO CC 8222237 X

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 22-12-2005 Radicación: 2005-5903
Doc: RESOLUCION 0495 DEL 2005-06-30 00:00:00 ALCALDIA MUNICIPAL DE APARTADO VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0212 VALORIZACION (GRAVAMEN)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: MUNICIPIO DE APARTADO



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

A: CARDONA JARAMILLO ALBERTO CC 8222237

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 30-01-2007 Radicación: 2007-402
Doc: OFICIO 0319 DEL 2007-01-30 00:00:00 SECRETARIA DE HACIENDA DE APARTADO VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA VALORIZACION (CANCELACION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: MUNICIPIO DE APARTADO
A: CARDONA JARAMILLO ALBERTO CC 8222237 X

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 30-01-2007 Radicación: 2007-414
Doc: ESCRITURA 041 DEL 2007-01-23 00:00:00 NOTARIA UNICA DE TURBO VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0903 ACTUALIZACION DE LINDEROS (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: CARDONA JARAMILLO ALBERTO CC 8222237

ANOTACION: Nro 6 Fecha: 30-01-2007 Radicación: 2007-414
Doc: ESCRITURA 041 DEL 2007-01-23 00:00:00 NOTARIA UNICA DE TURBO VALOR ACTO: $120.000.000
ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA (DOCE PREDIOS) (MODO DE ADQUISICION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: CARDONA JARAMILLO ALBERTO CC 8222237
A: TORRES TORRES REINED CC 98586928 X

ANOTACION: Nro 7 Fecha: 30-01-2007 Radicación: 2007-414
Doc: ESCRITURA 041 DEL 2007-01-23 00:00:00 NOTARIA UNICA DE TURBO VALOR ACTO: $247.000.000
ESPECIFICACION: 0203 HIPOTECA (DOCE PREDIOS) (GRAVAMEN)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: TORRES TORRES REINED CC 98586928
A: BANCO DE BOGOTA S.A

ANOTACION: Nro 8 Fecha: 27-01-2009 Radicación: 2009-184
Doc: ESCRITURA 91 DEL 2009-01-20 00:00:00 NOTARIA VEINTE DE MEDELLIN VALOR ACTO: $336.000.000
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: TORRES TORRES REINED CC 98586928
A: LEASIG BANCOLOMBIA S.A.COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL X

ANOTACION: Nro 9 Fecha: 07-04-2009 Radicación: 2009-2261
Doc: ESCRITURA 1014 DEL 2009-04-03 00:00:00 NOTARIA ONCE DE MEDELLIN VALOR ACTO: $247.000.000
Se cancela anotación No: 7
ESPECIFICACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES "CANCELACION HIPOTECA" (CANCELACION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: BANCO DE BOGOTA
A: TORRES TORRES REINED CC 98586928

ANOTACION: Nro 10 Fecha: 07-02-2017 Radicación: 2017-008-6-565
Doc: ESCRITURA 16 DEL 2017-01-10 00:00:00 NOTARIA DOCE DE MEDELLIN VALOR ACTO: $33.600.000
ESPECIFICACION: 0194 TRANSFERENCIA A TITULO DE LEASING INMOBILIARIO (DECRETO 193 DE 1993, DECRETO 2555 DE 2010) DE ESTE Y OTROS INMUEBLES (MODO DE ADQUISICION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPA◆IA DE FINANCIAMIENTO (ABSORBIDA, DISUELTA Y SIN LIQUIDARSE) NIT. 8600592943
A: CONSUMAX DE URABA S.A.S NIT. 900166754 X



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

ANOTACION: Nro 11 Fecha: 10-03-2017 Radicación: 2017-008-6-1442
Doc: ESCRITURA 570 DEL 2017-03-10 00:00:00 NOTARIA UNICA DE APARTADO VALOR ACTO: $0
ESPECIFICACION: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA DE PRIMER GRADO, PARA EFECTOS DE DERECHOS NOTARIALES, RENTAS Y REGISTRO SE ESTABLECE UNA CUANTIA DE $800.000.000. DE ESTE Y OTROS INMUEBLES. (GRAVAMEN)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: CONSUMAX DE URABA S.A.S NIT. 9001687554 X
A: BANCOLOMBIA S.A. NIT. 8909039388

ANOTACION: Nro 12 Fecha: 05-03-2020 Radicación: 2020-008-6-1229
Doc: OFICIO 20205400016871 DEL 2020-02-28 00:00:00 FISCAL◆A 41 ESPECIALIZADA E.D. DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: $0
ESPECIFICACION: 0436 EMBARGO EN PROCESO DE FISCALIA (MEDIDA CAUTELAR)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: FISCAL◆A 41 ESPECIALIZADA DEEDO BOGOTA
A: CONSUMAX DE URABA S.A.S NIT. 9001687554 X

ANOTACION: Nro 13 Fecha: 05-03-2020 Radicación: 2020-008-6-1229
Doc: OFICIO 20205400016871 DEL 2020-02-28 00:00:00 FISCAL◆A 41 ESPECIALIZADA E.D. DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: $0
ESPECIFICACION: 04005 SUSPENSI◆N DEL PODER DISPOSITIVO (MEDIDA CAUTELAR)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: FISCAL◆A 41 ESPECIALIZADA DEEDO BOGOTA
A: CONSUMAX DE URABA S.A.S NIT. 9001687554 X



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

vur
ventanilla única de registro

## Estado Jurídico del Inmueble

**Fecha:** 22/10/2024
**Hora:** 03:35 PM
**No. Consulta:** 594563407
**No. Matrícula Inmobiliaria:** 008-52102
**Referencia Catastral:** 05045010000390001001200000000

### Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

### Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

| ORIGEN | DESCRIPCIÓN | FECHA | DOCUMENTO |
|---|---|---|---|

Arbol ()

Lista ()

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 03-12-2001 Radicación: 2001-4354
Doc: ESCRITURA 1165 DEL 2001-11-30 00:00:00 NOTARIA UNICA DE TURBO VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 912 RELOTEO (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: CARDONA JARAMILLO ALBERTO CC 8222237 X

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 06-05-2002 Radicación: 2002-1922
Doc: RESOLUCION 443 DEL 2002-04-29 00:00:00 ALCALDIA MUNICIPAL DE APARTADO VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 907 PERMISO VENTA (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: MUNICIPIO DE APARTADO
A: CARDONA JARAMILLO ALBERTO CC 8222237 X

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 22-12-2005 Radicación: 2005-5803
Doc: RESOLUCION 0495 DEL 2005-05-30 00:00:00 ALCALDIA MUNICIPAL DE APARTADO VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0212 VALORIZACION (GRAVAMEN)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: MUNICIPIO DE APARTADO



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

A: CARDONA JARAMILLO ALBERTO CC 8222237

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 30-01-2007 Radicación: 2007-402
Doc: OFICIO 0319 DEL 2007-01-30 00:00:00 SECRETARIA DE HACIENDA DE APARTADO VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA VALORIZACION (CANCELACION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: MUNICIPIO DE APARTADO
A: CARDONA JARAMILLO ALBERTO CC 8222237 X

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 30-01-2007 Radicación: 2007-414
Doc: ESCRITURA 041 DEL 2007-01-23 00:00:00 NOTARIA UNICA DE TURBO VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0903 ACTUALIZACION DE LINDEROS (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: CARDONA JARAMILLO ALBERTO CC 8222237

ANOTACION: Nro 6 Fecha: 30-01-2007 Radicación: 2007-414
Doc: ESCRITURA 041 DEL 2007-01-23 00:00:00 NOTARIA UNICA DE TURBO VALOR ACTO: $125.000.000
ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA (DOCE PREDIOS) (MODO DE ADQUISICION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: CARDONA JARAMILLO ALBERTO CC 8222237
A: TORRES TORRES REINED CC 98586928 X

ANOTACION: Nro 7 Fecha: 30-01-2007 Radicación: 2007-414
Doc: ESCRITURA 041 DEL 2007-01-23 00:00:00 NOTARIA UNICA DE TURBO VALOR ACTO: $247.000.000
ESPECIFICACION: 0203 HIPOTECA (DOCE PREDIOS) (GRAVAMEN)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: TORRES TORRES REINED CC 98586928
A: BANCO DE BOGOTA S.A.

ANOTACION: Nro 8 Fecha: 27-01-2009 Radicación: 2009-184
Doc: ESCRITURA 91 DEL 2009-01-20 00:00:00 NOTARIA VEINTE DE MEDELLIN VALOR ACTO: $336.000.000
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: TORRES TORRES REINED CC 98586928
A: LEASIG BANCOLOMBIA S.A.COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL X

ANOTACION: Nro 9 Fecha: 07-04-2009 Radicación: 2009-2261
Doc: ESCRITURA 1014 DEL 2009-04-03 00:00:00 NOTARIA ONCE DE MEDELLIN VALOR ACTO: $247.000.000
Se cancela anotación No: 7
ESPECIFICACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES "CANCELACION HIPOTECA" (CANCELACION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: BANCO DE BOGOTA
A: TORRES TORRES REINED CC 98586928

ANOTACION: Nro 10 Fecha: 07-02-2017 Radicación: 2017-008-6-565
Doc: ESCRITURA 16 DEL 2017-01-10 00:00:00 NOTARIA DOCE DE MEDELLIN VALOR ACTO: $33.600.000
ESPECIFICACION: 0194 TRANSFERENCIA A TITULO DE LEASING INMOBILIARIO (DECRETO 193 DE 1993, DECRETO 2555 DE 2010) DE ESTE Y OTROS INMUEBLES (MODO DE ADQUISICION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPA◆IA DE FINANCIAMIENTO (ABSORBIDA, DISUELTA Y SIN LIQUIDARSE) NIT. 8600592943
A: CONSUMAX DE URABA S.A.S NIT. 9001887554 X



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

# Anexo 03: Documentos Avaluadora – Marcela Restrepo Restrepo-



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

CPAA

CONSEJO PROFESIONAL
DE ADMINISTRACIÓN AMBIENTAL

ADMINISTRADORA AMBIENTAL

**MARCELA RESTREPO RESTREPO**

FUNDACIÓN UNIVERSITARIA CATÓLICA DEL NORTE

C.C. 41960241

| Matricula | Resolucion |
|---|---|
| **AA06540841960241** | 0654 Noviembre 24 de 2016 |

**Identificacion Plastica SAS.**

CPAA

Esta Tarjeta es el único documento idóneo que **autoriza a su titular para ejercer la profesión vinculada al Consejo Profesional de Administradores Ambientales en cumplimiento a la ley 1124 de 2007**

Presidente CPAA

Secretario Ejecutivo CPAA

**FECHA EXPEDICIÓN:** 28/04/2017



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

La ***Corporación Lonja Nacional de Avaluadores Expertos en Bienes Raíces "CORPOANEX"***, representada legalmente por DIANA PATRICIA MARROQUIN BOJACA con identificada con cédula de ciudadanía No. 52.381.847 expedida en Bogotá; entidad sin ánimo de lucro, con N.I.T. 901353934-7, inscrita en la Cámara de Comercio bajo el No. S0057067 del libro II de las entidades sin ánimo de lucro, la cual es inspeccionada y vigilada por la Alcaldía Mayor de Bogotá.

## CORPORACIÓN LONJA NACIONAL DE AVALUADORES EXPERTO EN BIENES RAÍCES

# CERTIFICA

Que **MARCELA RESTREPO RESTREPO**, identificado(a) con cédula de ciudadanía No. 41.960.241 expedida en Armenia, es agremiado(a) activo(a) de la Corporación Lonja Nacional De Avaluadores Expertos En Bienes Raíces "CORPOANEX" desde el 04 de abril del 2022.Además, cuenta con el ***REGISTRO NACIONAL DE ESPECIALISTA EN AVALUOS (R.N.E.A.)2001-1295.***

Se informa que, la Corporación Lonja Nacional De Avaluadores Expertos En Bienes Raíces "CORPOANEX" revisa y certifica con su sello de calidad los informes valuatorios, previos a la entrega final al destinatario.

Dado en Bogotá a los 08 días del mes de noviembre de 2023

DAYANNE JULIETH RIVAS
**GERENTE GENERAL**
**PBX: 4803349 (601)**

DIANA MARROQUÍN
**REPRESENTANTE LEGAL**



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

PIN de Validación: b5de0aca

https://www.raa.org.co

**Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA**
NIT: 900796614-2

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

El señor(a) MARCELA RESTREPO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 41960241, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 06 de Diciembre de 2022 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-41960241.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARCELA RESTREPO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

**Alcance**

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
**06 Dic 2022**

Regimen
**Régimen Académico**

Categoría 2 Inmuebles Rurales

**Alcance**

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
**06 Dic 2022**

Regimen
**Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

**Alcance**

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
**06 Dic 2022**

Regimen
**Régimen Académico**



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

PIN de Validación: b5de0aca

https://www.raa.org.co

Categoría 4 Obras de Infraestructura

**Alcance**

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
**06 Dic 2022**

Regimen
**Régimen Académico**

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

**Alcance**

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
**06 Dic 2022**

Regimen
**Régimen Académico**

Categoría 6 Inmuebles Especiales

**Alcance**

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
**06 Dic 2022**

Regimen
**Régimen Académico**

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

**Alcance**

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores,camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
**06 Dic 2022**

Regimen
**Régimen Académico**



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

PIN de Validación: b5de0aca

https://www.raa.org.co

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

**Alcance**

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
**06 Dic 2022**

Regimen
**Régimen Académico**

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

**Alcance**

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción
**06 Dic 2022**

Regimen
**Régimen Académico**

Categoría 10 Semovientes y Animales

**Alcance**

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
**06 Dic 2022**

Regimen
**Régimen Académico**

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

**Alcance**

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
**06 Dic 2022**

Regimen
**Régimen Académico**

Categoría 12 Intangibles

**Alcance**

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



(604) 6599601
+57 3105994490

jmavaluos1@gmail.com

Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

PIN de Validación: b5de0aca

https://www.raa.org.co

| Fecha de inscripción | Regimen |
|---|---|
| **06 Dic 2022** | **Régimen Académico** |

Categoría 13 Intangibles Especiales

**Alcance**

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

| Fecha de inscripción | Regimen |
|---|---|
| **06 Dic 2022** | **Régimen Académico** |

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: CAREPA, ANTIOQUIA
Dirección: CALLE 85 A N. 80-64
Teléfono: 3105994490
Correo Electrónico: jmavaluos1@gmail.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**
Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos Y Liquidación- Corporación Educativa Técnica y Empresarial KAÍZEN

**Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MARCELA RESTREPO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 41960241**

**El(la) señor(a) MARCELA RESTREPO 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.



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

PIN de Validación: b5de0aca

https://www.raa.org.co

**PIN DE VALIDACIÓN**

**b5de0aca**

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 un (01) días del mes de Noviembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

# Anexo 04

## Avalúo 03

(604) 6599601
+57 3105994490

jmavaluos1@gmail.com

Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

# Informe Valuatorio
## Avalúo Comercial Predio Urbano

**Encargo Valuatorio:** Establecer el valor de mercado para un Lote Urbanizable No urbanizado en el Plan Parcial Victoria del Río II del municipio de Apartadó (Antioquia); con el fin de su comercialización bajo el justo precio.

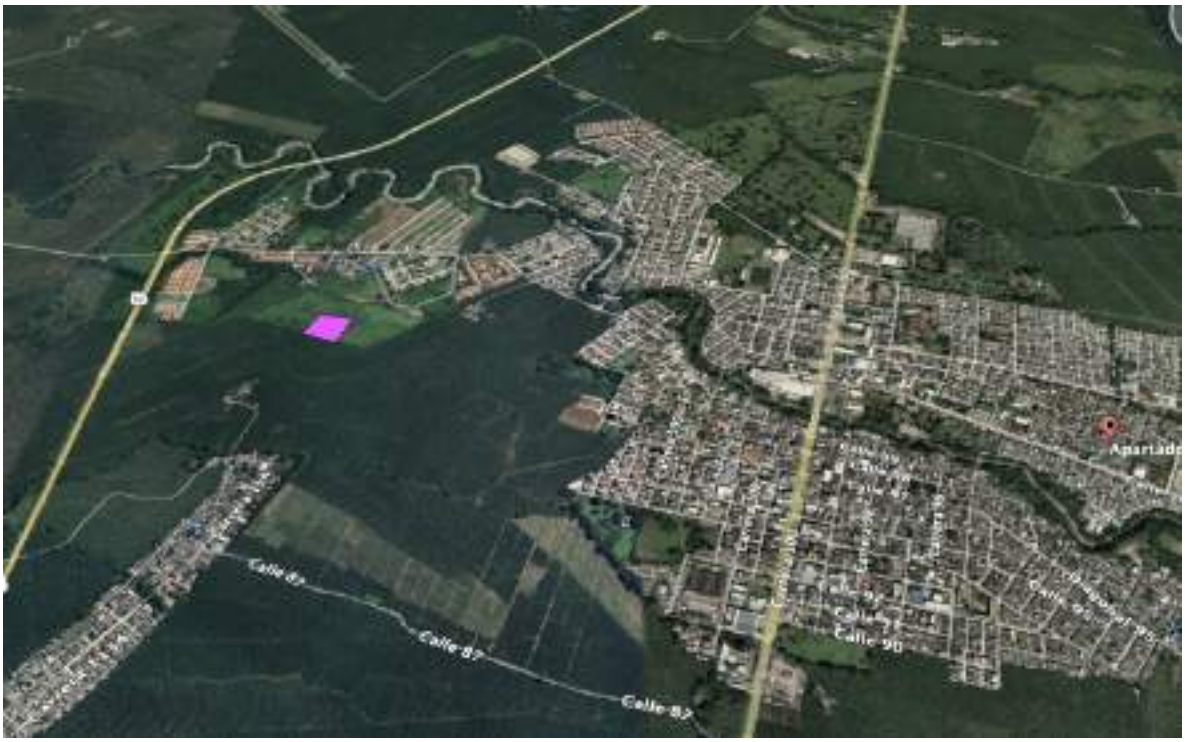



Ilustración 1. Localización general del predio a avaluar.



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

Carepa, 07 de noviembre de 2024

Señor
**JUAN DAVID CARTAGENA ÁLZATE**
Secretario de Planeación y Ordenamiento Territorial
Apartadó (Antioquia)

**Asunto:** Establecer el valor de mercado para un Lote Urbanizable No urbanizado en el Plan Parcial Victoria del Río II (Unidad de Gestión 3) del municipio de Apartadó (Antioquia); con el fin de su comercialización bajo el justo precio.

De acuerdo con su solicitud, por medio del presente informe se realiza entrega del avalúo comercial del inmueble relacionado en el asunto.

El valor liquidación y por lo tanto el valor razonable del lote es de **TRES MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL PESOS ($3.241.375.000),** según estudios y análisis ejecutados.

Toda inquietud que surja al respecto, le rogamos hacerla saber para efectos de darles a conocer las explicaciones y sustentaciones pertinentes.

Cordialmente,

**MARCELA RESTREPO RESTREPO**
Registro R.A.A. AVAL-41960241.
Registro Nacional de Especialista en Avalúos R.N.E.A 201-1295
Corporación Lonja Nacional de Avaluadores Expertos en Bienes raíces
**Teléfono:** 3105994490
**Correo electrónico:** jmavaluos1@gmail.com

# Tabla de contenido

**1. INFORMACIÓN GENERAL ..... 5**
*1.1. SOLICITANTE Y DESTINATARIO ..... 5*
*1.2. OBJETO DEL AVALÚO ..... 5*
*1.3. LOCALIZACIÓN ..... 5*
*1.4. USO ACTUAL ..... 6*
*1.5. NORMATIVIDAD LOCAL VIGENTE ..... 6*
*1.6. ESTRATO ..... 6*
*1.7. ÁREA DEL LOTE ..... 6*
*1.8. DOCUMENTOS APORTADOS POR EL SOLICITANTE ..... 6*
*1.9. DOCUMENTOS APORTADOS POR AVALUADOR ..... 6*
*1.10. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR ..... 6*
**2. INFORMACIÓN JURÍDICA ..... 7**
*2.1. CÉDULA CATASTRAL ..... 7*
*2.2. MATRICULA INMOBILIARIA ..... 7*
*2.3. PROPIETARIO (S) ..... 7*
*2.4. TITULO DE TENENCIA ..... 8*
*2.5. ESCRITURA / TITULO ..... 8*
*2.6. TIPO PROPIEDAD ..... 8*
*2.7. ADQUISICIÓN ..... 8*
*2.8. GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO ..... 8*
**3. INFORMACIÓN DEL SECTOR ..... 9**
*3.1. ACTIVIDADES PREDOMINANTES ..... 10*
*3.2. TIPOS DE EDIFICACIONES ..... 10*
*3.3. VÍAS DE ACCESO ..... 10*
*3.4. INFRAESTRUCTURA DOTACIONAL ..... 11*
*3.5. SERVICIOS PÚBLICOS ..... 11*
*3.6. INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA ..... 11*
*3.7. TRANSPORTE PÚBLICO ..... 11*
*3.8. ACTIVIDAD EDIFICADORA ..... 11*
*3.9. PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN ..... 12*
*3.10. COMPORTAMIENTO DE OFERTA Y DEMANDA ..... 12*
*3.11. EQUIPAMIENTOS Y ESPACIO PÚBLICO ..... 12*
**4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA ..... 13**
*4.1. PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL ..... 13*
*4.2. TRATAMIENTO URBANÍSTICO ..... 13*
*4.3. USO DEL SUELO ..... 14*
*4.4. NORMAS URBANÍSTICAS ..... 14*
**5. INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE ..... 15**
*5.1. LIMITES ..... 15*
*5.2. FORMA DEL LOTE ..... 16*
*5.3. SERVICIOS PÚBLICOS ..... 16*
*5.4. ESTADO DE SEGURIDAD ..... 16*



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

*5.5. AMENAZAS NATURALES ..... 16*
*5.6. VÍAS DE ACCESO ..... 16*
**6. CONDICIONES ESPECIALES DEL BIEN INMUEBLE ..... 18**
*6.1. MEDIDAS DE MANEJO PARA LA PROTECCIÓN DE LAS ZONAS DE RECARGA DEL ACUÍFERO DEL GOLFO DE URABÁ 2017 ..... 18*
*6.2. EFECTO PLUSVALÍA ..... 18*
**7. METODOLOGÍA Y CALCULO DEL AVALÚO ..... 19**
*7.1. NORMATIVIDAD Y MÉTODOS VALUATORIOS ..... 19*
*7.2. MÉTODO UTILIZADO ..... 20*
*7.3. MEMORIA DE CÁLCULO ..... 20*
*7.4. CUADRO DE VALORES ..... 21*
*7.5. SUSTENTACIÓN DEL AVALÚO ..... 21*
**8. VIGENCIA DEL AVALÚO ..... 22**
**9. CLÁUSULAS DE PROHIBICIÓN DE LA PUBLICACIÓN ..... 22**
**10. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO ..... 23**
**11. FIRMA DEL AVALÚO ..... 24**
**12. ANEXOS DEL AVALÚO ..... 24**
*Anexo 01: Ficha Catastral del Predio ..... 25*
*Anexo 02: Certificado de Libertad y Tradición ..... 29*
*Anexo 03: Documentos Avaluadora – Marcela Restrepo Restrepo- ..... 39*

## Tabla de Ilustraciones

Ilustración 1. Localización general del predio a avaluar. ..... 1
Ilustración 2.Vista general del predio . ..... 7
Ilustración 3. Localización del predio en el sector occidental del municipio de Apartadó ..... 9
Ilustración 4. Sector aledaño al predio objeto del avalúo. ..... 10
Ilustración 5. Vías del sector de Mateguadua ..... 13
Ilustración 6. Unidades de Gestión Plan Parcial Victoria del Río II ..... 15
Ilustración 7. Vista del predio objeto del avalúo ..... 17
Ilustración 8. Vista del predio objeto del avalúo. ..... 17

## Listado de Tablas

Tabla 1. Equipamientos asociados al lote objeto del avalúo. ..... 12
Tabla 2. Coordenadas del predio objeto del avalúo ..... 15
Tabla 3. Muestras de mercado analizadas ..... 21
Tabla 4. Cálculo del valor del predio ..... 21



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

# INFORME VALUATORIO

## RESUMEN EJECUTIVO

| | |
|---|---|
| **SOLICITANTE** | MUNICIPIO DE APARTADÓ<br>Juan David Cartagena Álzate<br>Secretario de Planeación |
| **DIRECCIÓN** | Unidad de Gestión 3 Plan Parcial Victoria del Río II |
| **MUNICIPIO** | Apartadó |
| **DEPARTAMENTO** | Antioquia |
| **AVALUADOR** | Marcela Restrepo Restrepo |
| **FECHA DE VISITA** | 30 de octubre de 2024 |
| **FECHA ELABORACIÓN** | 07 de noviembre de 2024 |
| **TIPO DE BIEN** | Lote urbanizable no urbanizado en el Plan Parcial Victoria del Rio II. |
| **TIPO DE AVALÚO** | Avalúo comercial, enmarcado en la Categoría 1, correspondiente a avalúo de inmuebles urbanos, de acuerdo con el Artículo 5 del decreto 556 de 2014. |
| **OBSERVACIÓN** | El presente avalúo se realiza en el marco del cumplimiento del Contrato de Prestación de Servicios Profesionales N. 317 de 2024. |

## 1. INFORMACIÓN GENERAL

| | |
|---|---|
| **1.1. SOLICITANTE Y DESTINATARIO** | Solicitante: Juan David Cartagena Álzate en calidad de Secretario de Planeación y Ordenamiento Territorial del municipio de Apartadó, representado legalmente por Héctor Rangel Palacios. |
| **1.2. OBJETO DEL AVALÚO** | Establecer el valor de mercado para un Lote Urbanizable No urbanizado en el Plan Parcial Victoria del Río II (Unidad de Gestión 3) del municipio de Apartadó (Antioquia); con el fin de su comercialización bajo el justo precio. |
| **1.3. LOCALIZACIÓN** | Unidad de Gestión 3 Plan Parcial Victoria del Río II |



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

| | |
|---|---|
| **1.4. USO ACTUAL** | En la actualidad, el predio se encuentra sin explotación económica, ha sido abandonado, razón por la cual se encuentra en proceso de regeneración encontrando como coberturas rastrojos, matorrales y arboles aislados. |
| **1.5. NORMATIVIDAD LOCAL VIGENTE** | Para el predio aplica la normatividad aprobada en el Plan Parcial Victoria del Río II aprobado mediante Decreto 265 de 2013 del 31 de diciembre de 2013. |
| **1.6. ESTRATO** | Actualmente el predio aparece como rural, por ende su estrato es 1, sin embargo el área en el que se encuentra el predio y una vez desarrollado deberá integrarse al estrato 4. |
| **1.7. ÁREA DEL LOTE** | De acuerdo con el certificado de Libertad y Tradición, el área del predio es de 25.931 $m^2$. |
| **1.8. DOCUMENTOS APORTADOS POR EL SOLICITANTE** | • Ficha catastral del predio. Ver anexo 01. |
| **1.9. DOCUMENTOS APORTADOS POR AVALUADOR** | • Certificado de Libertad y Tradición del predio. Ver anexo 02.<br>• Todos los mapas que se presentan en el informe fueron realizados por la avaluadora teniendo como base la cartografía del Plan de Ordenamiento Territorial. |
| **1.10. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR** | • La avaluadora no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el titulo legal de la misma.<br>• La avaluadora no revelara la información sobre la valuación a nadie distinto de la persona que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso que el informe sea solicitado por una autoridad competente. |



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia




Ilustración 2.Vista general del predio .

## 2. INFORMACIÓN JURÍDICA

El presente capitulo no corresponde a un estudio de Títulos.

| | |
|---|---|
| **2.1. CÉDULA CATASTRAL** | De acuerdo con la ficha catastral N. 12050694 el predio responde a la cédula catastral 04510010460041001l8 derivada del predio 04510010460041000l4. |
| **2.2. MATRICULA INMOBILIARIA** | 008-63011 de acuerdo con la Oficina de Instrumentos Públicos de Apartadó segregada del predio con matrícula inmobiliaria 008-56894. |
| **2.3. PROPIETARIO (S)** | El certificado de Libertad de Tradición del 4 de noviembre de 2024 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Apartadó, la propietaria es la señora GISELA DEL SOCORRO TRUJILLO identificada con cédula de ciudadanía N. 21.448.356. |



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

| | |
|---|---|
| **2.4. TITULO DE TENENCIA** | De acuerdo con el certificado de Libertad y Tradición, la Sociedad de Activos Especiales SAE en la Anotación 008 del 25/02/2019 otorga título de tenencia al señor Jaime Diego Ruiz Acevedo identificado con cédula de ciudadanía 71.616.330. |
| **2.5. ESCRITURA / TITULO** | Escritura 2261 del 04-12-2015 de la Notaria Novena de Medellín. |
| **2.6. TIPO PROPIEDAD** | Lote urbanizable no Urbanizado. |
| **2.7. ADQUISICIÓN** | El predio fue adquirido por la señora Trujillo mediante Escritura 2261 del 04-12-2015 de la Notaria Novena de Medellín mediante compraventa a la sociedad GRUPO EMPRESARIAL C & D LA ROCA S.A.S. El predio fue producto de la subdivisión de la matricula inmobiliaria 008-56894 mediante Resolución 530 de 2014 del 19/11/2014. |
| **2.8. GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO** | De acuerdo con el certificado de Libertad y Tradición existen las siguientes anotaciones que limitan el dominio del predio:<br><br>• Anotación 005 del 08/07/2016 del certificado de tradición, medida cautelar correspondiente al código 0436 que, de acuerdo con la Resolución No. 11885 de 2016 de la Superintendencia de Notariado y Registro corresponde a EMBARGO EN PROCESO DE FISCALÍA expedida por la Fiscalía 10 Delegada Especializada de la Unidad Nacional de Extinción del Derecho de Dominio y contra el lavado de activos de Medellín.<br><br>• Anotación 010 del 06/09/2019 del certificado de tradición, limitación al dominio con código 0381 que, de acuerdo con la Resolución No. 11885 de 2016 de la Superintendencia de Notariado y Registro corresponde a SERVIDUMBRE DE ALCANTARILLADO a favor de Aguas regionales EPM S.A para un área de 1.422 m$^2$. |



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

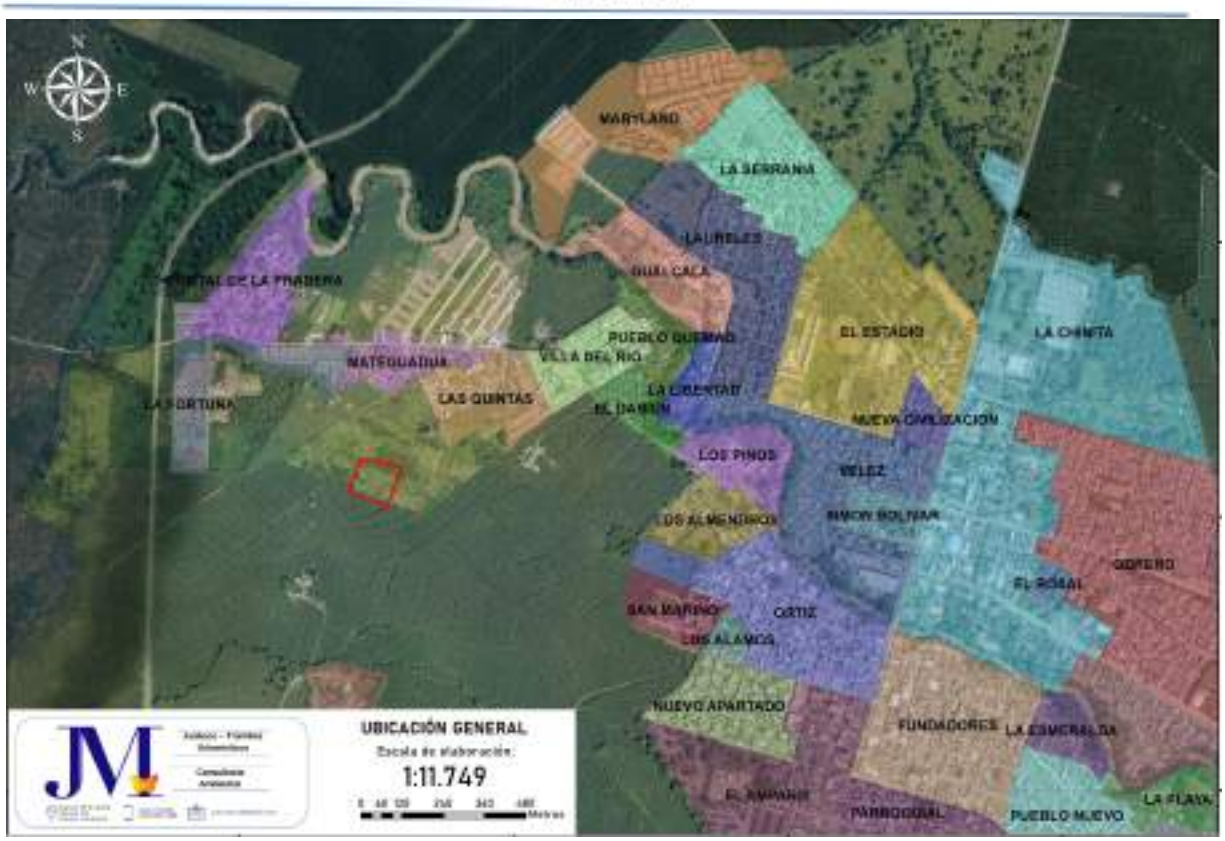


Ilustración 3. Localización del predio en el sector occidental del municipio de Apartadó.

## 3. INFORMACIÓN DEL SECTOR

El sector de Mateguadua, en Apartadó, ha experimentado un importante desarrollo en los últimos años, consolidándose como un área de alta exclusividad. Predominan en este sector viviendas de estratos 4 y 5, conformadas principalmente por unidades cerradas desarrolladas bajo planes parciales. Dicho sector, designado en el Plan de Ordenamiento Territorial como suelo de expansión en el occidente del municipio, cuenta con un urbanismo planificado y una infraestructura completa de servicios públicos, entre los que destaca su proximidad a los puntos de descarga del sistema de alcantarillado, lo que facilita su desarrollo y sostenibilidad.

La modernización del sector ha transformado el antiguo barrio Mateguadua, cuyas viviendas se han ido renovando y adaptando al nuevo entorno residencial y estético de la zona. En cuanto a la conectividad, el sector cuenta con una ruta de transporte urbano que facilita el acceso al barrio, y los principales medios de movilidad incluyen taxis y vehículos privados, respondiendo a las necesidades de los habitantes.


(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

Un aspecto destacable de este sector es la pavimentación de la vía principal que conecta Villa del Río con la variante, lo que ha impulsado nuevas dinámicas comerciales y de servicios en la zona. Entre estos se encuentra un centro comercial con restaurante, estación de servicio, droguería, y otros servicios, ofreciendo una gama de opciones a los residentes y visitantes.

La constante actividad edificadora ha potenciado la calidad del espacio público, añadiendo elementos que fortalecen la imagen y funcionalidad del sector. Esta dinámica ha hecho que Mateguadua se posicione como uno de los sectores más exclusivos y atractivos del municipio de Apartadó, con una infraestructura adecuada y un entorno cada vez más renovado y moderno.




Ilustración 4. Sector aledaño al predio objeto del avalúo.

| | |
|---|---|
| **3.1. ACTIVIDADES PREDOMINANTES** | La actividad prioridad del sector es la residencial estrato medio - alto. |
| **3.2. TIPOS DE EDIFICACIONES** | En el sector predominan urbanizaciones abiertas y cerrados. |
| **3.3. VÍAS DE ACCESO** | La principal y única vía de acceso al sector es la Diagonal 99 que en la actualidad se encuentra en proceso de terminación del pavimento. |



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

| | |
|---|---|
| **3.4. INFRAESTRUCTURA DOTACIONAL** | Este tipo de infraestructura en el sector está asociada a los Barrios El Ortiz y Pueblo Quemado, encontrando cerca la zona rosa del municipio, así como la Clínica Urabá y la oferta comercial del Ortiz. |
| **3.5. SERVICIOS PÚBLICOS** | El sector en general cuenta con servicio de energía prestado por EPM, acueducto y alcantarillado operados por Aguas Regionales -EPM y servicio de aseo prestado por la empresa FUTURASEO. |
| **3.6. INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA** | • **ANDENES:** La vía de acceso principal al sector no tiene continuidad en los andenes.<br><br>• **ALUMBRADO PÚBLICO:** La vía y en general el sector cuenta con alumbrado público.<br><br>**REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS**: El sector cuenta con totalidad de servicios públicos (Acueducto, Alcantarillado, Energía, Aseo, Alumbrado Público y Telefonía). |
| **3.7. TRANSPORTE PÚBLICO** | Existen varias rutas de bus público para el acceso al sector.<br><br>• El servicio de taxi es permanente en el sector siendo una de las alternativas más prácticas en el sector al igual que el transporte privado. |
| **3.8. ACTIVIDAD EDIFICADORA** | La actividad edificadora en el sector se caracteriza por un ritmo de crecimiento dinámico y sostenido, lo que lo convierte en un área en proceso de consolidación. En los últimos años, se ha desarrollado una cantidad significativa de construcciones, principalmente orientadas a unidades residenciales y algunos servicios complementarios. Sin embargo, al estar clasificado como suelo de expansión en el Plan de Ordenamiento Territorial, todavía existen amplias zonas disponibles para futuros proyectos. |



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

| | |
|---|---|
| **3.9. PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN** | A medida que nuevos proyectos residenciales y comerciales se establezcan y se complete la urbanización de áreas disponibles, es probable que la valorización del suelo experimente un incremento sostenido. La infraestructura de servicios, que se ha ido consolidando en paralelo con las edificaciones, también fortalece esta tendencia, haciendo del sector una zona atractiva tanto para inversionistas como para nuevos residentes.<br><br>Además, el desarrollo gradual de equipamientos urbanos y comerciales aumentará la calidad de vida en el área, atrayendo nuevas inversiones que contribuyan a elevar aún más el valor del suelo. En este contexto, el sector está bien posicionado para experimentar una valorización constante en los próximos años, respaldada por el potencial de desarrollo aún disponible y la creciente demanda en la región. |
| **3.10. COMPORTAMIENTO DE OFERTA Y DEMANDA** | **Tiempo esperado de comercialización:** 6 meses. Del análisis del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es alta, así como la demanda. |

## 3.11. EQUIPAMIENTOS Y ESPACIO PÚBLICO

El sector cuenta con suficientes equipamientos para el disfrute y desarrollo urbano tales como:

Tabla 1. Equipamientos asociados al lote objeto del avalúo.

| Equipamiento | Nivel de Equipamiento | Distancia Aproximada (m) |
|---|---|---|
| Áreas Verdes y Parques | Escasos | 500 o más |
| Asistencial | Suficiente | 1.000 o más. |
| Comercial | Suficiente | 1.000 o más. |
| Escolar | Escasos | 1.000 o más. |
| Áreas recreativas | Suficientes (asociadas a las unidades residenciales) | Menos de 500 m |



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia



Ilustración 5. Vías del sector de Mateguadua.

## 4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

| | |
|---|---|
| **4.1. PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL** | El Plan de ordenamiento Territorial del municipio de Apartadó fue aprobado mediante Acuerdo 001 de 2023 "Por medio del cual se adopta la Revisión de Largo Plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Apartadó". |
| **4.2. TRATAMIENTO URBANÍSTICO** | El 100% del predio se encuentra en el Tratamiento de Desarrollo en suelo de expansión Tipo 1 (DE1), ya que se encuentra en el Plan Parcial Victoria del Río II; las áreas de expansión urbana con el Código DE1, ya cuentan con planes parciales aprobados, por lo cual esta categoría busca lo siguiente:<br><br>- Cumplimiento de planes: Garantizar lo aprobado en los instrumentos de planificación, optimizando la ocupación del suelo y generando sistemas públicos equilibrados. |



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

| | |
|---|---|
| **4.2. TRATAMIENTO URBANÍSTICO** | - Desarrollo vial y servicios públicos: Articular con el sistema vial urbano y asegurar la prestación adecuada de servicios.<br><br>- Respeto al entorno: Desarrollar áreas respetando condicionantes ambientales y de gestión del riesgo.<br><br>- Seguimiento y garantías: Supervisar el desarrollo de planes parciales y asegurar que cumplan las obligaciones impuestas.<br><br>- Modificación de decretos: Permitir ajustes a los planes parciales vigentes con estudios técnicos, jurídicos y financieros.<br><br>- Permitir actuaciones urbanísticas predio a predio, cumpliendo con los procedimientos administrativos y normativos, sin necesidad de planificaciones adicionales. |
| **4.3. USO DEL SUELO** | De acuerdo con el Plan Parcial Victoria del Río II, el uso de la Unidad de Gestión 3 es Mixto (Residencial, Comercial, Eje Comercial). |
| **4.4. NORMAS URBANÍSTICAS** | La Unidad de Gestión 3 ocupa el centro del Plan Parcial, es de carácter mixto y se distingue por tener una franja que da frente al eje ambiental (eje de actividad múltiple) de uso mixto, que asimismo por sus características, permite las mayores alturas de acuerdo con las normas del POT<br><br>**Área Bruta:** 25.931 m²<br>**Área Vías:** 8.179 m² (34.6% del total del sistema vial y 31.5% de área de UG3)<br>**Área Neta:** 17.752 m2 (21,8% del total del área neta y 68.5 % del área de UG3)<br>**Índice de Ocupación:** 80%<br>**Índice de Construcción:** 4 |



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

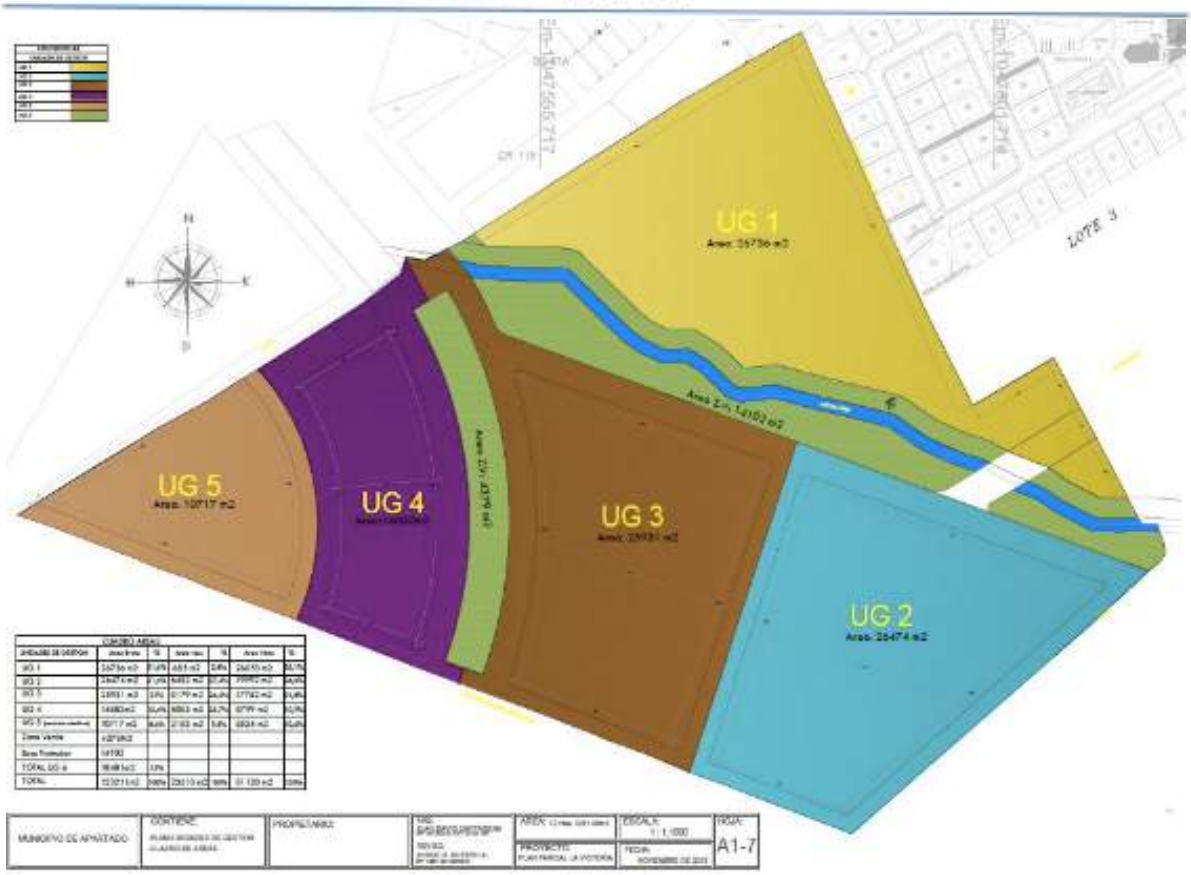



Ilustración 6. Unidades de Gestión Plan Parcial Victoria del Río II
Fuente: Plan Parcial Victoria del Rio II

## 5. INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE

Tabla 2. Coordenadas del predio objeto del avalúo

| Punto | Coordenadas en X | Coordenadas en Y |
|---|---|---|
| 1 | 4598031,239 | 2431227,176 |
| 2 | 4597916,686 | 2431273,908 |
| 3 | 4597956,521 | 2431368,004 |
| 4 | 4598074,547 | 2431341,765 |
| 5 | 4598062,854 | 2431318,093 |
| 6 | 4598031,239 | 2431227,176 |

### 5.1. LIMITES

**NORTE:** Unidad de Gestión N.4
**SUR:** Unidad de Gestión N.2
**ORIENTE:** Unidad de Gestión N.1
**OCCIDENTE:** Finca La Hacienda



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

| | |
|---|---|
| **5.2. FORMA DEL LOTE** | El predio presenta forma geométrica regular. |
| **5.3. SERVICIOS PÚBLICOS** | El predio en la actualidad no cuenta con conexiones a servicios públicos, sin embargo, el Plan Parcial Victoria del Río II cuenta con factibilidad de servicios públicos de acueducto y alcantarillado vigente expedida por Aguas Regionales el 20 de diciembre de 2023 con un caudal otorgado para acueducto de 19,85 l/s y su vigencia es hasta 20 de diciembre de 2028. |
| **5.4. ESTADO DE SEGURIDAD** | En el sector no se registran hechos delictivos recurrentes de inseguridad. |
| **5.5. AMENAZAS NATURALES** | El predio se encuentra situado dentro del Suelo de Expansión Occidental del municipio de Apartadó y no posee fuentes hídricas cercanas, lo que significa que el riesgo de inundación es bajo, clasificándolo en la categoría de amenaza baja. Además, su terreno es plano, lo cual reduce la probabilidad de movimientos en masa, manteniéndose también en una categoría de amenaza baja. |
| **5.6. VÍAS DE ACCESO** | El ingreso al lote en este momento es difícil toda vez que dese la diagonal 99 se debe caminar por un camino destapado que conduce a la finca bananera La Campiña, y luego se encuentra el lote, el cual está en cobertura de rastrojos altos, lo que imposibilita su recorrido, además que se encuentra un cuerpo de agua. |



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia



Ilustración 7. Vista del predio objeto del avalúo.



Ilustración 8. Vista del predio objeto del avalúo.



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

# 6. CONDICIONES ESPECIALES DEL BIEN INMUEBLE

Según las determinantes ambientales expedidas por CORPOURABA bajo la Resolución 100-03-30-99-1652-2022 del 2022, el predio del avalúo cuenta con las siguientes restricciones ambientales:

## 6.1. MEDIDAS DE MANEJO PARA LA PROTECCIÓN DE LAS ZONAS DE RECARGA DEL ACUÍFERO DEL GOLFO DE URABÁ 2017

**Acuífero profundo - importancia media (100% del predio):** Actividades prohibidas: quemas y talas, vivienda masiva para conjuntos residenciales y su infraestructura asociada, estaciones de servicios, plantas de tratamiento de aguas residuales, rellenos sanitarios, escombreras y vertimientos a cielo abierto. Se incluye restricciones a las siguientes actividades:

- Prohibir los usos sanitarios de alto impacto. Se consideran como usos sanitarios de alto impacto: los rellenos sanitarios, las escombreras y las plantas de tratamiento de aguas residuales.

- Restringir la minería. Exigir que las licencias ambientales de los proyectos mineros se realicen bajo técnicas que minimicen la contaminación de las aguas subterráneas y realizar un control efectivo a la ejecución del plan de manejo.

- Restringir la construcción y operación de estaciones de servicio.

## 6.2. EFECTO PLUSVALÍA

La Resolución 500 del 24 de noviembre de 2016 establece la participación del efecto de plusvalía en el plan parcial de expansión urbana "Vitoria del Río III", adoptado previamente mediante el Decreto 265 del 31 de diciembre de 2013. Conforme a dicha resolución, se determinó el monto de participación en plusvalía de acuerdo con las tarifas fijadas por el Honorable Concejo Municipal, afectando así el predio identificado bajo la matrícula inmobiliaria 008-56894. De este predio original se desprendió la matrícula inmobiliaria actual que corresponde al predio objeto del presente avalúo.

En consecuencia, para avanzar en el desarrollo de este predio es necesario liquidar el efecto de plusvalía, dado que la normativa vigente establece un hecho exigible que condiciona el progreso del proyecto en términos de normativa urbanística y financiera.



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

# 7. METODOLOGÍA Y CALCULO DEL AVALÚO

## 7.1. NORMATIVIDAD Y MÉTODOS VALUATORIOS

Se toma como marco de referencia el Decreto 1420 de 1998 expedido por los ministerios de hacienda y desarrollo, y reglamentado mediante la Resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC; dejando en la autonomía del valuador alejarse de los criterios mencionados allí según el caso.

**Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado.** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.

**Artículo 2º.- Método de capitalización de rentas o ingresos.** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

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

**Artículo 4º. Método (Técnica) Residual.** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

| | |
|---|---|
| **7.2. MÉTODO UTILIZADO** | El método de avalúo empleado es el comparativo o de mercado, utilizando como base las transacciones de predios en planes parciales aprobados y no urbanizados. Este enfoque implica la identificación de propiedades con características y condiciones similares, lo que permite determinar un valor de mercado representativo. Las muestras seleccionadas para el estudio corresponden a predios vendidos bajo condiciones de planes parciales aprobados, los cuales aún no han sido urbanizados, asegurando así una comparación equitativa y relevante. |

## 7.3. MEMORIA DE CÁLCULO

Cada muestra fue obtenida de la base de datos de registro de transacciones de la avaluadora, asegurando la transparencia y precisión de los datos y documentando el precio de venta de predios comparables en términos de su clasificación como "terreno urbanizable no urbanizado". Sin embargo, las muestras se encuentran en condiciones de desarrollo más avanzadas, ya que pertenecen a planes parciales con avances significativos en infraestructura urbana y servicios, lo cual reduce sus costos de urbanismo en aspectos como movimientos de tierra y conexiones a servicios públicos.

En contraste, el predio objeto del avalúo no presenta estos beneficios, y se encuentra sujeto a costos adicionales, tanto en el desarrollo de rellenos y obras de urbanización, como en la intervención del parque lineal proyectado en el Plan Parcial. Este último elemento, además de elevar los costos de urbanización, impacta el valor de mercado, dado que disminuye las posibles transacciones de compraventa en comparación con las muestras seleccionadas. Por ello, el uso de un factor de ajuste en el avalúo se justifica para reflejar de manera precisa las condiciones reales y los costos asociados del predio en cuestión, permitiendo que el valor estimado se ajuste adecuadamente a las dinámicas del mercado.



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

Tabla 3. Muestras de mercado analizadas

| N | Ubicación | Fecha Dato | Valor Predio | Área (m2) | Valor m² | Factor de Ajuste | Valor m² |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Plan Parcial Meryland | jul-24 | 1.800.000.000 | 10.000 | 180.000 | 0,70 | 126.000 |
| 2 | Plan Parcial La Fortuna | nov-23 | 1.776.000.000 | 10.000 | 177.600 | 0,8 | 142.080 |
| 3 | Plan Parcial La Fortuna | mar-24 | 1.800.000.000 | 10.000 | 180.000 | 0,8 | 144.000 |
| 4 | Plan Parcial El Roble | ene-24 | 1.400.000.000 | 10.000 | 140.000 | 0,9 | 126.000 |
| **PROMEDIO** | | | | | | | 134.520 |
| **DESVIACIÓN ESTÁNDAR** | | | | | | | 9.869 |
| **COEFICIENTE DE VARIACIÓN** | | | | | | | **7,34%** |
| **LÍMITE INFERIOR** | | | | | | | 124.651 |
| **LÍMITE SUPERIOR** | | | | | | | 144.389 |

## 7.4. CUADRO DE VALORES

A continuación, se presenta el valor adoptado por metro cuadrado para el avalúo y el valor del predio sugerido por la avaluadora para efectos de transacciones de compra y venta del bien inmueble:

Tabla 4. Cálculo del valor del predio

| ID | Área (m²) | Valor (m²) | Valor lote |
|---|---|---|---|
| Lote de terreno urbanizable no urbanizado en Plan Parcial | 25.931 | 125.000 | **3.241.375.000** |
| **VALOR EN LETRAS: TRES MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL PESOS.** | | | |

## 7.5. SUSTENTACIÓN DEL AVALÚO

Siguiendo las directrices establecidas por la Resolución 620 de 2008, se realizó un análisis exhaustivo que incluyó la aplicación de normas urbanísticas pertinentes para determinar el precio ajustado del lote. Este proceso asegura que el valor resultante del avalúo esté alineado con las condiciones actuales del mercado, proporcionando así una valoración objetiva y realista del predio. La metodología utilizada respalda la



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

equidad y precisión del valor obtenido, ajustándose a las exigencias del mercado y a la normativa vigente.

El ajuste a las muestras utilizadas en el avalúo del predio se efectuó considerando cuidadosamente las condiciones específicas que impactan su valor. Para garantizar una estimación justa y representativa, se tuvieron en cuenta tres factores clave:

1. **Condiciones de Ubicación**: La proximidad del predio a puntos de interés, acceso a vías principales y cercanía a áreas de actividad económica y servicios básicos influyeron en los ajustes. Estas características de ubicación aumentan el atractivo del predio y, por lo tanto, su valor relativo en comparación con otras muestras.

2. **Desarrollo de Infraestructura Aledaña**: La existencia de infraestructura en los alrededores, como redes de servicios públicos y proyectos de conectividad vial, afecta positivamente el valor del predio al incrementar su potencial de uso y desarrollo. Se ajustaron las muestras para reflejar la ventaja competitiva del predio en relación con su entorno inmediato y su accesibilidad a servicios.

3. **Costos de Urbanismo**: Los costos asociados con la urbanización y el desarrollo del terreno también se consideraron, ya que estos influyen en el valor final del predio. Los ajustes realizados en las muestras incluyeron el análisis de los gastos proyectados para hacer el terreno urbanizable, lo cual es esencial en la comparación con otros lotes con distintos niveles de urbanización o sin estas inversiones.

## 8. VIGENCIA DEL AVALÚO

Conforme a los Decretos 1420 de 1998 y 422 de 2000 expedidos por el ministerio de hacienda, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año desde la fecha de su elaboración, siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble no presenten cambios y las condiciones del mercado inmobiliario comparable no sufran variaciones significativas.

## 9. CLÁUSULAS DE PROHIBICIÓN DE LA PUBLICACIÓN

La publicación de parte o la totalidad del informe de valuación, cualquier referencia al mismo, las cifras de valuación o detalles del trabajo, referenciar el nombre, afiliaciones profesionales e información del valuador, solo podrá ser realizado con consentimiento de este.



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

## 10. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

JM AVALÚOS, sus directivos y el profesional que adelantó la realización del presente avalúo certifican:

- Que no tienen intereses financieros, fruto de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna o relación directa o indirecta con sus propietarios y/o solicitantes del avalúo, más allá de la contratación de los servicios profesionales.

- Que, las declaraciones contenidas en el presente informe sobre los cuales se realizaron los análisis y se emitieron los conceptos, son correctas y verdaderas, y se basan en la buena fe del solicitante a la hora de suministrar la información y los documentos utilizados para adelantar el estudio por lo cual no existe responsabilidad por situaciones que no fueron posible verificar al momento de la realización del avalúo ni por aspectos por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, la propiedad valuada o el título legal de la misma.

- Que, para la realización de la valuación y elaboración del presente informe, se llevó a cabo visita presencial al bien inmueble y la identificación de los bienes por parte del valuador designado y que los cálculos, conceptos y elaboración del presente informe han sido llevados a cabo exclusivamente por las personas que firman el mismo.

- Que los honorarios establecidos por la relación del presente avalúo no se basan en la determinación de un valor que favorezca al cliente, ni tienen ninguna relación con los resultados obtenidos.

- Que no se revelara información sobre la valuación realizada a nadie distinto a la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo se hará con autorización estricta por parte de esta, salvo en el caso que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

- Que el presente informe de valuación es confidencial entre las partes, JM Avalúos y el solicitante y/o destinatario, sólo podrá ser utilizado para el propósito definido en el encargo valuatorio, y no se acepta ninguna responsabilidad ante terceros o por una inadecuada utilización de este.



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

- Que la realización del avalúo y el presente informe valuatorio se llevó a cabo conforme a lo establecido por el International Valuation Standards Council (IVSC), sus Normas Técnicas Internacionales de Valuación (IVC) y las adopciones de estas para Colombia mediante la Normas Técnica Sectoriales (NTS) y las Guías Técnicas Sectoriales (GTS), las cuales fueron desarrolladas por la Unidad Sectorial de Normalización de la Actividad Valuatoria y el Sector de los Avalúos (USN AVSA), y aprobadas por el Instituto Colombiano de Normas Técnicas y Certificación (ICONTEC).

- Que el ejercicio de la actividad del valuador se ha desarrollado conforme a los principios definidos para la práctica valuatoria y de acuerdo con los criterios exigidos en el Código de Ética de la Avaluadora establecido mediante la ley 1673 de 2013, el Código de Conducta del Valuador definido mediante la NTS-S04, y con la inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) cumpliendo con los requisitos de formación exigidos por la ley.

## 11. FIRMA DEL AVALÚO

**DATOS DE CONTACTO**

**MARCELA RESTREPO RESTREPO**
Registro R.A.A. AVAL-41960241.
Registro Nacional de Especialista en Avalúos R.N.E.A 201-1295
Corporación Lonja Nacional de Avaluadores Expertos en Bienes raíces
Teléfono: 3105994490
Correo electrónico: jmavaluos1@gmail.com

## 12. ANEXOS DEL AVALÚO

| | |
|---|---|
| FICHA CATASTRAL | Anexo 01: Ficha Catastral del Predio |
| CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICIÓN | Anexo 02: Certificado de Libertad y Tradición |
| DOCUMENTOS AVALUADOR | Anexo 03: Documentos Avaluadora – Marcela Restrepo Restrepo- |

# Anexo 01: Ficha Catastral del Predio



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA

**Certificado No. 112281.**
**PIN:2024102400112281**

**"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 24/10/2024".**

SOLO VÁLIDO PARA ENTIDADES DEL ESTADO

**FICHA PREDIAL Nº: 12050694**

| | |
|---|---|
| MUNICIPIO:APARTADO | CORREGIMIENTO: Cabecera |
| BARRIO: ZONA OCCIDENTE | VEREDA: 41 |
| NOMBRE O DIRECCIÓN DEL PREDIO: UNIDAD DE GESTION 3 | |

CEDULA CATASTRAL

| MUNICIPIO | SECTOR | CORR. | BARRIO | MNZ./VRD.: | PREDIO: | EDIFICIO | UNIDAD PREDIAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 045 | 1 | 001 | 046 | 0041 | 0118 | 0000 | 00000 |

NÚMERO PREDIAL NACIONAL

| DEPTO | MUNPIO | ZONA | SECTOR | COMUNA | BARRIO | MNZ./VRD | TERRENO | CND. PROP | EDIFICIO | N. PISO | UNIDAD PREDIAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 05 | 045 | 01 | 00 | 00 | 46 | 0041 | 0118 | 0 | 00 | 00 | 0000 |

DESTINO ECONÓMICO DEL PREDIO :Lote_Urbanizado_No_Construido

CARACTERISTICAS DEL PREDIO: NPH (0)

| ADQUISICIÓN: DOMINIO (TRADICION) | MODELO REGISTRAL: NUEVO | CÍRCULO - MATRÍCULA: 008 - 63011 | MATRÍCULA MADRE: N/A |
|---|---|---|---|

PERSONA NATURAL O JURÍDICA

| No. | NOMBRES Y APELLIDOS / RAZÓN SOCIAL | DOCUMENTO | TIPO | % DERECHO |
|---|---|---|---|---|
| 1 | GISELA DEL SOCORRO TRUJILLO | 21449356 | Cédula de ciudadanía | 100.0% |

JUSTIFICACION DEL DERECHO DE PROPIEDAD O DE POSESION

| No. | ESCRITURA | FECHA DD/MM/AAAA | ENTIDAD | DEPARTAMENTO | MUNICIPIO |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2251 | 04/12/2015 | NOTARIA | | |

**ÁREAS**

ÁREA TOTAL LOTE: 25.931 m²

COEFICIENTE DE COPROPIEDAD: N/D

**COLINDANTES**

OESTE - 04510010460041800011, NPN: ND NORTE - 04510010460041000014, NPN: ND ESTE - 04510010460041001200000000000, NPN: ND SUR - 04510010460041000010, NPN: ND



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

| INFORMACIÓN GRÁFICA | | | |
|---|---|---|---|
| Indice plancha | Ventana | Escala | Vigencia |
| 3/4/7 | NO DATA | 1:2000 | 2009 |

| INFORMACIÓN AEROFOTOGRÁFICA | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Indice de vuelo | Faja | Foto | Vigencia | Ampliación | Escala |
| AE 297 | 08U | 439 | 2009 | NO DATA | 1:2000 |

**VIGENCIA:** 2024
**VALOR TERRENO:** $ 100.760.000
**VALOR CONSTRUCCIÓN:** $ 0
**AVALÚO:** $ 100.760.000

**ESTE DOCUMENTO NO CERTIFICA EL AVALÚO CATASTRAL DEL PREDIO Y NO ES VÁLIDO PARA TRÁMITES NOTARIALES Y REGISTRALES CONFORME ART.46 DECRETO 3496 DE 1983.**

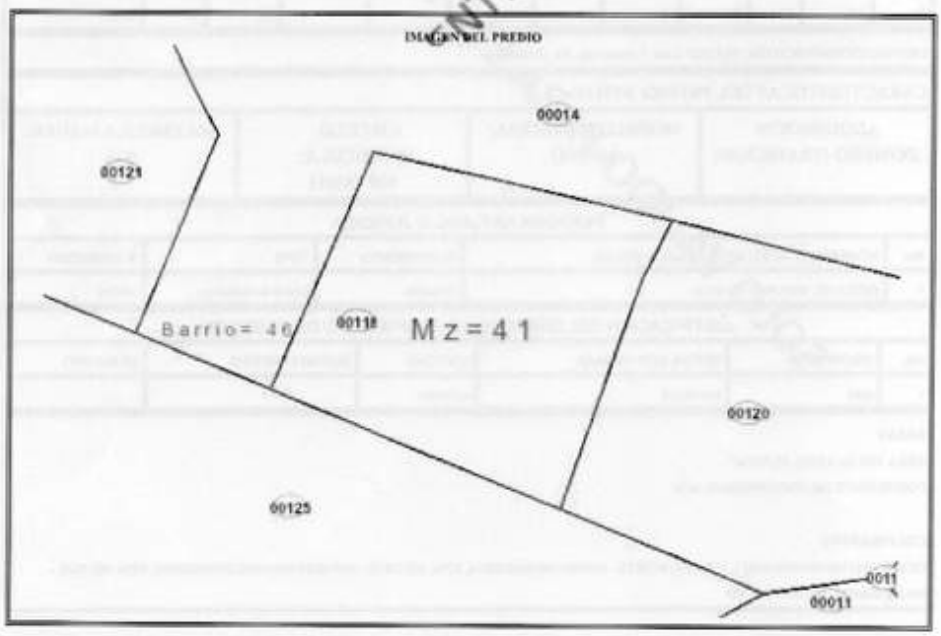
AVALUO HISTORICO

| Desde | Hasta | Avalúo Total | Descripción |
|---|---|---|---|
| 01/01/2023 | 31/12/2023 | $ 96.412.183 | Resolución N.D de N.D |
| 01/01/2024 | 31/12/2024 | $ 100.760.000 | Resolución N.D de N.D |

ENTIDADES DEL ESTADO

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

IMAGEN DEL PREDIO






(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

Vigencia del certificado: 22/01/2025

**YEISON FERNANDO MIRANDA RESTREPO**
**GERENTE DE CATASTRO DEPARTAMENTAL**

SOLO VÁLIDO PARA ENTIDADES DEL ESTADO



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

# Anexo 02: Certificado de Libertad y Tradición



(604) 6599601
+57 3105994490

jmavaluos1@gmail.com

Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

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

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE APARTADO**
**CERTIFICADO DE TRADICION**
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2411044578103324531** **Nro Matrícula: 008-63011**

Pagina 1 TURNO: 2024-008-1-27946

Impreso el 4 de Noviembre de 2024 a las 09:50:20 PM

**"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

CIRCULO REGISTRAL: 008 - APARTADO DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: APARTADO VEREDA: PUEBLO QUEMADO
FECHA APERTURA: 02-01-2015 RADICACIÓN: 2014-008-6-5886 CON: ESCRITURA DE: 19-12-2014
CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE:
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

= = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = =

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

UNIDAD DE GESTION #3 CON AREA DE 25.931M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 2483, 2014/12/19, NOTARIA UNICA APARTADO. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012. UNIDAD DE GESTION NO.3.- UBIDACADA EN LA VEREDA MATA DE GUADUA, AREA URBANA DEL MUNICIPIO DE APARTADO, DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA, CON UN AREA DE VEINTICINCO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y UN METROS CUADRADOS (25.931M2) COMPRENDIDO DENTRO DE LOS LINDEROS SEGÚN PLANO APROBADO POR PLANEACION MUNICIPAL, EL CUAL SE PROTOCOLIZA CON LA PRESENTE ESCRITURA PUBLICA ASI: NORTE, CON UNIDAD DE GESTION #4, DE POR MEDIO ZONA VERDE, Y EN PARTE CON PREDIOS DEL BARRIO MATEGUADUA, SUR, CON LOTE UNIDAD DE GESTION #2, ORIENTE, CON LOTE UNIDAD DE GESTION #1, DE POR MEDIO AREA ZONA VERDE Y MADRE VIEJA, Y OCCIDENTE, CON PREDIOS DE LA FINCA LA HACIENDA DE JAIME ORTIZ.

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS
COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

01.- 03-09-2009 ESCRITURA 830 DEL 17-03-2009 NOTARIA DIECISIETE DE MEDELLIN DIVISION MATERIAL A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 72385.-- 01.- 15-08-2008 ESCRITURA 848 DEL 12-08-2008 NOTARIA UNICA DE CAREPA DIVISION MATERIAL A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 69888.-- 01.- 15-08-2008 ESCRITURA 848 DEL 12-08-2008 NOTARIA UNICA DE CAREPA ENGLOBE A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 69883.-- 01.- 21-11-2006 ESCRITURA 2451 DEL 15-11-2006 NOTARIA VEINTICINCO DE MEDELLIN ACLARACION A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 15657.-- 02.- 21-11-2006 ESCRITURA 2132 DEL 11-10-2006 NOTARIA VEINTICINCO DE MEDELLIN ACLARACION A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 15657.-- 03.- 21-11-2006 ESCRITURA 4665 DEL 21-07-2006 NOTARIA DOCE DE MEDELLIN ACLARACION A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 15657.-- 04.- 21-11-2006 ESCRITURA 4578 DEL 12-09-2001 NOTARIA DOCE DE MEDELLIN APORTE A SOCIEDAD, POR VALOR DE $ 52,000,000.00 DE: DEL RIO JARAMILLO LUIS, A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 15657.-- 05.- 08-05-1984 ESCRITURA 410 DEL 07-05-1984 NOTARIA UNICA DE TURBO SEGREGACION DE: DEL RIO JARAMILLO LUIS ENRIQUE, A: DEL RIO JARAMILLO LUIS ENRIQUE, REGISTRADA EN LA MATRICULA 15657.--COMPLEMENTACION MATRICULA INMOBILIARIA NRO 034-0015657 CORRESPONDIENTE AL FOLIO NRO. 034-0003887.
01- REGISTRO DEL 06-03-81- ESCRITURA NRO 137 DEL 04-03-81- NOTARIA UNICA DE TURBO. HIPOTECA. VALOR $8.000.000.0. DE: DEL RIO JARAMILLO, LUIS ENRIQUE. A: BANCO INDUSTRIAL COLOMBIANO S.A.
02- REGISTRO DEL 17-07-72- ESCRITURA NRO 181 DEL 05-08-69- NOTARIA UNICA DE TURBO. COMPRAVENTA. VALOR $42.000.00. MODO DE ADQUISICION. DE: GUTIERREZ ELEUTERIO. PAUT JOSE INES. A: DEL RIO JARAMILLO, LUIS ENRIQUE.
COMPLEMENTACION DEL FOLIO NRO 034-0003887.
01- REGISTRO DEL 11-05-67- RESOLUCION NRO 12360 DEL 27-10-66- DEL INCORA BOGOTA ADJUDICACION BALDIOS. MODO DE ADQUISICION. DE: INCORA. A: GUTIERREZ, ELEUTERIO. PAUT, JOSE INES. LIBRO I, TOMO II, FOLIO 121, REGISTRO 151 DE 1.967.---------------MATRICULA 034-0003692
01.- 06-02-1964 RESOLUCION 009 DEL 16-01-1964 GOBERNACION DE ANTIOQUIA DE MEDELLIN ADJUDICACION BALDIOS DE: GOBERNACION DE ANTIOQUIA , A: DEL RIO JARAMILLO LUIS, REGISTRADA EN LA MATRICULA 3692.-- 02.- 21-11-2006 ESCRITURA 2132 DEL 11-10-2006 NOTARIA VEINTICINCO DE MEDELLIN ACLARACION A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 3692.-- 03.- 21-11-2006 ESCRITURA 4665 DEL 21-07-2006 NOTARIA DOCE DE MEDELLIN ACLARACION A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 3692.-- 04.- 21-11-2006 ESCRITURA 4578 DEL 12-09-2001 NOTARIA DOCE DE MEDELLIN APORTE A SOCIEDAD, POR VALOR DE $



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE APARTADO**
**CERTIFICADO DE TRADICION**
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2411044578103324531** **Nro Matrícula: 008-63011**

Pagina 2 TURNO: 2024-008-1-27946

Impreso el 4 de Noviembre de 2024 a las 09:50:20 PM

**"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

52,000,000.00 DE: DEL RIO JARAMILLO LUIS, A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 3692.----------MATRICULA 034-50493 01.- 09-04-2001 ESCRITURA 325 DEL 04-04-2001 NOTARIA UNICA DE TURBO COMPRAVENTA, POR VALOR DE $ 1,000,000.00 DE: AGROINDUSTRIAL DEL RIO LIMITADA , A: DEL RIO JARAMILLO LUIS ENRIQUE, REGISTRADA EN LA MATRICULA 50493.-- 02.- 21-11-2006 ESCRITURA 2132 DEL 11-10-2006 NOTARIA VEINTICINCO DE MEDELLIN ACLARACION A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 50493.-- 01.- 22-06-1990 ESCRITURA 701 DEL 12-06-1990 NOTARIA UNICA DE TURBO ACLARACION (ESCRITURA #1071 DEL 24-05-90- NOTARIA 14 DE MEDELLIN EN CUANTO A SUPERFICIE: DE: DEL RIO JARAMILLO LUIS ENRIQUE, A: SOCIEDAD AGROINDUSTRIAS DEL RIO LIMITADA , 02.- 22-06-1990 ESCRITURA 1071 DEL 24-05-1990 NOT. CATORCE DE MEDELLIN COMPRAVENTA, POR VALOR DE $ 2,185,376.00 DE: DEL RIO JARAMILLO LUIS ENRIQUE, A: SOCIEDAD AGROINDUSTRIAS DEL RIO LIMITADA , COMPLEMENTACION MATRICULA INMOBILIARIA NRO. 034-0023845. CORRESPONDIENTE AL FOLIO NRO 034-0010475.

01.- REGISTRO DEL 08-05-84- ESCRITURA NRO 410 DEL 07-05-84- NOTARIA UNICA DE TURBO. SEGREGACION. DE: DEL RIO JARAMILLO, LUIS ENRIQUE. A: DEL RIO JARAMILLO, LUIS ENRIQUE.

COMPLEMENTACION DEL FOLIO NRO 034-0010475.

01.- REGISTRO DEL 17-07-72- ESCRITURA NRO 181 DEL 05-08-69- NOTARIA UNICA DE TURBO. COMPRAVENTA. MODO DE ADQUISICION. VALOR $42.000.00 DE: GUTIERREZ ELEUTERIO, PAUT, JOSE INES. A: DEL RIO JARAMILLO LUIS.

02.- REGISTRO DEL 11-05-67- RESOLUCION NRO 12360 DEL 27-10-66- DEL INCORA BOGOTA ADJUDICACION BALDIOS. MODO DE ADQUISICION. DE: INCORA A: GUTIERREZ, ELEUTERIO. PAUT, JOSE INES. LIBRO I, TOMO II, FOLIO 121, REGISTRO 151 DE 1.967.

FOLIO (S) DE MAYOR EXTENSIÓN Y/O SEGREGADO (S): , 034-72385 01.- 03-09-2009 ESCRITURA 830 DEL 17-03-2009 NOTARIA DIECISIETE DE MEDELLIN DIVISION MATERIAL A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 72385.-- 01.- 15-08-2008 ESCRITURA 848 DEL 12-08-2008 NOTARIA UNICA DE CAREPA DIVISION MATERIAL A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 69888.-- 01.- 15-08-2008 ESCRITURA 848 DEL 12-08-2008 NOTARIA UNICA DE CAREPA ENGLOBE A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 69883.-- 01.- 21-11-2006 ESCRITURA 2451 DEL 15-11-2006 NOTARIA VEINTICINCO DE MEDELLIN ACLARACION A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 15657.-- 02.- 21-11-2006 ESCRITURA 2132 DEL 11-10-2006 NOTARIA VEINTICINCO DE MEDELLIN ACLARACION A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 15657.-- 03.- 21-11-2006 ESCRITURA 4665 DEL 21-07-2006 NOTARIA DOCE DE MEDELLIN ACLARACION A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 15657.-- 04.- 21-11-2006 ESCRITURA 4578 DEL 12-09-2001 NOTARIA DOCE DE MEDELLIN APORTE A SOCIEDAD, POR VALOR DE $ 52,000,000.00 DE: DEL RIO JARAMILLO LUIS, A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 15657.-- 05.- 08-05-1984 ESCRITURA 410 DEL 07-05-1984 NOTARIA UNICA DE TURBO SEGREGACION DE: DEL RIO JARAMILLO LUIS ENRIQUE, A: DEL RIO JARAMILLO LUIS ENRIQUE, REGISTRADA EN LA MATRICULA 15657.--COMPLEMENTACION MATRICULA INMOBILIARIA NRO 034-0015657 CORRESPONDIENTE AL FOLIO NRO. 034-0003887.

01- REGISTRO DEL 06-03-81- ESCRITURA NRO 137 DEL 04-03-81- NOTARIA UNICA DE TURBO. HIPOTECA. VALOR $8.000.000.0. DE: DEL RIO JARAMILLO, LUIS ENRIQUE. A: BANCO INDUSTRIAL COLOMBIANO S.A.

02- REGISTRO DEL 17-07-72- ESCRITURA NRO 181 DEL 05-08-69- NOTARIA UNICA DE TURBO. COMPRAVENTA. VALOR $42.000.00. MODO DE

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE APARTADO**
**CERTIFICADO DE TRADICION**
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2411044578103324531** **Nro Matrícula: 008-63011**



Impreso el 4 de Noviembre de 2024 a las 09:50:20 PM

**"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

ADQUISICION. DE: GUTIERREZ ELEUTERIO. PAUT JOSE INES. A: DEL RIO JARAMILLO, LUIS ENRIQUE.

COMPLEMENTACION DEL FOLIO NRO 034-0003887.

01- REGISTRO DEL 11-05-67- RESOLUCION NRO 12360 DEL 27-10-66- DEL INCORA BOGOTA ADJUDICACION BALDIOS. MODO DE ADQUISICION. DE: INCORA. A: GUTIERREZ, ELEUTERIO. PAUT, JOSE INES. LIBRO I, TOMO II, FOLIO 121, REGISTRO 151 DE 1.967.----------MATRICULA 034-0003692

01.- 06-02-1964 RESOLUCION 009 DEL 16-01-1964 GOBERNACION DE ANTIOQUIA DE MEDELLIN ADJUDICACION BALDIOS DE: GOBERNACION DE ANTIOQUIA , A: DEL RIO JARAMILLO LUIS, REGISTRADA EN LA MATRICULA 3692.-- 02.- 21-11-2006 ESCRITURA 2132 DEL 11-10-2006 NOTARIA VEINTICINCO DE MEDELLIN ACLARACION A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 3692.-- 03.- 21-11-2006 ESCRITURA 4665 DEL 21-07-2006 NOTARIA DOCE DE MEDELLIN ACLARACION A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 3692.-- 04.- 21-11-2006 ESCRITURA 4578 DEL 12-09-2001 NOTARIA DOCE DE MEDELLIN APORTE A SOCIEDAD, POR VALOR DE $ 52,000,000.00 DE: DEL RIO JARAMILLO LUIS, A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 3692.----------MATRICULA 034-50493 01.- 09-04-2001 ESCRITURA 325 DEL 04-04-2001 NOTARIA UNICA DE TURBO COMPRAVENTA, POR VALOR DE $ 1,000,000.00 DE: AGROINDUSTRIAL DEL RIO LIMITADA , A: DEL RIO JARAMILLO LUIS ENRIQUE, REGISTRADA EN LA MATRICULA 50493.-- 02.- 21-11-2006 ESCRITURA 2132 DEL 11-10-2006 NOTARIA VEINTICINCO DE MEDELLIN ACLARACION A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 50493.-- 01.- 22-06-1990 ESCRITURA 701 DEL 12-06-1990 NOTARIA UNICA DE TURBO ACLARACION (ESCRITURA #1071 DEL 24-05-90- NOTARIA 14 DE MEDELLIN EN CUANTO A SUPERFICIE: DE: DEL RIO JARAMILLO LUIS ENRIQUE, A: SOCIEDAD AGROINDUSTRIAS DEL RIO LIMITADA , 02.- 22-06-1990 ESCRITURA 1071 DEL 24-05-1990 NOT. CATORCE DE MEDELLIN COMPRAVENTA, POR VALOR DE $ 2,185,376.00 DE: DEL RIO JARAMILLO LUIS ENRIQUE, A: SOCIEDAD AGROINDUSTRIAS DEL RIO LIMITADA , COMPLEMENTACION MATRICULA INMOBILIARIA NRO. 034-0023845. CORRESPONDIENTE AL FOLIO NRO 034-0010475.

01.- REGISTRO DEL 08-05-84- ESCRITURA NRO 410 DEL 07-05-84- NOTARIA UNICA DE TURBO. SEGREGACION. DE: DEL RIO JARAMILLO, LUIS ENRIQUE. A: DEL RIO JARAMILLO, LUIS ENRIQUE.

COMPLEMENTACION DEL FOLIO NRO 034-0010475.

01.- REGISTRO DEL 17-07-72- ESCRITURA NRO 181 DEL 05-08-69- NOTARIA UNICA DE TURBO. COMPRAVENTA. MODO DE ADQUISICION. VALOR $42.000.00 DE: GUTIERREZ ELEUTERIO, PAUT, JOSE INES. A: DEL RIO JARAMILLO LUIS.

02.- REGISTRO DEL 11-05-67- RESOLUCION NRO 12360 DEL 27-10-66- DEL INCORA BOGOTA ADJUDICACION BALDIOS. MODO DE ADQUISICION. DE: INCORA A: GUTIERREZ, ELEUTERIO. PAUT, JOSE INES. LIBRO I, TOMO II, FOLIO 121, REGISTRO 151 DE 1.967.

FOLIO (S) DE MAYOR EXTENSIÓN Y/O SEGREGADO (S): , 034-72385 01.- 03-09-2009 ESCRITURA 830 DEL 17-03-2009 NOTARIA DIECISIETE DE MEDELLIN DIVISION MATERIAL A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 72385.-- 01.- 15-08-2008 ESCRITURA 848 DEL 12-08-2008 NOTARIA UNICA DE CAREPA DIVISION MATERIAL A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 69888.--

01.- 15-08-2008 ESCRITURA 848 DEL 12-08-2008 NOTARIA UNICA DE CAREPA ENGLOBE A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 69883.-- 01.- 21-11-2006 ESCRITURA 2451 DEL 15-11-2006 NOTARIA VEINTICINCO DE MEDELLIN ACLARACION A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 15657.-- 02.- 21-11-2006 ESCRITURA 2132 DEL 11-10-2006 NOTARIA VEINTICINCO DE MEDELLIN ACLARACION A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 15657.-- 03.- 21-11-2006



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE APARTADO**
**CERTIFICADO DE TRADICION**
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2411044578103324531** **Nro Matrícula: 008-63011**



Impreso el 4 de Noviembre de 2024 a las 09:50:20 PM

**"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

ESCRITURA 4665 DEL 21-07-2006 NOTARIA DOCE DE MEDELLIN ACLARACION A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 15657.-- 04.- 21-11-2006 ESCRITURA 4578 DEL 12-09-2001 NOTARIA DOCE DE MEDELLIN APORTE A SOCIEDAD, POR VALOR DE $ 52,000,000.00 DE: DEL RIO JARAMILLO LUIS, A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 15657.-- 05.- 08-05-1984 ESCRITURA 410 DEL 07-05-1984 NOTARIA UNICA DE TURBO SEGREGACION DE: DEL RIO JARAMILLO LUIS ENRIQUE, A: DEL RIO JARAMILLO LUIS ENRIQUE, REGISTRADA EN LA MATRICULA 15657.--COMPLEMENTACION MATRICULA INMOBILIARIA NRO 034-0015657 CORRESPONDIENTE AL FOLIO NRO. 034-0003887.

01- REGISTRO DEL 06-03-81- ESCRITURA NRO 137 DEL 04-03-81- NOTARIA UNICA DE TURBO. HIPOTECA. VALOR $8.000.000.0. DE: DEL RIO JARAMILLO, LUIS ENRIQUE. A: BANCO INDUSTRIAL COLOMBIANO S.A.

02- REGISTRO DEL 17-07-72- ESCRITURA NRO 181 DEL 05-08-69- NOTARIA UNICA DE TURBO. COMPRAVENTA. VALOR $42.000.00. MODO DE ADQUISICION. DE: GUTIERREZ ELEUTERIO. PAUT JOSE INES. A: DEL RIO JARAMILLO, LUIS ENRIQUE.

COMPLEMENTACION DEL FOLIO NRO 034-0003887.

01- REGISTRO DEL 11-05-67- RESOLUCION NRO 12360 DEL 27-10-66- DEL INCORA BOGOTA ADJUDICACION BALDIOS. MODO DE ADQUISICION. DE: INCORA. A: GUTIERREZ, ELEUTERIO. PAUT, JOSE INES. LIBRO I, TOMO II, FOLIO 121, REGISTRO 151 DE 1.967.----------MATRICULA 034-0003692

01.- 06-02-1964 RESOLUCION 009 DEL 16-01-1964 GOBERNACION DE ANTIOQUIA DE MEDELLIN ADJUDICACION BALDIOS DE: GOBERNACION DE ANTIOQUIA , A: DEL RIO JARAMILLO LUIS, REGISTRADA EN LA MATRICULA 3692.-- 02.- 21-11-2006 ESCRITURA 2132 DEL 11-10-2006 NOTARIA VEINTICINCO DE MEDELLIN ACLARACION A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 3692.-- 03.- 21-11-2006 ESCRITURA 4665 DEL 21-07-2006 NOTARIA DOCE DE MEDELLIN ACLARACION A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 3692.-- 04.- 21-11-2006 ESCRITURA 4578 DEL 12-09-2001 NOTARIA DOCE DE MEDELLIN APORTE A SOCIEDAD, POR VALOR DE $ 52,000,000.00 DE: DEL RIO JARAMILLO LUIS, A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 3692.----------MATRICULA 034-50493 01.- 09-04-2001 ESCRITURA 325 DEL 04-04-2001 NOTARIA UNICA DE TURBO COMPRAVENTA, POR VALOR DE $ 1,000,000.00 DE: AGROINDUSTRIAL DEL RIO LIMITADA , A: DEL RIO JARAMILLO LUIS ENRIQUE, REGISTRADA EN LA MATRICULA 50493.-- 02.- 21-11-2006 ESCRITURA 2132 DEL 11-10-2006 NOTARIA VEINTICINCO DE MEDELLIN ACLARACION A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 50493.-- 01.- 22-06-1990 ESCRITURA 701 DEL 12-06-1990 NOTARIA UNICA DE TURBO ACLARACION (ESCRITURA #1071 DEL 24-05-90- NOTARIA 14 DE MEDELLIN EN CUANTO A SUPERFICIE: DE: DEL RIO JARAMILLO LUIS ENRIQUE, A: SOCIEDAD AGROINDUSTRIAS DEL RIO LIMITADA , 02.- 22-06-1990 ESCRITURA 1071 DEL 24-05-1990 NOT. CATORCE DE MEDELLIN COMPRAVENTA, POR VALOR DE $ 2,185,376.00 DE: DEL RIO JARAMILLO LUIS ENRIQUE, A: SOCIEDAD AGROINDUSTRIAS DEL RIO LIMITADA , COMPLEMENTACION MATRICULA INMOBILIARIA NRO. 034-0023845. CORRESPONDIENTE AL FOLIO NRO 034-0010475.

01.- REGISTRO DEL 08-05-84- ESCRITURA NRO 410 DEL 07-05-84- NOTARIA UNICA DE TURBO. SEGREGACION. DE: DEL RIO JARAMILLO, LUIS ENRIQUE. A: DEL RIO JARAMILLO, LUIS ENRIQUE.

COMPLEMENTACION DEL FOLIO NRO 034-0010475.

01.- REGISTRO DEL 17-07-72- ESCRITURA NRO 181 DEL 05-08-69- NOTARIA UNICA DE TURBO. COMPRAVENTA. MODO DE ADQUISICION. VALOR $42.000.00 DE: GUTIERREZ ELEUTERIO, PAUT, JOSE INES. A: DEL RIO JARAMILLO LUIS.



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE APARTADO**
**CERTIFICADO DE TRADICION**
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2411044578103324531** **Nro Matrícula: 008-63011**

Pagina 5 TURNO: 2024-008-1-27946

Impreso el 4 de Noviembre de 2024 a las 09:50:20 PM

**"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

02.- REGISTRO DEL 11-05-67- RESOLUCION NRO 12360 DEL 27-10-66- DEL INCORA BOGOTA ADJUDICACION BALDIOS. MODO DE ADQUISICION. DE: INCORA A: GUTIERREZ, ELEUTERIO. PAUT, JOSE INES. LIBRO I, TOMO II, FOLIO 121, REGISTRO 151 DE 1.967.

FOLIO (S) DE MAYOR EXTENSIÓN Y/O SEGREGADO (S): , 034-72385

15. -ESCRITURA 2483 DEL 19/12/2014 NOTARIA UNICA 1 DE APARTADO REGISTRADA EL 26/12/2014 POR DIVISION MATERIAL A: GRUPO EMPRESARIAL C & D LA ROCA S.A.S , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 008-56894 .-- 14. -ESCRITURA 1453 DEL 15/8/2014 NOTARIA UNICA 1 DE APARTADO REGISTRADA EL 17/10/2014 POR COMPRAVENTA DE: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A , A: GRUPO EMPRESARIAL C & D LA ROCA S.A.S , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 008-56894 .-- 13. -ESCRITURA 529 DEL 10/4/2014 NOTARIA UNICA 1 DE APARTADO REGISTRADA EL 13/8/2014 POR COMPRAVENTA PARCIAL DE: CARLOS ALVAREZ OSORIO , A: GRUPO EMPRESARIAL C & D LA ROCA S.A.S , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 008-56894 .-- 12. -ESCRITURA 529 DEL 10/4/2014 NOTARIA UNICA 1 DE APARTADO REGISTRADA EL 13/8/2014 POR CONSOLIDACION DE DOMINIO PLENO DE: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A , A: CARLOS ALVAREZ OSORIO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 008-56894 .-- 11. -ESCRITURA 529 DEL 10/4/2014 NOTARIA UNICA 1 DE APARTADO REGISTRADA EL 13/8/2014 POR CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A , A: CARLOS ALVAREZ OSORIO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 008-56894 .-- 10. -ESCRITURA 529 DEL 10/4/2014 NOTARIA UNICA 1 DE APARTADO REGISTRADA EL 13/8/2014 POR CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A , A: CARLOS ALVAREZ OSORIO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 008-56894 .-- 9. -OFICIO 484/2014 DEL 5/8/2014 JUZGADO LABORAL DEL CIRCUITO APARTADO 0000 DE APARTADO REGISTRADA EL 11/8/2014 POR CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DE: CARLOS ALBERTO ALCARAZ , A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 008-56894 .-- 8. -OFICIO 0021 DEL 6/2/2014 JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE DESCONGESTIÓN 001112 DE MEDELLIN REGISTRADA EL 18/3/2014 POR CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DE: JOSE MAURICIO FERNANDEZ BOTERO , A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 008-56894 .-- 7. -OFICIO 082 DEL 14/2/2014 JUZGADO LABORAL DEL CIRCUITO APARTADO 0000 DE APARTADO REGISTRADA EL 17/2/2014 POR EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL DE: CARLOS ALBERTO ALCARAZ , A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 008-56894 .-- 6. -OFICIO 2508 DEL 19/12/2012 JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO 1 DE MEDELLIN REGISTRADA EL 11/1/2013 POR EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL DE: MAURICIO FERNANDEZ BOTERO , A: SOCIEDAD DEL RIO PEREZ Y ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 008-56894 .-- 5. -ESCRITURA 1919 DEL 29/11/2012 NOTARIA UNICA DE CAREPA REGISTRADA EL 30/11/2012 POR CONSTITUCION DE USUFRUCTO DE: CARLOS ALBERTO ALVAREZ OSORIO , A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 008-56894 .-- 4. -ESCRITURA 1919 DEL 29/11/2012 NOTARIA UNICA DE CAREPA REGISTRADA EL 30/11/2012 POR COMPRAVENTA NUDA PROPIEDAD DE: SOCIEDAD DEL RIO PEREZ ASOCIADOS SA , A: CARLOS ALBERTO ALVAREZ OSORIO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 008-56894 .-- 3. -ESCRITURA 1919 DEL 29/11/2012 NOTARIA UNICA DE CAREPA REGISTRADA EL 30/11/2012 POR RESCISION CONTRATO DE: CARLOS ALBERTO ALVAREZ OSORIO , A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 008-56894 .-- 2. -ESCRITURA 1023 DEL 29/7/2011 NOTARIA UNICA DE CAREPA REGISTRADA EL 2/8/2011 POR COMPRAVENTA DE: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A , A: CARLOS ALBERTO ALVAREZ OSORIO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 008-56894 .-- 1. -ESCRITURA 1163 DEL 8/9/2009 NOTARIA UNICA DE APARTADO REGISTRADA EL 10/9/2009 POR DIVISION MATERIAL A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 008-56894 .--



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE APARTADO**
**CERTIFICADO DE TRADICION**
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2411044578103324531** **Nro Matrícula: 008-63011**

Pagina 6 TURNO: 2024-008-1-27946

Impreso el 4 de Noviembre de 2024 a las 09:50:20 PM

**"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

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: RURAL
1) UN GESTION 3 LT U G 3

DETERMINACION DEL INMUEBLE:
DESTINACION ECONOMICA:

---

**MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)**
008 - 56894

---

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 26-12-2014 Radicación: 2014-008-6-5886
Doc: ESCRITURA 2483 DEL 19-12-2014 NOTARIA UNICA DE APARTADO VALOR ACTO: $0
ESPECIFICACION: OTRO: 0918 DIVISION MATERIAL DE CONFORMIDAD CON LA LICENCIA DE SUBDIVISIÓN MATERIAL 015/2014 APROBADA POR RESOLUCIÓN NUMERO 530/2014 DEL 19/11/2014, OTORGADA POR LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE APARTADO.
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**
**A: GRUPO EMPRESARIAL C & D LA ROCA S.A.S** **NIT# 9006881781 X**

---

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 24-04-2015 Radicación: 2015-008-6-1826
Doc: OFICIO 905 DEL 07-04-2015 JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ENVIGADO VALOR ACTO: $0
ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL EN PROCESO EJECUTIVO RAD. 2015-00225-00
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**
**DE: ACUARRIEGOS S.A.S.** **NIT# 9003212592**
**A: GRUPO EMPRESARIAL C & D LA ROCA S.A.S** **NIT# 9006881781 X**

---

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 03-09-2015 Radicación: 2015-008-6-4130
Doc: OFICIO 2273 DEL 12-08-2015 JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE ENVIGADO
VALOR ACTO: $0
Se cancela anotación No: 2
ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL EN PROCESO EJECUTIVO RAD. 2015-00225-00
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**
**DE: ACUARRIEGOS S.A.S.** **NIT# 9003212592**
**A: GRUPO EMPRESARIAL C & D LA ROCA S.A.S** **NIT# 9006881781 X**

---

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 11-12-2015 Radicación: 2015-008-6-5958
Doc: ESCRITURA 2261 DEL 04-12-2015 NOTARIA NOVENA DE MEDELLIN VALOR ACTO: $200,000,000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA DE ESTE Y OTRO INMUEBLE



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE APARTADO**
**CERTIFICADO DE TRADICION**
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2411044578103324531** **Nro Matrícula: 008-63011**



Impreso el 4 de Noviembre de 2024 a las 09:50:20 PM

**"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

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

**DE: GRUPO EMPRESARIAL C & D LA ROCA S.A.S EN LIQUIDACION** **NIT# 9006881781**

**A: TRUJILLO GISELA DEL SOCORRO** **CC# 21448356 X**

---

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 08-07-2016 Radicación: 2016-008-6-3233

Doc: OFICIO 70F-10 DEL 01-07-2016 FISCALIA 10 DELEGADA ESPECIALIZADA DE LA UNIDAD NACIONAL DE EXTINCION DEL DERECHO DE DOMINIO Y CONTRA EL LAVADO DE ACTIVOS DE MEDELLIN VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0436 EMBARGO EN PROCESO DE FISCALIA SUSPENSION DEL PODER DISPOSITIVO, EMBARGO Y SECUESTRO

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

DE: FISCALIA GENERAL DE LA NACION-FISCALIA 10 ESPECIALIZADA EN EXTINCION DEL DERECHO DE DOMINIO

**A: TRUJILLO GISELA DEL SOCORRO** **CC# 21448356**

---

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 29-01-2019 Radicación: 2019-008-6-323

Doc: OFICIO 78 DEL 21-01-2019 JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE APARTADO DE APARTADO VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0492 DEMANDA EN PROCESO VERBAL ADQUISICIÓN DE SERVIDUMBRE, RDO. 2018-00431

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

**DE: AGUAS REGIONALES EPM S.A. E.S.P.** **NIT# 9000723031**

**A: FISCALIA 10 DELEGADA ESPECIALIZADA DE LA UNIDAD DE EXTINSION DEL DERECHO DE DOMINIO Y CONTRA EL LAVADO DE ACTIVOS DE MEDELLIN**

**A: TRUJILLO GISELA DEL SOCORRO** **CC# 21448356**

---

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 07-02-2019 Radicación: 2019-008-6-491

Doc: OFICIO 263 DEL 05-02-2019 JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE APARTADO DE APARTADO VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0381 SERVIDUMBRE DE ALCANTARILLADO MEDIDA PROVISIONAL RDO. 2018-00431

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

**DE: AGUAS REGIONALES EPM S.A. E.S.P.** **NIT# 9000723031**

**A: TRUJILLO GISELA DEL SOCORRO** **CC# 21448356 X**

---

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 25-02-2019 Radicación: 2019-008-6-774

Doc: OFICIO CS2019-003849 DEL 18-02-2019 SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. SAE DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: TITULO DE TENENCIA: 0509 DEPOSITO PROVISIONAL



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE APARTADO**
**CERTIFICADO DE TRADICION**
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2411044578103324531** **Nro Matrícula: 008-63011**

Pagina 8 TURNO: 2024-008-1-27946

Impreso el 4 de Noviembre de 2024 a las 09:50:20 PM

**"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

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

DE: SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S (SAE)

**A: RUIZ ACEVEDO JAIME DIEGO** **CC# 71616330**

---

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 06-09-2019 Radicación: 2019-008-6-3720

Doc: OFICIO 2302 DEL 28-06-2019 JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE APARTADO DE APARTADO

VALOR ACTO: $0

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DEMANDA DE SERVIDUMBRE DE ALCANTARILLADO RDO. 2018-00431

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

**DE: AGUAS REGIONALES EPM S.A. E.S.P.** **NIT# 9000723031**

**A: TRUJILLO GISELA DEL SOCORRO** **CC# 21448356 X**

---

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 06-09-2019 Radicación: 2019-008-6-3721

Doc: SENTENCIA 008 DEL 26-06-2019 JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE APARTADO DE APARTADO

VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0381 SERVIDUMBRE DE ALCANTARILLADO ÁREA TOTAL DE 1.422M2, TIENE UN ANCHO DE 6.0ML

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

DE: TRUJILLO GISELA DEL SOCORRO CC# 21448356 X

**A: AGUAS REGIONALES EPM S.A. E.S.P.** **NIT# 9000723031**

---

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *10***

---

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

Anotación Nro: 6 Nro corrección: 1 Radicación: 2019-008-3-39 Fecha: 27-02-2019

SE CREA ANOTACIÓN CONFORME A TITULO VALE ARTICULO 59 LEY 1579 DE 2012

---

* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE APARTADO**
**CERTIFICADO DE TRADICION**
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2411044578103324531** **Nro Matrícula: 008-63011**

Pagina 9 TURNO: 2024-008-1-27946

Impreso el 4 de Noviembre de 2024 a las 09:50:20 PM

**"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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2024-008-1-27946** **FECHA: 04-11-2024**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**ELKIN FERNANDO MARIN RAMIREZ**

REGISTRADOR SECCIONAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

# Anexo 03: Documentos Avaluadora – Marcela Restrepo Restrepo-



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

CPAA

CONSEJO PROFESIONAL
DE ADMINISTRACIÓN AMBIENTAL

ADMINISTRADORA AMBIENTAL

**MARCELA RESTREPO RESTREPO**

FUNDACIÓN UNIVERSITARIA CATÓLICA DEL NORTE

C.C. 41960241

| Matricula | Resolucion |
|---|---|
| **AA06540841960241** | 0654 Noviembre 24 de 2016 |

**Identificacion Plastica SAS.**

CPAA

Esta Tarjeta es el único documento idóneo que autoriza a su titular para ejercer la profesión vinculada al Consejo Profesional de Administradores Ambientales en cumplimiento a la ley 1124 de 2007

Presidente CPAA

Secretario Ejecutivo CPAA

FECHA EXPEDICIÓN: 28/04/2017



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

La ***Corporación Lonja Nacional de Avaluadores Expertos en Bienes Raíces "CORPOANEX"***, representada legalmente por DIANA PATRICIA MARROQUIN BOJACA con identificada con cédula de ciudadanía No. 52.381.847 expedida en Bogotá; entidad sin ánimo de lucro, con N.I.T. 901353934-7, inscrita en la Cámara de Comercio bajo el No. S0057067 del libro II de las entidades sin ánimo de lucro, la cual es inspeccionada y vigilada por la Alcaldía Mayor de Bogotá.

## CORPORACIÓN LONJA NACIONAL DE AVALUADORES EXPERTO EN BIENES RAÍCES

# CERTIFICA

Que **MARCELA RESTREPO RESTREPO**, identificado(a) con cédula de ciudadanía No. 41.960.241 expedida en Armenia, es agremiado(a) activo(a) de la Corporación Lonja Nacional De Avaluadores Expertos En Bienes Raíces "CORPOANEX" desde el 04 de abril del 2022.Además, cuenta con el ***REGISTRO NACIONAL DE ESPECIALISTA EN AVALUOS (R.N.E.A.)2001-1295.***

Se informa que, la Corporación Lonja Nacional De Avaluadores Expertos En Bienes Raíces "CORPOANEX" revisa y certifica con su sello de calidad los informes valuatorios, previos a la entrega final al destinatario.

Dado en Bogotá a los 08 días del mes de noviembre de 2023

DAYANNE JULIETH RIVAS
**GERENTE GENERAL**
**PBX: 4803349 (601)**

DIANA MARROQUÍN
**REPRESENTANTE LEGAL**



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

PIN de Validación: b5de0aca

https://www.raa.org.co

**Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA**
NIT: 900796614-2

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

El señor(a) MARCELA RESTREPO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 41960241, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 06 de Diciembre de 2022 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-41960241.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARCELA RESTREPO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

**Alcance**

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
**06 Dic 2022**

Regimen
**Régimen Académico**

Categoría 2 Inmuebles Rurales

**Alcance**

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
**06 Dic 2022**

Regimen
**Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

**Alcance**

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
**06 Dic 2022**

Regimen
**Régimen Académico**



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

PIN de Validación: b5de0aca

https://www.raa.org.co

Categoría 4 Obras de Infraestructura

**Alcance**

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
**06 Dic 2022**

Regimen
**Régimen Académico**

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

**Alcance**

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
**06 Dic 2022**

Regimen
**Régimen Académico**

Categoría 6 Inmuebles Especiales

**Alcance**

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
**06 Dic 2022**

Regimen
**Régimen Académico**

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

**Alcance**

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores,camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
**06 Dic 2022**

Regimen
**Régimen Académico**



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

PIN de Validación: b5de0aca
https://www.raa.org.co

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

**Alcance**

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
**06 Dic 2022**

Regimen
**Régimen Académico**

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

**Alcance**

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción
**06 Dic 2022**

Regimen
**Régimen Académico**

Categoría 10 Semovientes y Animales

**Alcance**

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
**06 Dic 2022**

Regimen
**Régimen Académico**

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

**Alcance**

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
**06 Dic 2022**

Regimen
**Régimen Académico**

Categoría 12 Intangibles

**Alcance**

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

PIN de Validación: b5de0aca

https://www.raa.org.co

| Fecha de inscripción | Regimen |
|---|---|
| **06 Dic 2022** | **Régimen Académico** |

Categoría 13 Intangibles Especiales

**Alcance**

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

| Fecha de inscripción | Regimen |
|---|---|
| **06 Dic 2022** | **Régimen Académico** |

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: CAREPA, ANTIOQUIA
Dirección: CALLE 85 A N. 80-64
Teléfono: 3105994490
Correo Electrónico: jmavaluos1@gmail.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**
Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos Y Liquidación- Corporación Educativa Técnica y Empresarial KAÍZEN

**Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MARCELA RESTREPO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 41960241**

**El(la) señor(a) MARCELA RESTREPO 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.



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

PIN de Validación: b5de0aca

https://www.raa.org.co

**PIN DE VALIDACIÓN**

**b5de0aca**

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 un (01) días del mes de Noviembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

# Anexo 05

## Avalúo 04

(604) 6599601
+57 3105994490

jmavaluos1@gmail.com

Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

# Informe Valuatorio
## Avalúo Comercial Predio Urbano

**Encargo Valuatorio:** Establecer el valor de mercado para un Lote Urbanizable No urbanizado en el Plan Parcial Victoria del Río II (Unidad de Gestión 4) del municipio de Apartadó (Antioquia); con el fin de su comercialización bajo el justo precio.

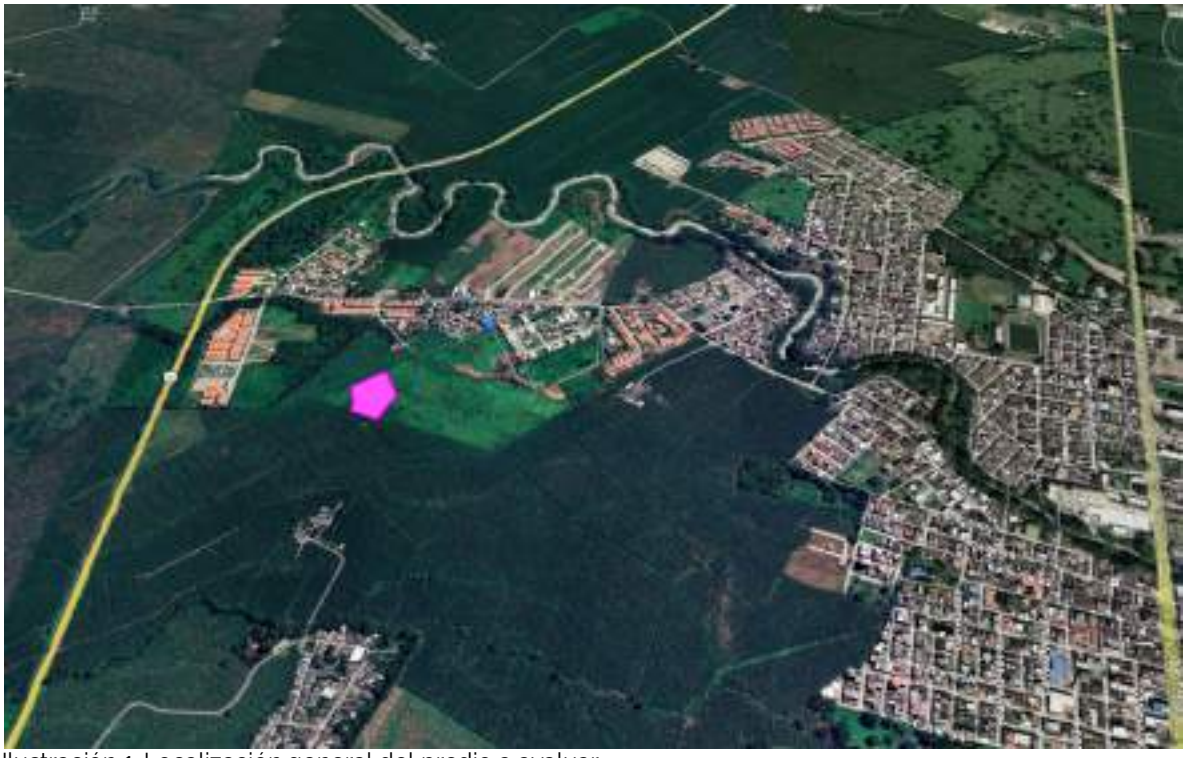


Ilustración 1. Localización general del predio a avaluar.



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

Carepa, 07 de noviembre de 2024

Señor
**JUAN DAVID CARTAGENA ÁLZATE**
Secretario de Planeación y Ordenamiento Territorial
Apartadó (Antioquia)

**Asunto:** Establecer el valor de mercado para un Lote Urbanizable No urbanizado en el Plan Parcial Victoria del Río II (Unidad de Gestión 4) del municipio de Apartadó (Antioquia); con el fin de su comercialización bajo el justo precio.

De acuerdo con su solicitud, por medio del presente informe se realiza entrega del avalúo comercial del inmueble relacionado en el asunto.

El valor liquidación y por lo tanto el valor razonable del lote es de **MIL OCHOCIENTOS SESENTA MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS ($1.860.250.000),** según estudios y análisis ejecutados.

Toda inquietud que surja al respecto, le rogamos hacerla saber para efectos de darles a conocer las explicaciones y sustentaciones pertinentes.

Cordialmente,

**MARCELA RESTREPO RESTREPO**
Registro R.A.A. AVAL-41960241.
Registro Nacional de Especialista en Avalúos R.N.E.A 201-1295
Corporación Lonja Nacional de Avaluadores Expertos en Bienes raíces
**Teléfono:** 3105994490
**Correo electrónico:** jmavaluos1@gmail.com

# Tabla de contenido

**1. INFORMACIÓN GENERAL ..... 5**
*1.1. SOLICITANTE Y DESTINATARIO ..... 5*
*1.2. OBJETO DEL AVALÚO ..... 5*
*1.3. LOCALIZACIÓN ..... 5*
*1.4. USO ACTUAL ..... 6*
*1.5. NORMATIVIDAD LOCAL VIGENTE ..... 6*
*1.6. ESTRATO ..... 6*
*1.7. ÁREA DEL LOTE ..... 6*
*1.8. DOCUMENTOS APORTADOS POR EL SOLICITANTE ..... 6*
*1.9. DOCUMENTOS APORTADOS POR AVALUADOR ..... 6*
*1.10. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR ..... 6*
**2. INFORMACIÓN JURÍDICA ..... 7**
*2.1. CÉDULA CATASTRAL ..... 7*
*2.2. MATRICULA INMOBILIARIA ..... 7*
*2.3. PROPIETARIO (S) ..... 7*
*2.4. TITULO DE TENENCIA ..... 8*
*2.5. ESCRITURA / TITULO ..... 8*
*2.6. TIPO PROPIEDAD ..... 8*
*2.7. ADQUISICIÓN ..... 8*
*2.8. GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO ..... 8*
**3. INFORMACIÓN DEL SECTOR ..... 9**
*3.1. ACTIVIDADES PREDOMINANTES ..... 10*
*3.2. TIPOS DE EDIFICACIONES ..... 10*
*3.3. VÍAS DE ACCESO ..... 10*
*3.4. INFRAESTRUCTURA DOTACIONAL ..... 11*
*3.5. SERVICIOS PÚBLICOS ..... 11*
*3.6. INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA ..... 11*
*3.7. TRANSPORTE PÚBLICO ..... 11*
*3.8. ACTIVIDAD EDIFICADORA ..... 11*
*3.9. PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN ..... 12*
*3.10. COMPORTAMIENTO DE OFERTA Y DEMANDA ..... 12*
*3.11. EQUIPAMIENTOS Y ESPACIO PÚBLICO ..... 12*
**4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA ..... 13**
*4.1. PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL ..... 13*
*4.2. TRATAMIENTO URBANÍSTICO ..... 13*
*4.3. USO DEL SUELO ..... 14*
*4.4. NORMAS URBANÍSTICAS ..... 14*
**5. INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE ..... 15**
*5.1. LIMITES ..... 16*
*5.2. FORMA DEL LOTE ..... 16*
*5.3. SERVICIOS PÚBLICOS ..... 16*
*5.4. ESTADO DE SEGURIDAD ..... 16*



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

*5.5. AMENAZAS NATURALES ..... 16*
*5.6. VÍAS DE ACCESO ..... 16*
**6. CONDICIONES ESPECIALES DEL BIEN INMUEBLE ..... 18**
*6.1. MEDIDAS DE MANEJO PARA LA PROTECCIÓN DE LAS ZONAS DE RECARGA DEL ACUÍFERO DEL GOLFO DE URABÁ 2017 ..... 18*
*6.2. EFECTO PLUSVALÍA ..... 18*
**7. METODOLOGÍA Y CALCULO DEL AVALÚO ..... 19**
*7.1. NORMATIVIDAD Y MÉTODOS VALUATORIOS ..... 19*
*7.2. MÉTODO UTILIZADO ..... 20*
*7.3. MEMORIA DE CÁLCULO ..... 20*
*7.4. CUADRO DE VALORES ..... 21*
*7.5. SUSTENTACIÓN DEL AVALÚO ..... 21*
**8. VIGENCIA DEL AVALÚO ..... 22**
**9. CLÁUSULAS DE PROHIBICIÓN DE LA PUBLICACIÓN ..... 22**
**10. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO ..... 23**
**11. FIRMA DEL AVALÚO ..... 24**
**12. ANEXOS DEL AVALÚO ..... 24**
*Anexo 01: Ficha Catastral del Predio ..... 25*
*Anexo 02: Certificado de Libertad y Tradición ..... 29*
*Anexo 03: Documentos Avaluadora – Marcela Restrepo Restrepo- ..... 38*

## Tabla de Ilustraciones

Ilustración 1. Localización general del predio a avaluar. ..... 1
Ilustración 2. Vista general del predio. ..... 7
Ilustración 3. Localización del predio en el sector occidental del municipio de Apartadó ..... 9
Ilustración 4. Sector aledaño al predio objeto del avalúo. ..... 10
Ilustración 5. Vías del sector de Mateguadua ..... 13
Ilustración 6. Unidades de Gestión Plan Parcial Victoria del Río II ..... 15
Ilustración 7. Vista del predio objeto del avalúo ..... 17
Ilustración 8. Vista del predio objeto del avalúo. ..... 17

## Listado de Tablas

Tabla 1. Equipamientos asociados al lote objeto del avalúo. ..... 12
Tabla 2. Coordenadas del predio objeto del avalúo ..... 15
Tabla 3. Muestras de mercado analizadas ..... 21
Tabla 4. Cálculo del valor del predio ..... 21



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

# INFORME VALUATORIO

## RESUMEN EJECUTIVO

| | |
|---|---|
| **SOLICITANTE** | MUNICIPIO DE APARTADÓ<br>Juan David Cartagena Álzate<br>Secretario de Planeación |
| **DIRECCIÓN** | Unidad de Gestión 4 Plan Parcial Victoria del Río II |
| **MUNICIPIO** | Apartadó |
| **DEPARTAMENTO** | Antioquia |
| **AVALUADOR** | Marcela Restrepo Restrepo |
| **FECHA DE VISITA** | 30 de octubre de 2024 |
| **FECHA ELABORACIÓN** | 07 de noviembre de 2024 |
| **TIPO DE BIEN** | Lote urbanizable no urbanizado en el Plan Parcial Victoria del Rio II. |
| **TIPO DE AVALÚO** | Avalúo comercial, enmarcado en la Categoría 1, correspondiente a avalúo de inmuebles urbanos, de acuerdo con el Artículo 5 del decreto 556 de 2014. |
| **OBSERVACIÓN** | El presente avalúo se realiza en el marco del cumplimiento del Contrato de Prestación de Servicios Profesionales N. 317 de 2024. |

## 1. INFORMACIÓN GENERAL

| | |
|---|---|
| **1.1. SOLICITANTE Y DESTINATARIO** | Solicitante: Juan David Cartagena Álzate en calidad de Secretario de Planeación y Ordenamiento Territorial del municipio de Apartadó, representado legalmente por Héctor Rangel Palacios. |
| **1.2. OBJETO DEL AVALÚO** | Establecer el valor de mercado para un Lote Urbanizable No urbanizado en el Plan Parcial Victoria del Río II (Unidad de Gestión 4) del municipio de Apartadó (Antioquia); con el fin de su comercialización bajo el justo precio |
| **1.3. LOCALIZACIÓN** | Unidad de Gestión 4 Plan Parcial Victoria del Río II |



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

| | |
|---|---|
| **1.4. USO ACTUAL** | En la actualidad, el predio se encuentra sin explotación económica, ha sido abandonado, razón por la cual se encuentra en proceso de regeneración encontrando como coberturas rastrojos, matorrales y arboles aislados. |
| **1.5. NORMATIVIDAD LOCAL VIGENTE** | Para el predio aplica la normatividad aprobada en el Plan Parcial Victoria del Río II aprobado mediante Decreto 265 de 2013 del 31 de diciembre de 2013. |
| **1.6. ESTRATO** | Actualmente el predio aparece como rural, por ende su estrato es 1, sin embargo el área en el que se encuentra el predio y una vez desarrollado deberá integrarse al estrato 4. |
| **1.7. ÁREA DEL LOTE** | De acuerdo con el certificado de Libertad y Tradición, el área del predio es de 14.882 $m^2$. |
| **1.8. DOCUMENTOS APORTADOS POR EL SOLICITANTE** | • Ficha catastral del predio. Ver anexo 01. |
| **1.9. DOCUMENTOS APORTADOS POR AVALUADOR** | • Certificado de Libertad y Tradición del predio. Ver anexo 02.<br>• Todos los mapas que se presentan en el informe fueron realizados por la avaluadora teniendo como base la cartografía del Plan de Ordenamiento Territorial. |
| **1.10. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR** | • La avaluadora no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el titulo legal de la misma.<br>• La avaluadora no revelara la información sobre la valuación a nadie distinto de la persona que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso que el informe sea solicitado por una autoridad competente. |



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia



Ilustración 2. Vista general del predio.

## 2. INFORMACIÓN JURÍDICA

El presente capitulo no corresponde a un estudio de Títulos.

| | |
|---|---|
| **2.1. CÉDULA CATASTRAL** | De acuerdo con la ficha catastral N. 12050699 el predio responde a la cédula catastral 0451001046004100121 derivada del predio 0451001046004100014. |
| **2.2. MATRICULA INMOBILIARIA** | 008-63012 de acuerdo con la Oficina de Instrumentos Públicos de Apartadó segregada del predio con matrícula inmobiliaria 008-56894. |
| **2.3. PROPIETARIO (S)** | El certificado de Libertad de Tradición del 4 de noviembre de 2024 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Apartadó, la propietaria es la señora MARÍA ESNEDA TRUJILLO DE RUIZ identificada con cédula de ciudadanía N. 21.443.617. |



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

| | |
|---|---|
| **2.4. TITULO DE TENENCIA** | De acuerdo con el certificado de Libertad y Tradición, la Sociedad de Activos Especiales SAE en la Anotación 006 del 25/02/2019 otorga título de tenencia al señor Jaime Diego Ruiz Acevedo identificado con cédula de ciudadanía 71.616.330. |
| **2.5. ESCRITURA / TITULO** | Escritura 2260 del 04-12-2015 de la Notaria Novena de Medellín. |
| **2.6. TIPO PROPIEDAD** | Lote urbanizable no Urbanizado. |
| **2.7. ADQUISICIÓN** | El predio fue adquirido por la señora Trujillo mediante Escritura 2260 del 04-12-2015 de la Notaria Novena de Medellín mediante compraventa a la sociedad GRUPO EMPRESARIAL C & D LA ROCA S.A.S. El predio fue producto de la subdivisión de la matricula inmobiliaria 008-56894 mediante Resolución 530 de 2014 del 19/11/2014. |
| **2.8. GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO** | De acuerdo con el certificado de Libertad y Tradición existen las siguientes anotaciones que limitan el dominio del predio:<br><br>• Anotación 005 del 08/07/2016 del certificado de tradición, medida cautelar correspondiente al código 0436 que, de acuerdo con la Resolución No. 11885 de 2016 de la Superintendencia de Notariado y Registro corresponde a EMBARGO EN PROCESO DE FISCALÍA expedida por la Fiscalía 10 Delegada Especializada de la Unidad Nacional de Extinción del Derecho de Dominio y contra el lavado de activos de Medellín. |



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

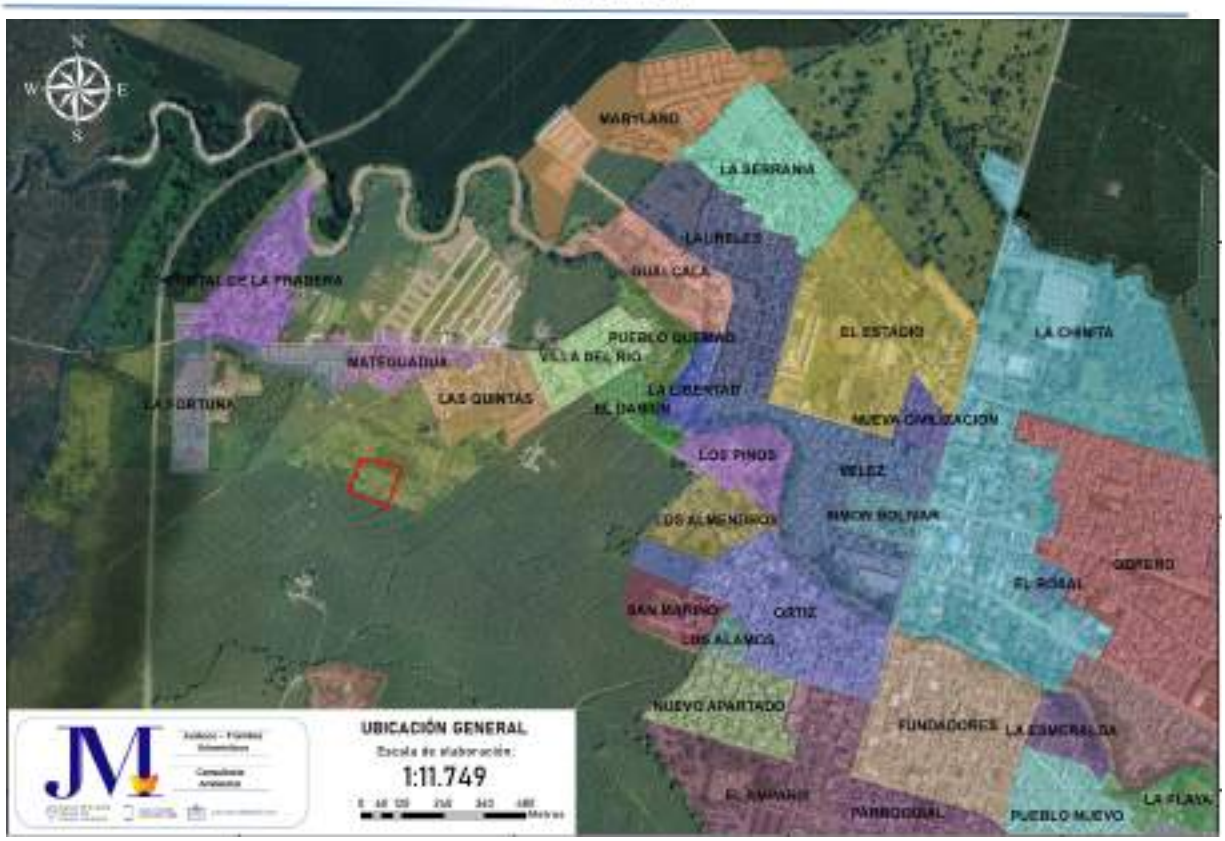


Ilustración 3. Localización del predio en el sector occidental del municipio de Apartadó.

## 3. INFORMACIÓN DEL SECTOR

El sector de Mateguadua, en Apartadó, ha experimentado un importante desarrollo en los últimos años, consolidándose como un área de alta exclusividad. Predominan en este sector viviendas de estratos 4 y 5, conformadas principalmente por unidades cerradas desarrolladas bajo planes parciales. Dicho sector, designado en el Plan de Ordenamiento Territorial como suelo de expansión en el occidente del municipio, cuenta con un urbanismo planificado y una infraestructura completa de servicios públicos, entre los que destaca su proximidad a los puntos de descarga del sistema de alcantarillado, lo que facilita su desarrollo y sostenibilidad.

La modernización del sector ha transformado el antiguo barrio Mateguadua, cuyas viviendas se han ido renovando y adaptando al nuevo entorno residencial y estético de la zona. En cuanto a la conectividad, el sector cuenta con una ruta de transporte urbano que facilita el acceso al barrio, y los principales medios de movilidad incluyen taxis y vehículos privados, respondiendo a las necesidades de los habitantes.


(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

Un aspecto destacable de este sector es la pavimentación de la vía principal que conecta Villa del Río con la variante, lo que ha impulsado nuevas dinámicas comerciales y de servicios en la zona. Entre estos se encuentra un centro comercial con restaurante, estación de servicio, droguería, y otros servicios, ofreciendo una gama de opciones a los residentes y visitantes.

La constante actividad edificadora ha potenciado la calidad del espacio público, añadiendo elementos que fortalecen la imagen y funcionalidad del sector. Esta dinámica ha hecho que Mateguadua se posicione como uno de los sectores más exclusivos y atractivos del municipio de Apartadó, con una infraestructura adecuada y un entorno cada vez más renovado y moderno.




Ilustración 4. Sector aledaño al predio objeto del avalúo.

| | |
|---|---|
| **3.1. ACTIVIDADES PREDOMINANTES** | La actividad prioridad del sector es la residencial estrato medio - alto. |
| **3.2. TIPOS DE EDIFICACIONES** | En el sector predominan urbanizaciones abiertas y cerrados. |
| **3.3. VÍAS DE ACCESO** | La principal y única vía de acceso al sector es la Diagonal 99 que en la actualidad se encuentra en proceso de terminación del pavimento. |



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

| | |
|---|---|
| **3.4. INFRAESTRUCTURA DOTACIONAL** | Este tipo de infraestructura en el sector está asociada a los Barrios El Ortiz y Pueblo Quemado, encontrando cerca la zona rosa del municipio, así como la Clínica Urabá y la oferta comercial del Ortiz. |
| **3.5. SERVICIOS PÚBLICOS** | El sector en general cuenta con servicio de energía prestado por EPM, acueducto y alcantarillado operados por Aguas Regionales -EPM y servicio de aseo prestado por la empresa FUTURASEO. |
| **3.6. INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA** | • **ANDENES:** La vía de acceso principal al sector no tiene continuidad en los andenes.<br><br>• **ALUMBRADO PÚBLICO:** La vía y en general el sector cuenta con alumbrado público.<br><br>**REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS**: El sector cuenta con totalidad de servicios públicos (Acueducto, Alcantarillado, Energía, Aseo, Alumbrado Público y Telefonía). |
| **3.7. TRANSPORTE PÚBLICO** | Existen varias rutas de bus público para el acceso al sector.<br><br>• El servicio de taxi es permanente en el sector siendo una de las alternativas más prácticas en el sector al igual que el transporte privado. |
| **3.8. ACTIVIDAD EDIFICADORA** | La actividad edificadora en el sector se caracteriza por un ritmo de crecimiento dinámico y sostenido, lo que lo convierte en un área en proceso de consolidación. En los últimos años, se ha desarrollado una cantidad significativa de construcciones, principalmente orientadas a unidades residenciales y algunos servicios complementarios. Sin embargo, al estar clasificado como suelo de expansión en el Plan de Ordenamiento Territorial, todavía existen amplias zonas disponibles para futuros proyectos. |



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

| | |
|---|---|
| **3.9. PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN** | A medida que nuevos proyectos residenciales y comerciales se establezcan y se complete la urbanización de áreas disponibles, es probable que la valorización del suelo experimente un incremento sostenido. La infraestructura de servicios, que se ha ido consolidando en paralelo con las edificaciones, también fortalece esta tendencia, haciendo del sector una zona atractiva tanto para inversionistas como para nuevos residentes.<br><br>Además, el desarrollo gradual de equipamientos urbanos y comerciales aumentará la calidad de vida en el área, atrayendo nuevas inversiones que contribuyan a elevar aún más el valor del suelo. En este contexto, el sector está bien posicionado para experimentar una valorización constante en los próximos años, respaldada por el potencial de desarrollo aún disponible y la creciente demanda en la región. |
| **3.10. COMPORTAMIENTO DE OFERTA Y DEMANDA** | **Tiempo esperado de comercialización:** 6 meses. Del análisis del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es alta, así como la demanda. |

## 3.11. EQUIPAMIENTOS Y ESPACIO PÚBLICO

El sector cuenta con suficientes equipamientos para el disfrute y desarrollo urbano tales como:

Tabla 1. Equipamientos asociados al lote objeto del avalúo.

| Equipamiento | Nivel de Equipamiento | Distancia Aproximada (m) |
|---|---|---|
| Áreas Verdes y Parques | Escasos | 500 o más |
| Asistencial | Suficiente | 1.000 o más. |
| Comercial | Suficiente | 1.000 o más. |
| Escolar | Escasos | 1.000 o más. |
| Áreas recreativas | Suficientes (asociadas a las unidades residenciales) | Menos de 500 m |



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia



Ilustración 5. Vías del sector de Mateguadua.

## 4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

| | |
|---|---|
| **4.1. PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL** | El Plan de ordenamiento Territorial del municipio de Apartadó fue aprobado mediante Acuerdo 001 de 2023 "Por medio del cual se adopta la Revisión de Largo Plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Apartadó". |
| **4.2. TRATAMIENTO URBANÍSTICO** | El 100% del predio se encuentra en el Tratamiento de Desarrollo en suelo de expansión Tipo 1 (DE1), ya que se encuentra en el Plan Parcial Victoria del Río II; las áreas de expansión urbana con el Código DE1, ya cuentan con planes parciales aprobados, por lo cual esta categoría busca lo siguiente:<br><br>- Cumplimiento de planes: Garantizar lo aprobado en los instrumentos de planificación, optimizando la ocupación del suelo y generando sistemas públicos equilibrados. |



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

| | |
|---|---|
| **4.2. TRATAMIENTO URBANÍSTICO** | - Desarrollo vial y servicios públicos: Articular con el sistema vial urbano y asegurar la prestación adecuada de servicios.<br><br>- Respeto al entorno: Desarrollar áreas respetando condicionantes ambientales y de gestión del riesgo.<br><br>- Seguimiento y garantías: Supervisar el desarrollo de planes parciales y asegurar que cumplan las obligaciones impuestas.<br><br>- Modificación de decretos: Permitir ajustes a los planes parciales vigentes con estudios técnicos, jurídicos y financieros.<br><br>- Permitir actuaciones urbanísticas predio a predio, cumpliendo con los procedimientos administrativos y normativos, sin necesidad de planificaciones adicionales. |
| **4.3. USO DEL SUELO** | De acuerdo con el Plan Parcial Victoria del Río II, el uso de la Unidad de Gestión 4 es Eje de Actividad Múltiple. |
| **4.4. NORMAS URBANÍSTICAS** | La Unidad de Gestión 4 ocupa el lado occidental del proyecto y está conformada por una franja que le da frente al eje ambiental y de actividad múltiple; similar a la unidad anterior permite las mayores alturas, siendo de uso mixto, en donde predominaría los usos comerciales ya sea en un primer piso o edificios comerciales.<br><br>**Área Bruta:** 14.882 m²<br>**Área Vías:** 6.083 m² (25.7% del total del sistema vial y 40.9% del área de UG4)<br>**Área Neta:** 8.799 m² (10.9% del total del área neta y 60% del área de UG4)<br>**Índice de Ocupación:** 80%<br>**Índice de Construcción:** 4 |



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

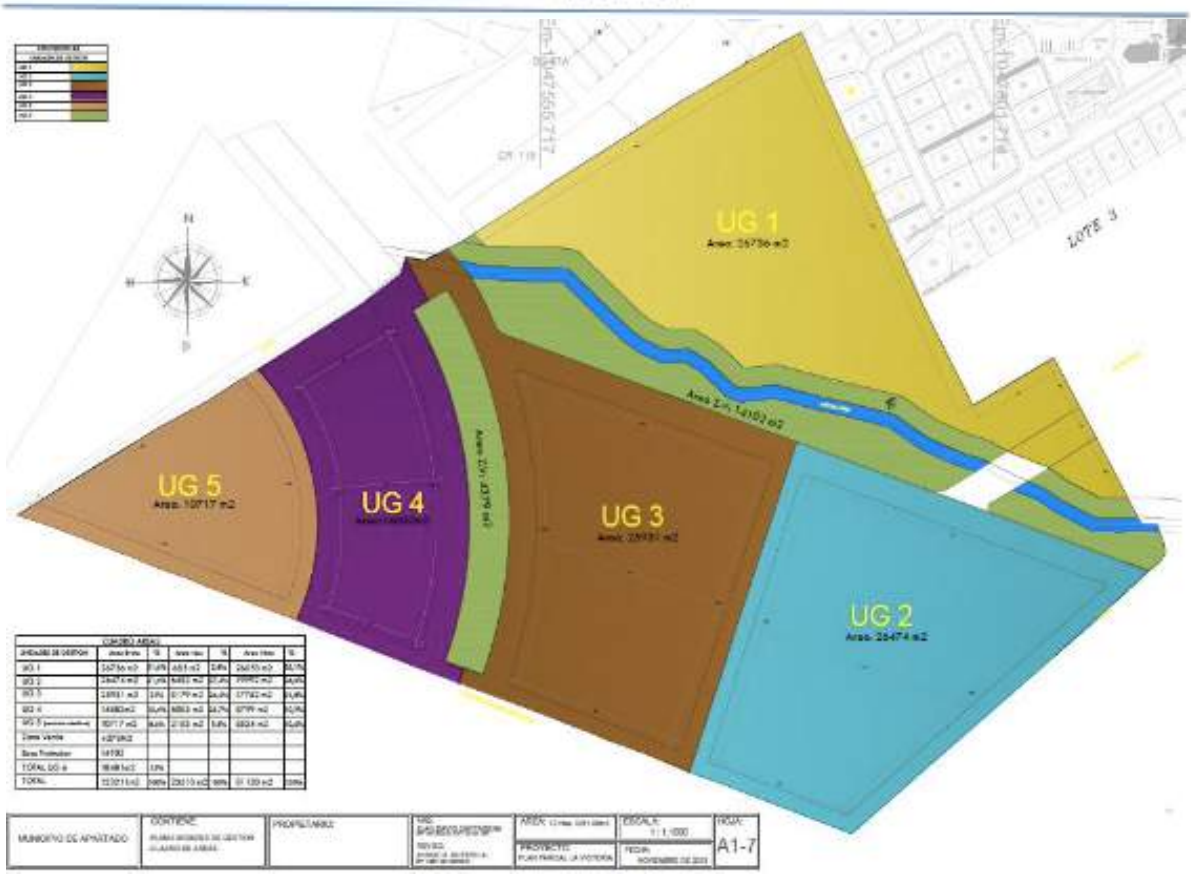



Ilustración 6. Unidades de Gestión Plan Parcial Victoria del Río II
Fuente: Plan Parcial Victoria del Rio II

## 5. INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE

Tabla 2. Coordenadas del predio objeto del avalúo

| N. | Coordenadas en X | Coordenadas en Y |
|---|---|---|
| 1 | 4597863,132 | 2431295,755 |
| 2 | 4597797,878 | 2431322,376 |
| 3 | 4597800,951 | 2431336,709 |
| 4 | 4597788,689 | 2431392,477 |
| 5 | 4597786,677 | 2431399,342 |
| 6 | 4597787,119 | 2431399,617 |
| 7 | 4597788,195 | 2431400,289 |
| 8 | 4597807,732 | 2431412,472 |
| 9 | 4597836,059 | 2431430,136 |

| N. | Coordenadas en X | Coordenadas en Y |
|---|---|---|
| 10 | 4597859,469 | 2431444,229 |
| 11 | 4597859,935 | 2431444,509 |
| 12 | 4597863,326 | 2431441,329 |
| 13 | 4597881,959 | 2431400,905 |
| 14 | 4597882,997 | 2431398,653 |
| 15 | 4597883,319 | 2431397,94 |
| 16 | 4597895,341 | 2431374,607 |
| 17 | 4597863,132 | 2431295,755 |



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

| | |
|---|---|
| **5.1. LIMITES** | **NORTE:** Unidad de Gestión N.5<br>**SUR:** Unidad de Gestión N.3<br>**ORIENTE:** Unidad de Gestión N.1<br>**OCCIDENTE:** Finca La Hacienda |
| **5.2. FORMA DEL LOTE** | El predio presenta forma geométrica irregular. |
| **5.3. SERVICIOS PÚBLICOS** | El predio en la actualidad no cuenta con conexiones a servicios públicos, sin embargo, el Plan Parcial Victoria del Río II cuenta con factibilidad de servicios públicos de acueducto y alcantarillado vigente expedida por Aguas Regionales el 20 de diciembre de 2023 con un caudal otorgado para acueducto de 19,85 l/s y su vigencia es hasta 20 de diciembre de 2028. |
| **5.4. ESTADO DE SEGURIDAD** | En el sector no se registran hechos delictivos recurrentes de inseguridad. |
| **5.5. AMENAZAS NATURALES** | El predio se encuentra situado dentro del Suelo de Expansión Occidental del municipio de Apartadó y no posee fuentes hídricas cercanas, lo que significa que el riesgo de inundación es bajo, clasificándolo en la categoría de amenaza baja. Además, su terreno es plano, lo cual reduce la probabilidad de movimientos en masa, manteniéndose también en una categoría de amenaza baja. |
| **5.6. VÍAS DE ACCESO** | El ingreso al lote en este momento es difícil toda vez que dese la diagonal 99 se debe caminar por un camino destapado que conduce a la finca bananera La Campiña, y luego se encuentra el lote, el cual está en cobertura de rastrojos altos, lo que imposibilita su recorrido, además que se encuentra un cuerpo de agua. |



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia



Ilustración 7. Vista del predio objeto del avalúo.



Ilustración 8. Vista del predio objeto del avalúo.



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

# 6. CONDICIONES ESPECIALES DEL BIEN INMUEBLE

Según las determinantes ambientales expedidas por CORPOURABA bajo la Resolución 100-03-30-99-1652-2022 del 2022, el predio del avalúo cuenta con las siguientes restricciones ambientales:

## 6.1. MEDIDAS DE MANEJO PARA LA PROTECCIÓN DE LAS ZONAS DE RECARGA DEL ACUÍFERO DEL GOLFO DE URABÁ 2017

**Acuífero profundo - importancia media (100% del predio):** Actividades prohibidas: quemas y talas, vivienda masiva para conjuntos residenciales y su infraestructura asociada, estaciones de servicios, plantas de tratamiento de aguas residuales, rellenos sanitarios, escombreras y vertimientos a cielo abierto. Se incluye restricciones a las siguientes actividades:

- Prohibir los usos sanitarios de alto impacto. Se consideran como usos sanitarios de alto impacto: los rellenos sanitarios, las escombreras y las plantas de tratamiento de aguas residuales.

- Restringir la minería. Exigir que las licencias ambientales de los proyectos mineros se realicen bajo técnicas que minimicen la contaminación de las aguas subterráneas y realizar un control efectivo a la ejecución del plan de manejo.

- Restringir la construcción y operación de estaciones de servicio.

## 6.2. EFECTO PLUSVALÍA

La Resolución 500 del 24 de noviembre de 2016 establece la participación del efecto de plusvalía en el plan parcial de expansión urbana "Vitoria del Río III", adoptado previamente mediante el Decreto 265 del 31 de diciembre de 2013. Conforme a dicha resolución, se determinó el monto de participación en plusvalía de acuerdo con las tarifas fijadas por el Honorable Concejo Municipal, afectando así el predio identificado bajo la matrícula inmobiliaria 008-56894. De este predio original se desprendió la matrícula inmobiliaria actual que corresponde al predio objeto del presente avalúo.

En consecuencia, para avanzar en el desarrollo de este predio es necesario liquidar el efecto de plusvalía, dado que la normativa vigente establece un hecho exigible que condiciona el progreso del proyecto en términos de normativa urbanística y financiera.



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

# 7. METODOLOGÍA Y CALCULO DEL AVALÚO

## 7.1. NORMATIVIDAD Y MÉTODOS VALUATORIOS

Se toma como marco de referencia el Decreto 1420 de 1998 expedido por los ministerios de hacienda y desarrollo, y reglamentado mediante la Resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC; dejando en la autonomía del valuador alejarse de los criterios mencionados allí según el caso.

**Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado.** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.

**Artículo 2º.- Método de capitalización de rentas o ingresos.** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

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

**Artículo 4º. Método (Técnica) Residual.** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

| | |
|---|---|
| | mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. |
| **7.2. MÉTODO UTILIZADO** | El método de avalúo empleado es el comparativo o de mercado, utilizando como base las transacciones de predios en planes parciales aprobados y no urbanizados. Este enfoque implica la identificación de propiedades con características y condiciones similares, lo que permite determinar un valor de mercado representativo. Las muestras seleccionadas para el estudio corresponden a predios vendidos bajo condiciones de planes parciales aprobados, los cuales aún no han sido urbanizados, asegurando así una comparación equitativa y relevante. |

## 7.3. MEMORIA DE CÁLCULO

Cada muestra fue obtenida de la base de datos de registro de transacciones de la avaluadora, asegurando la transparencia y precisión de los datos y documentando el precio de venta de predios comparables en términos de su clasificación como "terreno urbanizable no urbanizado". Sin embargo, las muestras se encuentran en condiciones de desarrollo más avanzadas, ya que pertenecen a planes parciales con avances significativos en infraestructura urbana y servicios, lo cual reduce sus costos de urbanismo en aspectos como movimientos de tierra y conexiones a servicios públicos.

En contraste, el predio objeto del avalúo no presenta estos beneficios, y se encuentra sujeto a costos adicionales, tanto en el desarrollo de rellenos y obras de urbanización, como en la intervención del parque lineal proyectado en el Plan Parcial. Este último elemento, además de elevar los costos de urbanización, impacta el valor de mercado, dado que disminuye las posibles transacciones de compraventa en comparación con las muestras seleccionadas. Por ello, el uso de un factor de ajuste en el avalúo se justifica para reflejar de manera precisa las condiciones reales y los costos asociados del predio en cuestión, permitiendo que el valor estimado se ajuste adecuadamente a las dinámicas del mercado.



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

Tabla 3. Muestras de mercado analizadas

| N | Ubicación | Fecha Dato | Valor Predio | Área (m2) | Valor m² | Factor de Ajuste | Valor m² |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Plan Parcial Meryland | jul-24 | 1.800.000.000 | 10.000 | 180.000 | 0,70 | 126.000 |
| 2 | Plan Parcial La Fortuna | nov-23 | 1.776.000.000 | 10.000 | 177.600 | 0,8 | 142.080 |
| 3 | Plan Parcial La Fortuna | mar-24 | 1.800.000.000 | 10.000 | 180.000 | 0,8 | 144.000 |
| 4 | Plan Parcial El Roble | ene-24 | 1.400.000.000 | 10.000 | 140.000 | 0,9 | 126.000 |
| **PROMEDIO** | | | | | | | 134.520 |
| **DESVIACIÓN ESTÁNDAR** | | | | | | | 9.869 |
| **COEFICIENTE DE VARIACIÓN** | | | | | | | **7,34%** |
| **LÍMITE INFERIOR** | | | | | | | 124.651 |
| **LÍMITE SUPERIOR** | | | | | | | 144.389 |

## 7.4. CUADRO DE VALORES

A continuación, se presenta el valor adoptado por metro cuadrado para el avalúo y el valor del predio sugerido por la avaluadora para efectos de transacciones de compra y venta del bien inmueble:

Tabla 4. Cálculo del valor del predio

| ID | Área (m²) | Valor (m²) | Valor lote |
|---|---|---|---|
| Lote de terreno urbanizable no urbanizado en Plan Parcial | 14.882 | 125.000 | **1.860.250.000** |
| **VALOR EN LETRAS: MIL OCHOCIENTOS SESENTA MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MILPESOS.** | | | |

## 7.5. SUSTENTACIÓN DEL AVALÚO

Siguiendo las directrices establecidas por la Resolución 620 de 2008, se realizó un análisis exhaustivo que incluyó la aplicación de normas urbanísticas pertinentes para determinar el precio ajustado del lote. Este proceso asegura que el valor resultante del avalúo esté alineado con las condiciones actuales del mercado, proporcionando así una valoración objetiva y realista del predio. La metodología utilizada respalda la



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

equidad y precisión del valor obtenido, ajustándose a las exigencias del mercado y a la normativa vigente.

El ajuste a las muestras utilizadas en el avalúo del predio se efectuó considerando cuidadosamente las condiciones específicas que impactan su valor. Para garantizar una estimación justa y representativa, se tuvieron en cuenta tres factores clave:

1. **Condiciones de Ubicación**: La proximidad del predio a puntos de interés, acceso a vías principales y cercanía a áreas de actividad económica y servicios básicos influyeron en los ajustes. Estas características de ubicación aumentan el atractivo del predio y, por lo tanto, su valor relativo en comparación con otras muestras.

2. **Desarrollo de Infraestructura Aledaña**: La existencia de infraestructura en los alrededores, como redes de servicios públicos y proyectos de conectividad vial, afecta positivamente el valor del predio al incrementar su potencial de uso y desarrollo. Se ajustaron las muestras para reflejar la ventaja competitiva del predio en relación con su entorno inmediato y su accesibilidad a servicios.

3. **Costos de Urbanismo**: Los costos asociados con la urbanización y el desarrollo del terreno también se consideraron, ya que estos influyen en el valor final del predio. Los ajustes realizados en las muestras incluyeron el análisis de los gastos proyectados para hacer el terreno urbanizable, lo cual es esencial en la comparación con otros lotes con distintos niveles de urbanización o sin estas inversiones.

## 8. VIGENCIA DEL AVALÚO

Conforme a los Decretos 1420 de 1998 y 422 de 2000 expedidos por el ministerio de hacienda, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año desde la fecha de su elaboración, siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble no presenten cambios y las condiciones del mercado inmobiliario comparable no sufran variaciones significativas.

## 9. CLÁUSULAS DE PROHIBICIÓN DE LA PUBLICACIÓN

La publicación de parte o la totalidad del informe de valuación, cualquier referencia al mismo, las cifras de valuación o detalles del trabajo, referenciar el nombre, afiliaciones profesionales e información del valuador, solo podrá ser realizado con consentimiento de este.



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

## 10. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

JM AVALÚOS, sus directivos y el profesional que adelantó la realización del presente avalúo certifican:

- Que no tienen intereses financieros, fruto de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna o relación directa o indirecta con sus propietarios y/o solicitantes del avalúo, más allá de la contratación de los servicios profesionales.

- Que, las declaraciones contenidas en el presente informe sobre los cuales se realizaron los análisis y se emitieron los conceptos, son correctas y verdaderas, y se basan en la buena fe del solicitante a la hora de suministrar la información y los documentos utilizados para adelantar el estudio por lo cual no existe responsabilidad por situaciones que no fueron posible verificar al momento de la realización del avalúo ni por aspectos por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, la propiedad valuada o el título legal de la misma.

- Que, para la realización de la valuación y elaboración del presente informe, se llevó a cabo visita presencial al bien inmueble y la identificación de los bienes por parte del valuador designado y que los cálculos, conceptos y elaboración del presente informe han sido llevados a cabo exclusivamente por las personas que firman el mismo.

- Que los honorarios establecidos por la relación del presente avalúo no se basan en la determinación de un valor que favorezca al cliente, ni tienen ninguna relación con los resultados obtenidos.

- Que no se revelara información sobre la valuación realizada a nadie distinto a la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo se hará con autorización estricta por parte de esta, salvo en el caso que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

- Que el presente informe de valuación es confidencial entre las partes, JM Avalúos y el solicitante y/o destinatario, sólo podrá ser utilizado para el propósito definido en el encargo valuatorio, y no se acepta ninguna responsabilidad ante terceros o por una inadecuada utilización de este.



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

- Que la realización del avalúo y el presente informe valuatorio se llevó a cabo conforme a lo establecido por el International Valuation Standards Council (IVSC), sus Normas Técnicas Internacionales de Valuación (IVC) y las adopciones de estas para Colombia mediante la Normas Técnica Sectoriales (NTS) y las Guías Técnicas Sectoriales (GTS), las cuales fueron desarrolladas por la Unidad Sectorial de Normalización de la Actividad Valuatoria y el Sector de los Avalúos (USN AVSA), y aprobadas por el Instituto Colombiano de Normas Técnicas y Certificación (ICONTEC).

- Que el ejercicio de la actividad del valuador se ha desarrollado conforme a los principios definidos para la práctica valuatoria y de acuerdo con los criterios exigidos en el Código de Ética de la Avaluadora establecido mediante la ley 1673 de 2013, el Código de Conducta del Valuador definido mediante la NTS-S04, y con la inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) cumpliendo con los requisitos de formación exigidos por la ley.

## 11. FIRMA DEL AVALÚO

**DATOS DE CONTACTO**

**MARCELA RESTREPO RESTREPO**
Registro R.A.A. AVAL-41960241.
Registro Nacional de Especialista en Avalúos R.N.E.A 201-1295
Corporación Lonja Nacional de Avaluadores Expertos en Bienes raíces
Teléfono: 3105994490
Correo electrónico: jmavaluos1@gmail.com

## 12. ANEXOS DEL AVALÚO

| | |
|---|---|
| FICHA CATASTRAL | Anexo 01: Ficha Catastral del Predio |
| CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICIÓN | Anexo 02: Certificado de Libertad y Tradición |
| DOCUMENTOS AVALUADOR | Anexo 03: Documentos Avaluadora – Marcela Restrepo Restrepo- |

# Anexo 01: Ficha Catastral del Predio



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA

**Certificado No. 112283.**
**PIN:20241024080112283**

**"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 24/10/2024".**

SOLO VÁLIDO PARA ENTIDADES DEL ESTADO

| FICHA PREDIAL (N°): 12050697 | |
|---|---|
| MUNICIPIO:APARTADO | CORREGIMIENTO: Cabecera |
| BARRIO: ZONA OCCIDENTE | VEREDA: 41 |
| NOMBRE O DIRECCIÓN DEL PREDIO: UNIDAD DE GESTION 4 | |

CEDULA CATASTRAL

| MUNICIPIO | SECTOR | COMUNA | BARRIO | MANZ/VRD | PREDIO | CONDICION | UNIDAD PREDIAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 045 | 1 | 001 | 005 | 0041 | 0012 | 0000 | 00000 |

NÚMERO PREDIAL NACIONAL

| DEPTO | MUNPIO | ZONA | SECTOR | COMUNA | BARRIO | MANZ/VRD | TERRENO | CND. PROP | EDIFICIO | N. PISO | UNIDAD PREDIAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 05 | 045 | 01 | 00 | 01 | 05 | 0041 | 0012 | 8 | 00 | 00 | 0000 |

DESTINO ECONÓMICO DEL PREDIO: [illegible]

CARACTERISTICAS DEL PREDIO: NPH (0)

| ADQUISICIÓN: DOMINIO (TRADICION) | MODELO REGISTRAL: NUEVO | CÍRCULO - MATRÍCULA: 008 - 63012 | MATRÍCULA MADRE: N/A |
|---|---|---|---|

PERSONA NATURAL O JURÍDICA

| No. | NOMBRES Y APELLIDOS / RAZON SOCIAL | DOCUMENTO | TIPO | % DERECHO |
|---|---|---|---|---|
| 1 | MARIA ESMERALDA TRUJILLO DE RUIZ | 21443817 | Cédula de ciudadanía | 100.0% |

JUSTIFICACIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD O DE POSESION

| No. | ESCRITURA | FECHA DD/MM/AAAA | ENTIDAD | DEPARTAMENTO | MUNICIPIO |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2258 | 24/12/2015 | NOTARIA | | |

**ÁREAS**
AREA TOTAL LOTE: 14.883 m²
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD: N/D

**COLINDANTES**
[illegible]



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

| INFORMACIÓN GRÁFICA | | | |
|---|---|---|---|
| Indice plancha | Ventana | Escala | Vigencia |
| 3487 | NO DATA | 1:2000 | 2009 |

| INFORMACIÓN AEROFOTOGRÁFICA | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Indice de vuelo | Faja | Foto | Vigencia | Ampliación | Escala |
| AB 297 | OBJ | 439 | 2009 | NO DATA | 1:2000 |

**VIGENCIA:** 2024
**VALOR TERRENO:** $ 57.831.000
**VALOR CONSTRUCCIÓN:** $ 0
**AVALÚO:** $ 57.831.000

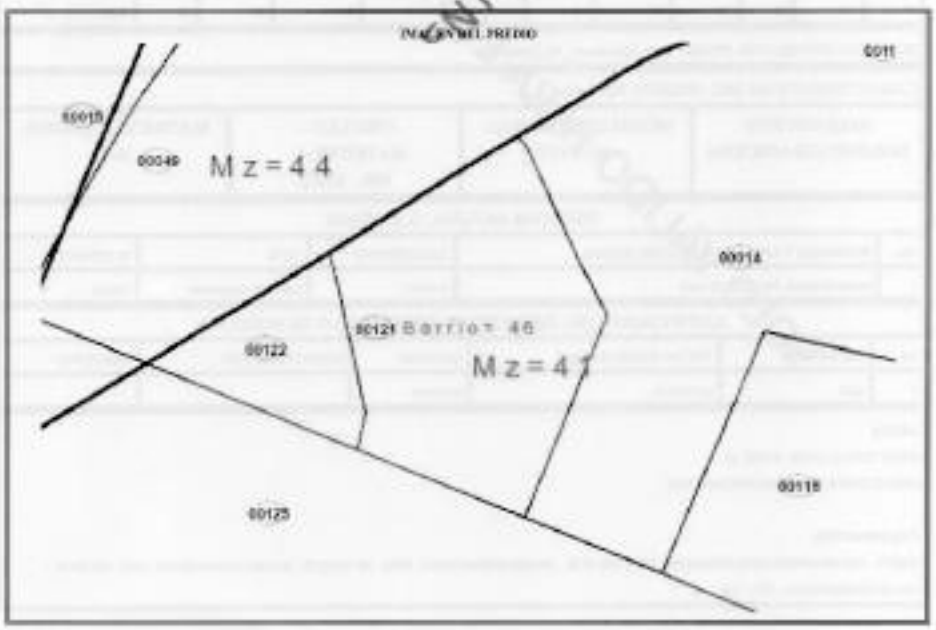
**ESTE DOCUMENTO NO CERTIFICA EL AVALÚO CATASTRAL DEL PREDIO Y NO ES VALIDO PARA TRAMITES NOTARIALES Y REGISTRALES CONFORME ART.40 DECRETO 3496 DE 1983.**

AVALUO HISTORICO

| Desde | Hasta | Avalúo Total | Descripción |
|---|---|---|---|
| 01/01/2023 | 31/12/2023 | $ 56.306.410 | Resolución N.D de N.D |
| 01/01/2024 | 31/12/2024 | $ 57.831.000 | Resolución N.D de N.D |

ENTIDADES DEL ESTADO

"Toda área calculada por la Gerencia de Catastro del Departamento de Antioquia se realiza con precisión de la escala cartográfica sobre la cual se identifican los linderos, dependiendo del municipio en el sector rural en a escala 1:25.000, 1:10.000 o 1:5.000"






(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

Vigencia del certificado: 22/01/2025

**YEISON FERNANDO MIRANDA RESTREPO**
**GERENTE DE CATASTRO DEPARTAMENTAL**

SOLO VÁLIDO PARA ENTIDADES DEL ESTADO



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

# Anexo 02: Certificado de Libertad y Tradición



(604) 6599601
+57 3105994490

jmavaluos1@gmail.com

Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

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

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE APARTADO**
**CERTIFICADO DE TRADICION**
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2411044333103324532** **Nro Matrícula: 008-63012**

Pagina 1 TURNO: 2024-008-1-27947

Impreso el 4 de Noviembre de 2024 a las 09:50:20 PM

**"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

CIRCULO REGISTRAL: 008 - APARTADO DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: APARTADO VEREDA: PUEBLO QUEMADO
FECHA APERTURA: 02-01-2015 RADICACIÓN: 2014-008-6-5886 CON: ESCRITURA DE: 19-12-2014
CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE:
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

= = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = =

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

UNIDAD DE GESTION #4 CON AREA DE 14.882M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 2483, 2014/12/19, NOTARIA UNICA APARTADO. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012. UNIDAD DE GESTION NO.4.- UBIDACADA EN LA VEREDA MATA DE GUADUA, AREA URBANA DEL MUNICIPIO DE APARTADO, DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA, CON UN AREA DE CATORCE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y DOS METROS CUADRADOS (14.882M2) COMPRENDIDO DENTRO DE LOS LINDEROS SEGÚN PLANO APROBADO POR PLANEACION MUNICIPAL, EL CUAL SE PROTOCOLIZA CON LA PRESENTE ESCRITURA PUBLICA ASI: NORTE, CON UNIDAD DE GESTION #5, SUR, CON LOTE UNIDAD DE GESTION #3, DE POR MEDIO ZONA VERDE, ORIENTE, CON PREDIOS DEL BARRIO MATEGUADUA, CANAL AL MEDIO, Y OCCIDENTE, CON PREDIOS DE LA FINCA LA HACIENDA DE JAIME ORTIZ.

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS
COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

01.- 03-09-2009 ESCRITURA 830 DEL 17-03-2009 NOTARIA DIECISIETE DE MEDELLIN DIVISION MATERIAL A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 72385.-- 01.- 15-08-2008 ESCRITURA 848 DEL 12-08-2008 NOTARIA UNICA DE CAREPA DIVISION MATERIAL A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 69888.-- 01.- 15-08-2008 ESCRITURA 848 DEL 12-08-2008 NOTARIA UNICA DE CAREPA ENGLOBE A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 69883.-- 01.- 21-11-2006 ESCRITURA 2451 DEL 15-11-2006 NOTARIA VEINTICINCO DE MEDELLIN ACLARACION A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 15657.-- 02.- 21-11-2006 ESCRITURA 2132 DEL 11-10-2006 NOTARIA VEINTICINCO DE MEDELLIN ACLARACION A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 15657.-- 03.- 21-11-2006 ESCRITURA 4665 DEL 21-07-2006 NOTARIA DOCE DE MEDELLIN ACLARACION A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 15657.-- 04.- 21-11-2006 ESCRITURA 4578 DEL 12-09-2001 NOTARIA DOCE DE MEDELLIN APORTE A SOCIEDAD, POR VALOR DE $ 52,000,000.00 DE: DEL RIO JARAMILLO LUIS, A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 15657.-- 05.- 08-05-1984 ESCRITURA 410 DEL 07-05-1984 NOTARIA UNICA DE TURBO SEGREGACION DE: DEL RIO JARAMILLO LUIS ENRIQUE, A: DEL RIO JARAMILLO LUIS ENRIQUE, REGISTRADA EN LA MATRICULA 15657.--COMPLEMENTACION MATRICULA INMOBILIARIA NRO 034-0015657 CORRESPONDIENTE AL FOLIO NRO. 034-0003887.
01- REGISTRO DEL 06-03-81- ESCRITURA NRO 137 DEL 04-03-81- NOTARIA UNICA DE TURBO. HIPOTECA. VALOR $8.000.000.0. DE: DEL RIO JARAMILLO, LUIS ENRIQUE. A: BANCO INDUSTRIAL COLOMBIANO S.A.
02- REGISTRO DEL 17-07-72- ESCRITURA NRO 181 DEL 05-08-69- NOTARIA UNICA DE TURBO. COMPRAVENTA. VALOR $42.000.00. MODO DE ADQUISICION. DE: GUTIERREZ ELEUTERIO. PAUT JOSE INES. A: DEL RIO JARAMILLO, LUIS ENRIQUE.
COMPLEMENTACION DEL FOLIO NRO 034-0003887.
01- REGISTRO DEL 11-05-67- RESOLUCION NRO 12360 DEL 27-10-66- DEL INCORA BOGOTA ADJUDICACION BALDIOS. MODO DE ADQUISICION. DE: INCORA. A: GUTIERREZ, ELEUTERIO. PAUT, JOSE INES. LIBRO I, TOMO II, FOLIO 121, REGISTRO 151 DE 1.967.---------------MATRICULA 034-0003692
01.- 06-02-1964 RESOLUCION 009 DEL 16-01-1964 GOBERNACION DE ANTIOQUIA DE MEDELLIN ADJUDICACION BALDIOS DE: GOBERNACION DE ANTIOQUIA , A: DEL RIO JARAMILLO LUIS, REGISTRADA EN LA MATRICULA 3692.-- 02.- 21-11-2006 ESCRITURA 2132 DEL 11-10-2006 NOTARIA VEINTICINCO DE MEDELLIN ACLARACION A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 3692.-- 03.- 21-11-2006 ESCRITURA 4665 DEL 21-07-2006 NOTARIA DOCE DE MEDELLIN ACLARACION A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 3692.-- 04.- 21-11-2006 ESCRITURA 4578 DEL 12-09-2001 NOTARIA DOCE DE MEDELLIN APORTE A SOCIEDAD, POR VALOR DE $ 52,000,000.00 DE: DEL RIO JARAMILLO LUIS, A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 3692.------------MATRICULA 034-

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE APARTADO**
**CERTIFICADO DE TRADICION**
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2411044333103324532** **Nro Matrícula: 008-63012**

Pagina 2 TURNO: 2024-008-1-27947

Impreso el 4 de Noviembre de 2024 a las 09:50:20 PM

**"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

50493 01.- 09-04-2001 ESCRITURA 325 DEL 04-04-2001 NOTARIA UNICA DE TURBO COMPRAVENTA, POR VALOR DE $ 1,000,000.00 DE: AGROINDUSTRIAL DEL RIO LIMITADA , A: DEL RIO JARAMILLO LUIS ENRIQUE, REGISTRADA EN LA MATRICULA 50493.-- 02.- 21-11-2006 ESCRITURA 2132 DEL 11-10-2006 NOTARIA VEINTICINCO DE MEDELLIN ACLARACION A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 50493.-- 01.- 22-06-1990 ESCRITURA 701 DEL 12-06-1990 NOTARIA UNICA DE TURBO ACLARACION (ESCRITURA #1071 DEL 24-05-90- NOTARIA 14 DE MEDELLIN EN CUANTO A SUPERFICIE: DE: DEL RIO JARAMILLO LUIS ENRIQUE, A: SOCIEDAD AGROINDUSTRIAS DEL RIO LIMITADA , 02.- 22-06-1990 ESCRITURA 1071 DEL 24-05-1990 NOT. CATORCE DE MEDELLIN COMPRAVENTA, POR VALOR DE $ 2,185,376.00 DE: DEL RIO JARAMILLO LUIS ENRIQUE, A: SOCIEDAD AGROINDUSTRIAS DEL RIO LIMITADA , COMPLEMENTACION MATRICULA INMOBILIARIA NRO. 034-0023845. CORRESPONDIENTE AL FOLIO NRO 034-0010475.

01.- REGISTRO DEL 08-05-84- ESCRITURA NRO 410 DEL 07-05-84- NOTARIA UNICA DE TURBO. SEGREGACION. DE: DEL RIO JARAMILLO, LUIS ENRIQUE. A: DEL RIO JARAMILLO, LUIS ENRIQUE.

COMPLEMENTACION DEL FOLIO NRO 034-0010475.

01.- REGISTRO DEL 17-07-72- ESCRITURA NRO 181 DEL 05-08-69- NOTARIA UNICA DE TURBO. COMPRAVENTA. MODO DE ADQUISICION. VALOR $42.000.00 DE: GUTIERREZ ELEUTERIO, PAUT, JOSE INES. A: DEL RIO JARAMILLO LUIS.

02.- REGISTRO DEL 11-05-67- RESOLUCION NRO 12360 DEL 27-10-66- DEL INCORA BOGOTA ADJUDICACION BALDIOS. MODO DE ADQUISICION. DE: INCORA A: GUTIERREZ, ELEUTERIO. PAUT, JOSE INES. LIBRO I, TOMO II, FOLIO 121, REGISTRO 151 DE 1.967.

FOLIO (S) DE MAYOR EXTENSIÓN Y/O SEGREGADO (S): , 034-72385 01.- 03-09-2009 ESCRITURA 830 DEL 17-03-2009 NOTARIA DIECISIETE DE MEDELLIN DIVISION MATERIAL A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 72385.-- 01.- 15-08-2008 ESCRITURA 848 DEL 12-08-2008 NOTARIA UNICA DE CAREPA DIVISION MATERIAL A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 69888.-- 01.- 15-08-2008 ESCRITURA 848 DEL 12-08-2008 NOTARIA UNICA DE CAREPA ENGLOBE A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 69883.-- 01.- 21-11-2006 ESCRITURA 2451 DEL 15-11-2006 NOTARIA VEINTICINCO DE MEDELLIN ACLARACION A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 15657.-- 02.- 21-11-2006 ESCRITURA 2132 DEL 11-10-2006 NOTARIA VEINTICINCO DE MEDELLIN ACLARACION A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 15657.-- 03.- 21-11-2006 ESCRITURA 4665 DEL 21-07-2006 NOTARIA DOCE DE MEDELLIN ACLARACION A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 15657.-- 04.- 21-11-2006 ESCRITURA 4578 DEL 12-09-2001 NOTARIA DOCE DE MEDELLIN APORTE A SOCIEDAD, POR VALOR DE $ 52,000,000.00 DE: DEL RIO JARAMILLO LUIS, A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 15657.-- 05.- 08-05-1984 ESCRITURA 410 DEL 07-05-1984 NOTARIA UNICA DE TURBO SEGREGACION DE: DEL RIO JARAMILLO LUIS ENRIQUE, A: DEL RIO JARAMILLO LUIS ENRIQUE, REGISTRADA EN LA MATRICULA 15657.--COMPLEMENTACION MATRICULA INMOBILIARIA NRO 034-0015657 CORRESPONDIENTE AL FOLIO NRO. 034-0003887.

01- REGISTRO DEL 06-03-81- ESCRITURA NRO 137 DEL 04-03-81- NOTARIA UNICA DE TURBO. HIPOTECA. VALOR $8.000.000.0. DE: DEL RIO JARAMILLO, LUIS ENRIQUE. A: BANCO INDUSTRIAL COLOMBIANO S.A.

02- REGISTRO DEL 17-07-72- ESCRITURA NRO 181 DEL 05-08-69- NOTARIA UNICA DE TURBO. COMPRAVENTA. VALOR $42.000.00. MODO DE ADQUISICION. DE: GUTIERREZ ELEUTERIO. PAUT JOSE INES. A: DEL RIO JARAMILLO, LUIS ENRIQUE.



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE APARTADO**
**CERTIFICADO DE TRADICION**
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2411044333103324532** **Nro Matrícula: 008-63012**



Impreso el 4 de Noviembre de 2024 a las 09:50:20 PM

**"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

COMPLEMENTACION DEL FOLIO NRO 034-0003887.

01- REGISTRO DEL 11-05-67- RESOLUCION NRO 12360 DEL 27-10-66- DEL INCORA BOGOTA ADJUDICACION BALDIOS. MODO DE ADQUISICION. DE: INCORA. A: GUTIERREZ, ELEUTERIO. PAUT, JOSE INES. LIBRO I, TOMO II, FOLIO 121, REGISTRO 151 DE 1.967.----------MATRICULA 034-0003692

01.- 06-02-1964 RESOLUCION 009 DEL 16-01-1964 GOBERNACION DE ANTIOQUIA DE MEDELLIN ADJUDICACION BALDIOS DE: GOBERNACION DE ANTIOQUIA , A: DEL RIO JARAMILLO LUIS, REGISTRADA EN LA MATRICULA 3692.-- 02.- 21-11-2006 ESCRITURA 2132 DEL 11-10-2006 NOTARIA VEINTICINCO DE MEDELLIN ACLARACION A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 3692.-- 03.- 21-11-2006 ESCRITURA 4665 DEL 21-07-2006 NOTARIA DOCE DE MEDELLIN ACLARACION A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 3692.-- 04.- 21-11-2006 ESCRITURA 4578 DEL 12-09-2001 NOTARIA DOCE DE MEDELLIN APORTE A SOCIEDAD, POR VALOR DE $ 52,000,000.00 DE: DEL RIO JARAMILLO LUIS, A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 3692.----------MATRICULA 034-50493 01.- 09-04-2001 ESCRITURA 325 DEL 04-04-2001 NOTARIA UNICA DE TURBO COMPRAVENTA, POR VALOR DE $ 1,000,000.00 DE: AGROINDUSTRIAL DEL RIO LIMITADA , A: DEL RIO JARAMILLO LUIS ENRIQUE, REGISTRADA EN LA MATRICULA 50493.-- 02.- 21-11-2006 ESCRITURA 2132 DEL 11-10-2006 NOTARIA VEINTICINCO DE MEDELLIN ACLARACION A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 50493.-- 01.- 22-06-1990 ESCRITURA 701 DEL 12-06-1990 NOTARIA UNICA DE TURBO ACLARACION (ESCRITURA #1071 DEL 24-05-90- NOTARIA 14 DE MEDELLIN EN CUANTO A SUPERFICIE: DE: DEL RIO JARAMILLO LUIS ENRIQUE, A: SOCIEDAD AGROINDUSTRIAS DEL RIO LIMITADA , 02.- 22-06-1990 ESCRITURA 1071 DEL 24-05-1990 NOT. CATORCE DE MEDELLIN COMPRAVENTA, POR VALOR DE $ 2,185,376.00 DE: DEL RIO JARAMILLO LUIS ENRIQUE, A: SOCIEDAD AGROINDUSTRIAS DEL RIO LIMITADA , COMPLEMENTACION MATRICULA INMOBILIARIA NRO. 034-0023845. CORRESPONDIENTE AL FOLIO NRO 034-0010475.

01.- REGISTRO DEL 08-05-84- ESCRITURA NRO 410 DEL 07-05-84- NOTARIA UNICA DE TURBO. SEGREGACION. DE: DEL RIO JARAMILLO, LUIS ENRIQUE. A: DEL RIO JARAMILLO, LUIS ENRIQUE.

COMPLEMENTACION DEL FOLIO NRO 034-0010475.

01.- REGISTRO DEL 17-07-72- ESCRITURA NRO 181 DEL 05-08-69- NOTARIA UNICA DE TURBO. COMPRAVENTA. MODO DE ADQUISICION. VALOR $42.000.00 DE: GUTIERREZ ELEUTERIO, PAUT, JOSE INES. A: DEL RIO JARAMILLO LUIS.

02.- REGISTRO DEL 11-05-67- RESOLUCION NRO 12360 DEL 27-10-66- DEL INCORA BOGOTA ADJUDICACION BALDIOS. MODO DE ADQUISICION. DE: INCORA A: GUTIERREZ, ELEUTERIO. PAUT, JOSE INES. LIBRO I, TOMO II, FOLIO 121, REGISTRO 151 DE 1.967.

FOLIO (S) DE MAYOR EXTENSIÓN Y/O SEGREGADO (S): , 034-72385 01.- 03-09-2009 ESCRITURA 830 DEL 17-03-2009 NOTARIA DIECISIETE DE MEDELLIN DIVISION MATERIAL A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 72385.-- 01.- 15-08-2008 ESCRITURA 848 DEL 12-08-2008 NOTARIA UNICA DE CAREPA DIVISION MATERIAL A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 69888.--

01.- 15-08-2008 ESCRITURA 848 DEL 12-08-2008 NOTARIA UNICA DE CAREPA ENGLOBE A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 69883.-- 01.- 21-11-2006 ESCRITURA 2451 DEL 15-11-2006 NOTARIA VEINTICINCO DE MEDELLIN ACLARACION A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 15657.-- 02.- 21-11-2006 ESCRITURA 2132 DEL 11-10-2006 NOTARIA VEINTICINCO DE MEDELLIN ACLARACION A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 15657.-- 03.- 21-11-2006 ESCRITURA 4665 DEL 21-07-2006 NOTARIA DOCE DE MEDELLIN ACLARACION A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE APARTADO**
**CERTIFICADO DE TRADICION**
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2411044333103324532** **Nro Matrícula: 008-63012**



Impreso el 4 de Noviembre de 2024 a las 09:50:20 PM

**"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

MATRICULA 15657.-- 04.- 21-11-2006 ESCRITURA 4578 DEL 12-09-2001 NOTARIA DOCE DE MEDELLIN APORTE A SOCIEDAD, POR VALOR DE $ 52,000,000.00 DE: DEL RIO JARAMILLO LUIS, A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 15657.-- 05.- 08-05-1984 ESCRITURA 410 DEL 07-05-1984 NOTARIA UNICA DE TURBO SEGREGACION DE: DEL RIO JARAMILLO LUIS ENRIQUE, A: DEL RIO JARAMILLO LUIS ENRIQUE, REGISTRADA EN LA MATRICULA 15657.--COMPLEMENTACION MATRICULA INMOBILIARIA NRO 034-0015657 CORRESPONDIENTE AL FOLIO NRO. 034-0003887.

01- REGISTRO DEL 06-03-81- ESCRITURA NRO 137 DEL 04-03-81- NOTARIA UNICA DE TURBO. HIPOTECA. VALOR $8.000.000.0. DE: DEL RIO JARAMILLO, LUIS ENRIQUE. A: BANCO INDUSTRIAL COLOMBIANO S.A.

02- REGISTRO DEL 17-07-72- ESCRITURA NRO 181 DEL 05-08-69- NOTARIA UNICA DE TURBO. COMPRAVENTA. VALOR $42.000.00. MODO DE ADQUISICION. DE: GUTIERREZ ELEUTERIO. PAUT JOSE INES. A: DEL RIO JARAMILLO, LUIS ENRIQUE.

COMPLEMENTACION DEL FOLIO NRO 034-0003887.

01- REGISTRO DEL 11-05-67- RESOLUCION NRO 12360 DEL 27-10-66- DEL INCORA BOGOTA ADJUDICACION BALDIOS. MODO DE ADQUISICION. DE: INCORA. A: GUTIERREZ, ELEUTERIO. PAUT, JOSE INES. LIBRO I, TOMO II, FOLIO 121, REGISTRO 151 DE 1.967.----------MATRICULA 034-0003692

01.- 06-02-1964 RESOLUCION 009 DEL 16-01-1964 GOBERNACION DE ANTIOQUIA DE MEDELLIN ADJUDICACION BALDIOS DE: GOBERNACION DE ANTIOQUIA , A: DEL RIO JARAMILLO LUIS, REGISTRADA EN LA MATRICULA 3692.-- 02.- 21-11-2006 ESCRITURA 2132 DEL 11-10-2006 NOTARIA VEINTICINCO DE MEDELLIN ACLARACION A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 3692.-- 03.- 21-11-2006 ESCRITURA 4665 DEL 21-07-2006 NOTARIA DOCE DE MEDELLIN ACLARACION A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 3692.-- 04.- 21-11-2006 ESCRITURA 4578 DEL 12-09-2001 NOTARIA DOCE DE MEDELLIN APORTE A SOCIEDAD, POR VALOR DE $ 52,000,000.00 DE: DEL RIO JARAMILLO LUIS, A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 3692.----------MATRICULA 034-50493 01.- 09-04-2001 ESCRITURA 325 DEL 04-04-2001 NOTARIA UNICA DE TURBO COMPRAVENTA, POR VALOR DE $ 1,000,000.00 DE: AGROINDUSTRIAL DEL RIO LIMITADA , A: DEL RIO JARAMILLO LUIS ENRIQUE, REGISTRADA EN LA MATRICULA 50493.-- 02.- 21-11-2006 ESCRITURA 2132 DEL 11-10-2006 NOTARIA VEINTICINCO DE MEDELLIN ACLARACION A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 50493.-- 01.- 22-06-1990 ESCRITURA 701 DEL 12-06-1990 NOTARIA UNICA DE TURBO ACLARACION (ESCRITURA #1071 DEL 24-05-90- NOTARIA 14 DE MEDELLIN EN CUANTO A SUPERFICIE: DE: DEL RIO JARAMILLO LUIS ENRIQUE, A: SOCIEDAD AGROINDUSTRIAS DEL RIO LIMITADA , 02.- 22-06-1990 ESCRITURA 1071 DEL 24-05-1990 NOT. CATORCE DE MEDELLIN COMPRAVENTA, POR VALOR DE $ 2,185,376.00 DE: DEL RIO JARAMILLO LUIS ENRIQUE, A: SOCIEDAD AGROINDUSTRIAS DEL RIO LIMITADA , COMPLEMENTACION MATRICULA INMOBILIARIA NRO. 034-0023845. CORRESPONDIENTE AL FOLIO NRO 034-0010475.

01.- REGISTRO DEL 08-05-84- ESCRITURA NRO 410 DEL 07-05-84- NOTARIA UNICA DE TURBO. SEGREGACION. DE: DEL RIO JARAMILLO, LUIS ENRIQUE. A: DEL RIO JARAMILLO, LUIS ENRIQUE.

COMPLEMENTACION DEL FOLIO NRO 034-0010475.

01.- REGISTRO DEL 17-07-72- ESCRITURA NRO 181 DEL 05-08-69- NOTARIA UNICA DE TURBO. COMPRAVENTA. MODO DE ADQUISICION. VALOR $42.000.00 DE: GUTIERREZ ELEUTERIO, PAUT, JOSE INES. A: DEL RIO JARAMILLO LUIS.

02.- REGISTRO DEL 11-05-67- RESOLUCION NRO 12360 DEL 27-10-66- DEL INCORA BOGOTA ADJUDICACION BALDIOS. MODO DE ADQUISICION. DE:



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE APARTADO**
**CERTIFICADO DE TRADICION**
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2411044333103324532** **Nro Matrícula: 008-63012**

Pagina 5 TURNO: 2024-008-1-27947

Impreso el 4 de Noviembre de 2024 a las 09:50:20 PM

**"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

INCORA A: GUTIERREZ, ELEUTERIO. PAUT, JOSE INES. LIBRO I, TOMO II, FOLIO 121, REGISTRO 151 DE 1.967.

FOLIO (S) DE MAYOR EXTENSIÓN Y/O SEGREGADO (S): , 034-72385

15. -ESCRITURA 2483 DEL 19/12/2014 NOTARIA UNICA 1 DE APARTADO REGISTRADA EL 26/12/2014 POR DIVISION MATERIAL A: GRUPO EMPRESARIAL C & D LA ROCA S.A.S , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 008-56894 .-- 14. -ESCRITURA 1453 DEL 15/8/2014 NOTARIA UNICA 1 DE APARTADO REGISTRADA EL 17/10/2014 POR COMPRAVENTA DE: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A , A: GRUPO EMPRESARIAL C & D LA ROCA S.A.S , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 008-56894 .-- 13. -ESCRITURA 529 DEL 10/4/2014 NOTARIA UNICA 1 DE APARTADO REGISTRADA EL 13/8/2014 POR COMPRAVENTA PARCIAL DE: CARLOS ALVAREZ OSORIO , A: GRUPO EMPRESARIAL C & D LA ROCA S.A.S , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 008-56894 .-- 12. -ESCRITURA 529 DEL 10/4/2014 NOTARIA UNICA 1 DE APARTADO REGISTRADA EL 13/8/2014 POR CONSOLIDACION DE DOMINIO PLENO DE: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A , A: CARLOS ALVAREZ OSORIO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 008-56894 .-- 11. -ESCRITURA 529 DEL 10/4/2014 NOTARIA UNICA 1 DE APARTADO REGISTRADA EL 13/8/2014 POR CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A , A: CARLOS ALVAREZ OSORIO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 008-56894 .-- 10. -ESCRITURA 529 DEL 10/4/2014 NOTARIA UNICA 1 DE APARTADO REGISTRADA EL 13/8/2014 POR CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A , A: CARLOS ALVAREZ OSORIO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 008-56894 .-- 9. -OFICIO 484/2014 DEL 5/8/2014 JUZGADO LABORAL DEL CIRCUITO APARTADO 0000 DE APARTADO REGISTRADA EL 11/8/2014 POR CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DE: CARLOS ALBERTO ALCARAZ , A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 008-56894 .-- 8. -OFICIO 0021 DEL 6/2/2014 JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE DESCONGESTIÓN 001112 DE MEDELLIN REGISTRADA EL 18/3/2014 POR CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DE: JOSE MAURICIO FERNANDEZ BOTERO , A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 008-56894 .-- 7. -OFICIO 082 DEL 14/2/2014 JUZGADO LABORAL DEL CIRCUITO APARTADO 0000 DE APARTADO REGISTRADA EL 17/2/2014 POR EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL DE: CARLOS ALBERTO ALCARAZ , A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 008-56894 .-- 6. -OFICIO 2508 DEL 19/12/2012 JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO 1 DE MEDELLIN REGISTRADA EL 11/1/2013 POR EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL DE: MAURICIO FERNANDEZ BOTERO , A: SOCIEDAD DEL RIO PEREZ Y ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 008-56894 .-- 5. -ESCRITURA 1919 DEL 29/11/2012 NOTARIA UNICA DE CAREPA REGISTRADA EL 30/11/2012 POR CONSTITUCION DE USUFRUCTO DE: CARLOS ALBERTO ALVAREZ OSORIO , A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 008-56894 .-- 4. -ESCRITURA 1919 DEL 29/11/2012 NOTARIA UNICA DE CAREPA REGISTRADA EL 30/11/2012 POR COMPRAVENTA NUDA PROPIEDAD DE: SOCIEDAD DEL RIO PEREZ ASOCIADOS SA , A: CARLOS ALBERTO ALVAREZ OSORIO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 008-56894 .-- 3. -ESCRITURA 1919 DEL 29/11/2012 NOTARIA UNICA DE CAREPA REGISTRADA EL 30/11/2012 POR RESCISION CONTRATO DE: CARLOS ALBERTO ALVAREZ OSORIO , A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 008-56894 .-- 2. -ESCRITURA 1023 DEL 29/7/2011 NOTARIA UNICA DE CAREPA REGISTRADA EL 2/8/2011 POR COMPRAVENTA DE: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A , A: CARLOS ALBERTO ALVAREZ OSORIO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 008-56894 .-- 1. -ESCRITURA 1163 DEL 8/9/2009 NOTARIA UNICA DE APARTADO REGISTRADA EL 10/9/2009 POR DIVISION MATERIAL A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 008-56894 .--

---

**DIRECCION DEL INMUEBLE**



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE APARTADO**
**CERTIFICADO DE TRADICION**
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2411044333103324532** **Nro Matrícula: 008-63012**

Pagina 6 TURNO: 2024-008-1-27947

Impreso el 4 de Noviembre de 2024 a las 09:50:20 PM

**"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

Tipo Predio: RURAL

1) UN GESTION 4 LT U G 4

DETERMINACION DEL INMUEBLE:
DESTINACION ECONOMICA:

---

**MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)**
008 - 56894

---

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 26-12-2014 Radicación: 2014-008-6-5886

Doc: ESCRITURA 2483 DEL 19-12-2014 NOTARIA UNICA DE APARTADO VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: OTRO: 0918 DIVISION MATERIAL DE CONFORMIDAD CON LA LICENCIA DE SUBDIVISIÓN MATERIAL 015/2014 APROBADA POR RESOLUCIÓN NUMERO 530/2014 DEL 19/11/2014, OTORGADA POR LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE APARTADO.

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

**A: GRUPO EMPRESARIAL C & D LA ROCA S.A.S** **NIT# 9006881781X**

---

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 24-04-2015 Radicación: 2015-008-6-1826

Doc: OFICIO 905 DEL 07-04-2015 JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ENVIGADO VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL EN PROCESO EJECUTIVO RAD. 2015-00225-00

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

**DE: ACUARRIEGOS S.A.S.** **NIT# 9003212592**

**A: GRUPO EMPRESARIAL C & D LA ROCA S.A.S** **NIT# 9006881781X**

---

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 03-09-2015 Radicación: 2015-008-6-4130

Doc: OFICIO 2273 DEL 12-08-2015 JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE ENVIGADO

VALOR ACTO: $0

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL EN PROCESO EJECUTIVO RAD. 2015-00225-00

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

**DE: ACUARRIEGOS S.A.S.** **NIT# 9003212592**

**A: GRUPO EMPRESARIAL C & D LA ROCA S.A.S** **NIT# 9006881781X**

---

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 11-12-2015 Radicación: 2015-008-6-5959

Doc: ESCRITURA 2260 DEL 04-12-2015 NOTARIA NOVENA DE MEDELLIN VALOR ACTO: $100,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE APARTADO**
**CERTIFICADO DE TRADICION**
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2411044333103324532** **Nro Matrícula: 008-63012**

Pagina 7 TURNO: 2024-008-1-27947

Impreso el 4 de Noviembre de 2024 a las 09:50:20 PM

**"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

**DE: GRUPO EMPRESARIAL C & D LA ROCA S.A.S EN LIQUIDACION** **NIT# 9006881781**

**A: TRUJILLO DE RUIZ MARIA ESNEDA** **CC# 21443617 X**

---

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 08-07-2016 Radicación: 2016-008-6-3233

Doc: OFICIO 70F-10 DEL 01-07-2016 FISCALIA 10 DELEGADA ESPECIALIZADA DE LA UNIDAD NACIONAL DE EXTINCION DEL DERECHO DE DOMINIO Y CONTRA EL LAVADO DE ACTIVOS DE MEDELLIN VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0436 EMBARGO EN PROCESO DE FISCALIA SUSPENSION DEL PODER DISPOSITIVO, EMBARGO Y SECUESTRO

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

DE: FISCALIA GENERAL DE LA NACION-FISCALIA 10 ESPECIALIZADA EN EXTINCION DEL DERECHO DE DOMINIO

**A: TRUJILLO DE RUIZ MARIA ESNEDA** **CC# 21443617**

---

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 25-02-2019 Radicación: 2019-008-6-774

Doc: OFICIO CS2019-003849 DEL 18-02-2019 SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. SAE DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: TITULO DE TENENCIA: 0509 DEPOSITO PROVISIONAL

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

DE: SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S (SAE)

**A: RUIZ ACEVEDO JAIME DIEGO** **CC# 71616330**

---

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *6***

---

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

---

* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE APARTADO**
**CERTIFICADO DE TRADICION**
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2411044333103324532** **Nro Matrícula: 008-63012**

Pagina 8 TURNO: 2024-008-1-27947

Impreso el 4 de Noviembre de 2024 a las 09:50:20 PM

**"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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2024-008-1-27947** **FECHA: 04-11-2024**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**ELKIN FERNANDO MARIN RAMIREZ**

REGISTRADOR SECCIONAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
La guarda de la fe pública



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

# Anexo 03: Documentos Avaluadora – Marcela Restrepo Restrepo-



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

CPAA

CONSEJO PROFESIONAL
DE ADMINISTRACIÓN AMBIENTAL

ADMINISTRADORA AMBIENTAL

**MARCELA RESTREPO RESTREPO**

FUNDACIÓN UNIVERSITARIA CATÓLICA DEL NORTE

C.C. 41960241

| Matricula | Resolucion |
|---|---|
| **AA06540841960241** | 0654 Noviembre 24 de 2016 |

**Identificacion Plastica SAS.**

CPAA

Esta Tarjeta es el único documento idóneo que autoriza a su titular para ejercer la profesión vinculada al Consejo Profesional de Administradores Ambientales en cumplimiento a la ley 1124 de 2007

Presidente CPAA

Secretario Ejecutivo CPAA

FECHA EXPEDICIÓN: 28/04/2017



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

La ***Corporación Lonja Nacional de Avaluadores Expertos en Bienes Raíces "CORPOANEX"***, representada legalmente por DIANA PATRICIA MARROQUIN BOJACA con identificada con cédula de ciudadanía No. 52.381.847 expedida en Bogotá; entidad sin ánimo de lucro, con N.I.T. 901353934-7, inscrita en la Cámara de Comercio bajo el No. S0057067 del libro II de las entidades sin ánimo de lucro, la cual es inspeccionada y vigilada por la Alcaldía Mayor de Bogotá.

## CORPORACIÓN LONJA NACIONAL DE AVALUADORES EXPERTO EN BIENES RAÍCES

# CERTIFICA

Que **MARCELA RESTREPO RESTREPO**, identificado(a) con cédula de ciudadanía No. 41.960.241 expedida en Armenia, es agremiado(a) activo(a) de la Corporación Lonja Nacional De Avaluadores Expertos En Bienes Raíces "CORPOANEX" desde el 04 de abril del 2022.Además, cuenta con el ***REGISTRO NACIONAL DE ESPECIALISTA EN AVALUOS (R.N.E.A.)2001-1295.***

Se informa que, la Corporación Lonja Nacional De Avaluadores Expertos En Bienes Raíces "CORPOANEX" revisa y certifica con su sello de calidad los informes valuatorios, previos a la entrega final al destinatario.

Dado en Bogotá a los 08 días del mes de noviembre de 2023

DAYANNE JULIETH RIVAS
**GERENTE GENERAL**
**PBX: 4803349 (601)**

DIANA MARROQUÍN
**REPRESENTANTE LEGAL**



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

PIN de Validación: b5de0aca

https://www.raa.org.co

**Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA**
NIT: 900796614-2

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

El señor(a) MARCELA RESTREPO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 41960241, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 06 de Diciembre de 2022 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-41960241.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARCELA RESTREPO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

**Alcance**

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
**06 Dic 2022**

Regimen
**Régimen Académico**

Categoría 2 Inmuebles Rurales

**Alcance**

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
**06 Dic 2022**

Regimen
**Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

**Alcance**

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
**06 Dic 2022**

Regimen
**Régimen Académico**



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

PIN de Validación: b5de0aca

https://www.raa.org.co

Categoría 4 Obras de Infraestructura

**Alcance**

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
**06 Dic 2022**

Regimen
**Régimen Académico**

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

**Alcance**

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
**06 Dic 2022**

Regimen
**Régimen Académico**

Categoría 6 Inmuebles Especiales

**Alcance**

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
**06 Dic 2022**

Regimen
**Régimen Académico**

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

**Alcance**

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores,camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
**06 Dic 2022**

Regimen
**Régimen Académico**



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

PIN de Validación: b5de0aca

https://www.raa.org.co

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

**Alcance**

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
**06 Dic 2022**

Regimen
**Régimen Académico**

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

**Alcance**

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción
**06 Dic 2022**

Regimen
**Régimen Académico**

Categoría 10 Semovientes y Animales

**Alcance**

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
**06 Dic 2022**

Regimen
**Régimen Académico**

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

**Alcance**

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
**06 Dic 2022**

Regimen
**Régimen Académico**

Categoría 12 Intangibles

**Alcance**

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



(604) 6599601
+57 3105994490

jmavaluos1@gmail.com

Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

PIN de Validación: b5de0aca

https://www.raa.org.co

| Fecha de inscripción | Regimen |
|---|---|
| **06 Dic 2022** | **Régimen Académico** |

Categoría 13 Intangibles Especiales

**Alcance**

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

| Fecha de inscripción | Regimen |
|---|---|
| **06 Dic 2022** | **Régimen Académico** |

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: CAREPA, ANTIOQUIA
Dirección: CALLE 85 A N. 80-64
Teléfono: 3105994490
Correo Electrónico: jmavaluos1@gmail.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**
Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos Y Liquidación- Corporación Educativa Técnica y Empresarial KAÍZEN

**Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MARCELA RESTREPO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 41960241**

**El(la) señor(a) MARCELA RESTREPO 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.



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

PIN de Validación: b5de0aca

https://www.raa.org.co

**PIN DE VALIDACIÓN**

**b5de0aca**

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 un (01) días del mes de Noviembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

# Anexo 06

## Avalúo 05

(604) 6599601
+57 3105994490

jmavaluos1@gmail.com

Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

# Informe Valuatorio
## Avalúo Comercial Predio Urbano

**Encargo Valuatorio:** Establecer el valor de mercado para un Lote Urbanizable No urbanizado en el Plan Parcial Victoria del Río II (Unidad del Gestión 5) del municipio de Apartadó (Antioquia); con el fin de su comercialización bajo el justo precio.



Ilustración 1. Localización general del predio a avaluar.



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

Carepa, 07 de noviembre de 2024

Señor
**JUAN DAVID CARTAGENA ÁLZATE**
Secretario de Planeación y Ordenamiento Territorial
Apartadó (Antioquia)

**Asunto:** Establecer el valor de mercado para un Lote Urbanizable No urbanizado en el Plan Parcial Victoria del Río II (Unidad del Gestión 5) del municipio de Apartadó (Antioquia); con el fin de su comercialización bajo el justo precio.

De acuerdo con su solicitud, por medio del presente informe se realiza entrega del avalúo comercial del inmueble relacionado en el asunto.

El valor liquidación y por lo tanto el valor razonable del lote es de **MIL TRESCIENTOS TREINTA Y NUEVE MILLONES SEISCIENTOS VEINTICINCO MIL PESOS ($1.339.625.000),** según estudios y análisis ejecutados.

Toda inquietud que surja al respecto, le rogamos hacerla saber para efectos de darles a conocer las explicaciones y sustentaciones pertinentes.

Cordialmente,

**MARCELA RESTREPO RESTREPO**
Registro R.A.A. AVAL-41960241.
Registro Nacional de Especialista en Avalúos R.N.E.A 201-1295
Corporación Lonja Nacional de Avaluadores Expertos en Bienes raíces
**Teléfono:** 3105994490
**Correo electrónico:** jmavaluos1@gmail.com

# Tabla de contenido

**1. INFORMACIÓN GENERAL ..... 5**
*1.1. SOLICITANTE Y DESTINATARIO ..... 5*
*1.2. OBJETO DEL AVALÚO ..... 5*
*1.3. LOCALIZACIÓN ..... 5*
*1.4. USO ACTUAL ..... 6*
*1.5. NORMATIVIDAD LOCAL VIGENTE ..... 6*
*1.6. ESTRATO ..... 6*
*1.7. ÁREA DEL LOTE ..... 6*
*1.8. DOCUMENTOS APORTADOS POR EL SOLICITANTE ..... 6*
*1.9. DOCUMENTOS APORTADOS POR AVALUADOR ..... 6*
*1.10. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR ..... 6*
**2. INFORMACIÓN JURÍDICA ..... 7**
*2.1. CÉDULA CATASTRAL ..... 7*
*2.2. MATRICULA INMOBILIARIA ..... 7*
*2.3. PROPIETARIO (S) ..... 7*
*2.4. TITULO DE TENENCIA ..... 8*
*2.5. ESCRITURA / TITULO ..... 8*
*2.6. TIPO PROPIEDAD ..... 8*
*2.7. ADQUISICIÓN ..... 8*
*2.8. GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO ..... 8*
**3. INFORMACIÓN DEL SECTOR ..... 9**
*3.1. ACTIVIDADES PREDOMINANTES ..... 10*
*3.2. TIPOS DE EDIFICACIONES ..... 10*
*3.3. VÍAS DE ACCESO ..... 10*
*3.4. INFRAESTRUCTURA DOTACIONAL ..... 11*
*3.5. SERVICIOS PÚBLICOS ..... 11*
*3.6. INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA ..... 11*
*3.7. TRANSPORTE PÚBLICO ..... 11*
*3.8. ACTIVIDAD EDIFICADORA ..... 11*
*3.9. PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN ..... 12*
*3.10. COMPORTAMIENTO DE OFERTA Y DEMANDA ..... 12*
*3.11. EQUIPAMIENTOS Y ESPACIO PÚBLICO ..... 12*
**4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA ..... 13**
*4.1. PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL ..... 13*
*4.2. TRATAMIENTO URBANÍSTICO ..... 13*
*4.3. USO DEL SUELO ..... 14*
*4.4. NORMAS URBANÍSTICAS ..... 14*
**5. INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE ..... 15**
*5.1. LIMITES ..... 16*
*5.2. FORMA DEL LOTE ..... 16*
*5.3. SERVICIOS PÚBLICOS ..... 16*
*5.4. ESTADO DE SEGURIDAD ..... 16*



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

*5.5. AMENAZAS NATURALES ..... 16*
*5.6. VÍAS DE ACCESO ..... 16*
**6. CONDICIONES ESPECIALES DEL BIEN INMUEBLE ..... 18**
*6.1. MEDIDAS DE MANEJO PARA LA PROTECCIÓN DE LAS ZONAS DE RECARGA DEL ACUÍFERO DEL GOLFO DE URABÁ 2017 ..... 18*
*6.2. EFECTO PLUSVALÍA ..... 18*
**7. METODOLOGÍA Y CALCULO DEL AVALÚO ..... 19**
*7.1. NORMATIVIDAD Y MÉTODOS VALUATORIOS ..... 19*
*7.2. MÉTODO UTILIZADO ..... 20*
*7.3. MEMORIA DE CÁLCULO ..... 20*
*7.4. CUADRO DE VALORES ..... 21*
*7.5. SUSTENTACIÓN DEL AVALÚO ..... 21*
**8. VIGENCIA DEL AVALÚO ..... 22**
**9. CLÁUSULAS DE PROHIBICIÓN DE LA PUBLICACIÓN ..... 22**
**10. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO ..... 23**
**11. FIRMA DEL AVALÚO ..... 24**
**12. ANEXOS DEL AVALÚO ..... 24**
*Anexo 01: Ficha Catastral del Predio ..... 25*
*Anexo 02: Certificado de Libertad y Tradición ..... 29*
*Anexo 03: Documentos Avaluadora – Marcela Restrepo Restrepo- ..... 38*

## Tabla de Ilustraciones

Ilustración 1. Localización general del predio a avaluar. ..... 1
Ilustración 2. Vista general del predio. ..... 7
Ilustración 3. Localización del predio en el sector occidental del municipio de Apartadó ..... 9
Ilustración 4. Sector aledaño al predio objeto del avalúo. ..... 10
Ilustración 5. Vías del sector de Mateguadua ..... 13
Ilustración 6. Unidades de Gestión Plan Parcial Victoria del Río II ..... 15
Ilustración 7. Vista del predio objeto del avalúo ..... 17
Ilustración 8. Vista del predio objeto del avalúo. ..... 17

## Listado de Tablas

Tabla 1. Equipamientos asociados al lote objeto del avalúo. ..... 12
Tabla 2. Coordenadas del predio objeto del avalúo ..... 15
Tabla 3. Muestras de mercado analizadas ..... 21
Tabla 4. Cálculo del valor del predio ..... 21



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

# INFORME VALUATORIO

## RESUMEN EJECUTIVO

| | |
|---|---|
| **SOLICITANTE** | MUNICIPIO DE APARTADÓ<br>Juan David Cartagena Álzate<br>Secretario de Planeación |
| **DIRECCIÓN** | Unidad de Gestión 5 Plan Parcial Victoria del Río II |
| **MUNICIPIO** | Apartadó |
| **DEPARTAMENTO** | Antioquia |
| **AVALUADOR** | Marcela Restrepo Restrepo |
| **FECHA DE VISITA** | 30 de octubre de 2024 |
| **FECHA ELABORACIÓN** | 07 de noviembre de 2024 |
| **TIPO DE BIEN** | Lote urbanizable no urbanizado en el Plan Parcial Victoria del Rio II. |
| **TIPO DE AVALÚO** | Avalúo comercial, enmarcado en la Categoría 1, correspondiente a avalúo de inmuebles urbanos, de acuerdo con el Artículo 5 del decreto 556 de 2014. |
| **OBSERVACIÓN** | El presente avalúo se realiza en el marco del cumplimiento del Contrato de Prestación de Servicios Profesionales N. 317 de 2024. |

## 1. INFORMACIÓN GENERAL

| | |
|---|---|
| **1.1. SOLICITANTE Y DESTINATARIO** | Solicitante: Juan David Cartagena Álzate en calidad de Secretario de Planeación y Ordenamiento Territorial del municipio de Apartadó, representado legalmente por Héctor Rangel Palacios. |
| **1.2. OBJETO DEL AVALÚO** | Establecer el valor de mercado para un Lote Urbanizable No urbanizado en el Plan Parcial Victoria del Río II (Unidad del Gestión 5) del municipio de Apartadó (Antioquia); con el fin de su comercialización bajo el justo precio. |
| **1.3. LOCALIZACIÓN** | Unidad de Gestión 5 Plan Parcial Victoria del Río II |



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

| | |
|---|---|
| **1.4. USO ACTUAL** | En la actualidad, el predio se encuentra sin explotación económica, ha sido abandonado, razón por la cual se encuentra en proceso de regeneración encontrando como coberturas rastrojos, matorrales y arboles aislados. |
| **1.5. NORMATIVIDAD LOCAL VIGENTE** | Para el predio aplica la normatividad aprobada en el Plan Parcial Victoria del Río II aprobado mediante Decreto 265 de 2013 del 31 de diciembre de 2013. |
| **1.6. ESTRATO** | Actualmente el predio aparece como rural, por ende su estrato es 1, sin embargo el área en el que se encuentra el predio y una vez desarrollado deberá integrarse al estrato 4. |
| **1.7. ÁREA DEL LOTE** | De acuerdo con el certificado de Libertad y Tradición, el área del predio es de 10.717 $m^2$. |
| **1.8. DOCUMENTOS APORTADOS POR EL SOLICITANTE** | • Ficha catastral del predio. Ver anexo 01. |
| **1.9. DOCUMENTOS APORTADOS POR AVALUADOR** | • Certificado de Libertad y Tradición del predio. Ver anexo 02.<br>• Todos los mapas que se presentan en el informe fueron realizados por la avaluadora teniendo como base la cartografía del Plan de Ordenamiento Territorial. |
| **1.10. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR** | • La avaluadora no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el titulo legal de la misma.<br>• La avaluadora no revelara la información sobre la valuación a nadie distinto de la persona que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso que el informe sea solicitado por una autoridad competente. |



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia




Ilustración 2. Vista general del predio.

## 2. INFORMACIÓN JURÍDICA

El presente capitulo no corresponde a un estudio de Títulos.

| | |
|---|---|
| **2.1. CÉDULA CATASTRAL** | De acuerdo con la ficha catastral N. 12050698 el predio responde a la cédula catastral 0451001046004100122 derivada del predio 0451001046004100014. |
| **2.2. MATRICULA INMOBILIARIA** | 008-63013 de acuerdo con la Oficina de Instrumentos Públicos de Apartadó segregada del predio con matrícula inmobiliaria 008-56894. |
| **2.3. PROPIETARIO (S)** | El certificado de Libertad de Tradición del 4 de noviembre de 2024 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Apartadó, la propietaria es la señora IVONNE ACENET GÓMEZ RAMÍREZ identificada con cédula de ciudadanía N. 43.201.185. |



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

| | |
|---|---|
| **2.4. TITULO DE TENENCIA** | De acuerdo con el certificado de Libertad y Tradición, la Sociedad de Activos Especiales SAE en la Anotación 006 del 25/02/2019 otorga título de tenencia al señor Jaime Diego Ruiz Acevedo identificado con cédula de ciudadanía 71.616.330. |
| **2.5. ESCRITURA / TITULO** | Escritura 2262 del 04-12-2015 de la Notaria Novena de Medellín. |
| **2.6. TIPO PROPIEDAD** | Lote urbanizable no Urbanizado. |
| **2.7. ADQUISICIÓN** | El predio fue adquirido por la señora Trujillo mediante Escritura 2262 del 04-12-2015 de la Notaria Novena de Medellín mediante compraventa a la sociedad GRUPO EMPRESARIAL C & D LA ROCA S.A.S. EN LIQUIDACIÓN. El predio fue producto de la subdivisión de la matricula inmobiliaria 008-56894 mediante Resolución 530 de 2014 del 19/11/2014. |
| **2.8. GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO** | De acuerdo con el certificado de Libertad y Tradición existen las siguientes anotaciones que limitan el dominio del predio:<br><br>• Anotación 005 del 08/07/2016 del certificado de tradición, medida cautelar correspondiente al código 0436 que, de acuerdo con la Resolución No. 11885 de 2016 de la Superintendencia de Notariado y Registro corresponde a EMBARGO EN PROCESO DE FISCALÍA expedida por la Fiscalía 10 Delegada Especializada de la Unidad Nacional de Extinción del Derecho de Dominio y contra el lavado de activos de Medellín. |



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

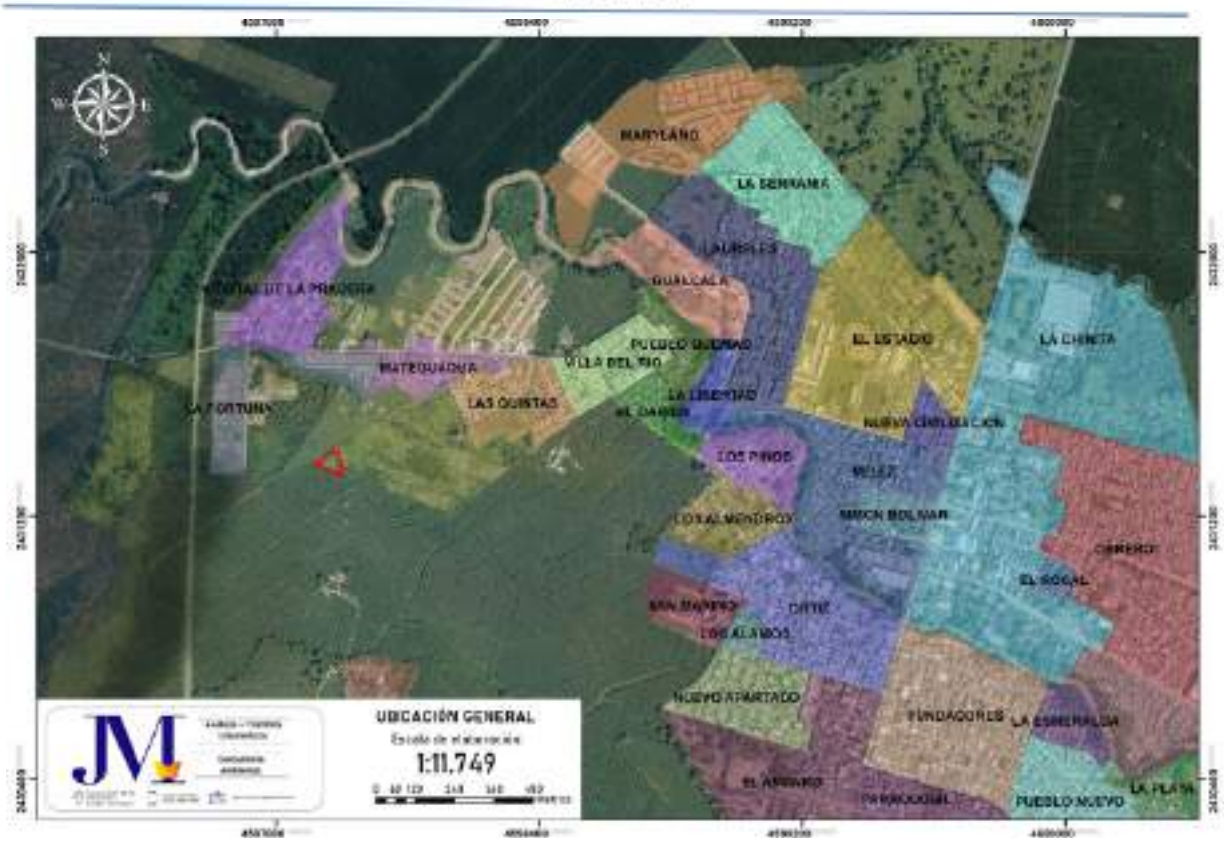



Ilustración 3. Localización del predio en el sector occidental del municipio de Apartadó.

## 3. INFORMACIÓN DEL SECTOR

El sector de Mateguadua, en Apartadó, ha experimentado un importante desarrollo en los últimos años, consolidándose como un área de alta exclusividad. Predominan en este sector viviendas de estratos 4 y 5, conformadas principalmente por unidades cerradas desarrolladas bajo planes parciales. Dicho sector, designado en el Plan de Ordenamiento Territorial como suelo de expansión en el occidente del municipio, cuenta con un urbanismo planificado y una infraestructura completa de servicios públicos, entre los que destaca su proximidad a los puntos de descarga del sistema de alcantarillado, lo que facilita su desarrollo y sostenibilidad.

La modernización del sector ha transformado el antiguo barrio Mateguadua, cuyas viviendas se han ido renovando y adaptando al nuevo entorno residencial y estético de la zona. En cuanto a la conectividad, el sector cuenta con una ruta de transporte urbano que facilita el acceso al barrio, y los principales medios de movilidad incluyen taxis y vehículos privados, respondiendo a las necesidades de los habitantes.



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

Un aspecto destacable de este sector es la pavimentación de la vía principal que conecta Villa del Río con la variante, lo que ha impulsado nuevas dinámicas comerciales y de servicios en la zona. Entre estos se encuentra un centro comercial con restaurante, estación de servicio, droguería, y otros servicios, ofreciendo una gama de opciones a los residentes y visitantes.

La constante actividad edificadora ha potenciado la calidad del espacio público, añadiendo elementos que fortalecen la imagen y funcionalidad del sector. Esta dinámica ha hecho que Mateguadua se posicione como uno de los sectores más exclusivos y atractivos del municipio de Apartadó, con una infraestructura adecuada y un entorno cada vez más renovado y moderno.




Ilustración 4. Sector aledaño al predio objeto del avalúo.

| | |
|---|---|
| **3.1. ACTIVIDADES PREDOMINANTES** | La actividad prioridad del sector es la residencial estrato medio - alto. |
| **3.2. TIPOS DE EDIFICACIONES** | En el sector predominan urbanizaciones abiertas y cerrados. |
| **3.3. VÍAS DE ACCESO** | La principal y única vía de acceso al sector es la Diagonal 99 que en la actualidad se encuentra en proceso de terminación del pavimento. |



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

| | |
|---|---|
| **3.4. INFRAESTRUCTURA DOTACIONAL** | Este tipo de infraestructura en el sector está asociada a los Barrios El Ortiz y Pueblo Quemado, encontrando cerca la zona rosa del municipio, así como la Clínica Urabá y la oferta comercial del Ortiz. |
| **3.5. SERVICIOS PÚBLICOS** | El sector en general cuenta con servicio de energía prestado por EPM, acueducto y alcantarillado operados por Aguas Regionales -EPM y servicio de aseo prestado por la empresa FUTURASEO. |
| **3.6. INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA** | • **ANDENES:** La vía de acceso principal al sector no tiene continuidad en los andenes.<br><br>• **ALUMBRADO PÚBLICO:** La vía y en general el sector cuenta con alumbrado público.<br><br>**REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS**: El sector cuenta con totalidad de servicios públicos (Acueducto, Alcantarillado, Energía, Aseo, Alumbrado Público y Telefonía). |
| **3.7. TRANSPORTE PÚBLICO** | Existen varias rutas de bus público para el acceso al sector.<br><br>• El servicio de taxi es permanente en el sector siendo una de las alternativas más prácticas en el sector al igual que el transporte privado. |
| **3.8. ACTIVIDAD EDIFICADORA** | La actividad edificadora en el sector se caracteriza por un ritmo de crecimiento dinámico y sostenido, lo que lo convierte en un área en proceso de consolidación. En los últimos años, se ha desarrollado una cantidad significativa de construcciones, principalmente orientadas a unidades residenciales y algunos servicios complementarios. Sin embargo, al estar clasificado como suelo de expansión en el Plan de Ordenamiento Territorial, todavía existen amplias zonas disponibles para futuros proyectos. |



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

| | |
|---|---|
| **3.9. PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN** | A medida que nuevos proyectos residenciales y comerciales se establezcan y se complete la urbanización de áreas disponibles, es probable que la valorización del suelo experimente un incremento sostenido. La infraestructura de servicios, que se ha ido consolidando en paralelo con las edificaciones, también fortalece esta tendencia, haciendo del sector una zona atractiva tanto para inversionistas como para nuevos residentes.<br><br>Además, el desarrollo gradual de equipamientos urbanos y comerciales aumentará la calidad de vida en el área, atrayendo nuevas inversiones que contribuyan a elevar aún más el valor del suelo. En este contexto, el sector está bien posicionado para experimentar una valorización constante en los próximos años, respaldada por el potencial de desarrollo aún disponible y la creciente demanda en la región. |
| **3.10. COMPORTAMIENTO DE OFERTA Y DEMANDA** | **Tiempo esperado de comercialización:** 6 meses. Del análisis del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es alta, así como la demanda. |

## 3.11. EQUIPAMIENTOS Y ESPACIO PÚBLICO

El sector cuenta con suficientes equipamientos para el disfrute y desarrollo urbano tales como:

Tabla 1. Equipamientos asociados al lote objeto del avalúo.

| Equipamiento | Nivel de Equipamiento | Distancia Aproximada (m) |
|---|---|---|
| Áreas Verdes y Parques | Escasos | 500 o más |
| Asistencial | Suficiente | 1.000 o más. |
| Comercial | Suficiente | 1.000 o más. |
| Escolar | Escasos | 1.000 o más. |
| Áreas recreativas | Suficientes (asociadas a las unidades residenciales) | Menos de 500 m |



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia



Ilustración 5. Vías del sector de Mateguadua.

## 4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

| | |
|---|---|
| **4.1. PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL** | El Plan de ordenamiento Territorial del municipio de Apartadó fue aprobado mediante Acuerdo 001 de 2023 "Por medio del cual se adopta la Revisión de Largo Plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Apartadó". |
| **4.2. TRATAMIENTO URBANÍSTICO** | El 100% del predio se encuentra en el Tratamiento de Desarrollo en suelo de expansión Tipo 1 (DE1), ya que se encuentra en el Plan Parcial Victoria del Río II; las áreas de expansión urbana con el Código DE1, ya cuentan con planes parciales aprobados, por lo cual esta categoría busca lo siguiente:<br><br>- Cumplimiento de planes: Garantizar lo aprobado en los instrumentos de planificación, optimizando la ocupación del suelo y generando sistemas públicos equilibrados. |



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

| | |
|---|---|
| **4.2. TRATAMIENTO URBANÍSTICO** | - Desarrollo vial y servicios públicos: Articular con el sistema vial urbano y asegurar la prestación adecuada de servicios.<br><br>- Respeto al entorno: Desarrollar áreas respetando condicionantes ambientales y de gestión del riesgo.<br><br>- Seguimiento y garantías: Supervisar el desarrollo de planes parciales y asegurar que cumplan las obligaciones impuestas.<br><br>- Modificación de decretos: Permitir ajustes a los planes parciales vigentes con estudios técnicos, jurídicos y financieros.<br><br>- Permitir actuaciones urbanísticas predio a predio, cumpliendo con los procedimientos administrativos y normativos, sin necesidad de planificaciones adicionales. |
| **4.3. USO DEL SUELO** | De acuerdo con el Plan Parcial Victoria del Río II, el uso de la Unidad de Gestión 5 es Institucional. |
| **4.4. NORMAS URBANÍSTICAS** | (Equipamientos Comunitarios) se encuentra localizada en el extremo occidental del proyecto y hace parte de las zonas a ceder.<br><br>**Área Bruta:** 10.717 m²<br><br>**Área Vías:** 2.183 m² (9.5% del total del sistema vial y 20,4% del área de UG5)<br><br>**Área Neta:** 8.534 m² (10.6% del total del área neta y 80% del área de UG5) |



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

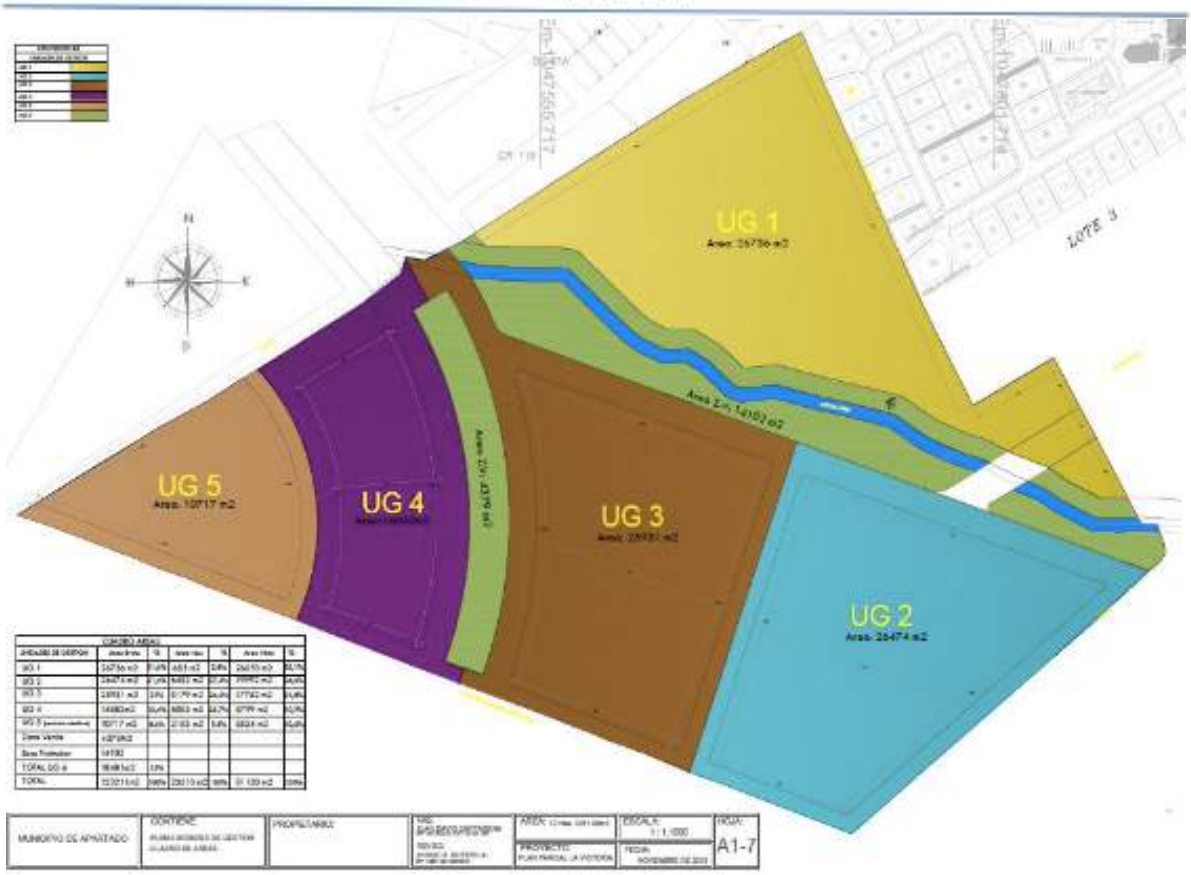



Ilustración 6. Unidades de Gestión Plan Parcial Victoria del Río II
Fuente: Plan Parcial Victoria del Rio II

## 5. INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE

Tabla 2. Coordenadas del predio objeto del avalúo

| N. | Coordenadas en X | Coordenadas en Y |
|---|---|---|
| 1 | 4597797,878 | 2431322,376 |
| 2 | 4597715,545 | 2431355,963 |
| 3 | 4597737 | 2431368,951 |
| 4 | 4597769,257 | 2431388,478 |
| 5 | 4597783,208 | 2431397,178 |
| 6 | 4597786,252 | 2431399,076 |
| 7 | 4597786,677 | 2431399,342 |
| 8 | 4597788,689 | 2431392,477 |
| 9 | 4597800,951 | 2431336,709 |
| 10 | 4597797,878 | 2431322,376 |



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

| | |
|---|---|
| **5.1. LIMITES** | **NORTE:** Barrio Mateguadua<br>**SUR:** Finca La Hacienda<br>**ORIENTE:** Unidad de Gestión N.4<br>**OCCIDENTE:** Canal al medio |
| **5.2. FORMA DEL LOTE** | El predio presenta forma geométrica irregular. |
| **5.3. SERVICIOS PÚBLICOS** | El predio en la actualidad no cuenta con conexiones a servicios públicos, sin embargo, el Plan Parcial Victoria del Río II cuenta con factibilidad de servicios públicos de acueducto y alcantarillado vigente expedida por Aguas Regionales el 20 de diciembre de 2023 con un caudal otorgado para acueducto de 19,85 l/s y su vigencia es hasta 20 de diciembre de 2028. |
| **5.4. ESTADO DE SEGURIDAD** | En el sector no se registran hechos delictivos recurrentes de inseguridad. |
| **5.5. AMENAZAS NATURALES** | El predio se encuentra situado dentro del Suelo de Expansión Occidental del municipio de Apartadó y no posee fuentes hídricas cercanas, lo que significa que el riesgo de inundación es bajo, clasificándolo en la categoría de amenaza baja. Además, su terreno es plano, lo cual reduce la probabilidad de movimientos en masa, manteniéndose también en una categoría de amenaza baja. |
| **5.6. VÍAS DE ACCESO** | El ingreso al lote en este momento es difícil toda vez que dese la diagonal 99 se debe caminar por un camino destapado que conduce a la finca bananera La Campiña, y luego se encuentra el lote, el cual está en cobertura de rastrojos altos, lo que imposibilita su recorrido, además que se encuentra un cuerpo de agua. |



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia



Ilustración 7. Vista del predio objeto del avalúo.



Ilustración 8. Vista del predio objeto del avalúo.



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

# 6. CONDICIONES ESPECIALES DEL BIEN INMUEBLE

Según las determinantes ambientales expedidas por CORPOURABA bajo la Resolución 100-03-30-99-1652-2022 del 2022, el predio del avalúo cuenta con las siguientes restricciones ambientales:

## 6.1. MEDIDAS DE MANEJO PARA LA PROTECCIÓN DE LAS ZONAS DE RECARGA DEL ACUÍFERO DEL GOLFO DE URABÁ 2017

**Acuífero profundo - importancia media (100% del predio):** Actividades prohibidas: quemas y talas, vivienda masiva para conjuntos residenciales y su infraestructura asociada, estaciones de servicios, plantas de tratamiento de aguas residuales, rellenos sanitarios, escombreras y vertimientos a cielo abierto. Se incluye restricciones a las siguientes actividades:

- Prohibir los usos sanitarios de alto impacto. Se consideran como usos sanitarios de alto impacto: los rellenos sanitarios, las escombreras y las plantas de tratamiento de aguas residuales.

- Restringir la minería. Exigir que las licencias ambientales de los proyectos mineros se realicen bajo técnicas que minimicen la contaminación de las aguas subterráneas y realizar un control efectivo a la ejecución del plan de manejo.

- Restringir la construcción y operación de estaciones de servicio.

## 6.2. EFECTO PLUSVALÍA

La Resolución 500 del 24 de noviembre de 2016 establece la participación del efecto de plusvalía en el plan parcial de expansión urbana "Vitoria del Río III", adoptado previamente mediante el Decreto 265 del 31 de diciembre de 2013. Conforme a dicha resolución, se determinó el monto de participación en plusvalía de acuerdo con las tarifas fijadas por el Honorable Concejo Municipal, afectando así el predio identificado bajo la matrícula inmobiliaria 008-56894. De este predio original se desprendió la matrícula inmobiliaria actual que corresponde al predio objeto del presente avalúo.

En consecuencia, para avanzar en el desarrollo de este predio es necesario liquidar el efecto de plusvalía, dado que la normativa vigente establece un hecho exigible que condiciona el progreso del proyecto en términos de normativa urbanística y financiera.



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

# 7. METODOLOGÍA Y CALCULO DEL AVALÚO

## 7.1. NORMATIVIDAD Y MÉTODOS VALUATORIOS

Se toma como marco de referencia el Decreto 1420 de 1998 expedido por los ministerios de hacienda y desarrollo, y reglamentado mediante la Resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC; dejando en la autonomía del valuador alejarse de los criterios mencionados allí según el caso.

**Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado.** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.

**Artículo 2º.- Método de capitalización de rentas o ingresos.** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

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

**Artículo 4º. Método (Técnica) Residual.** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

| | |
|---|---|
| **7.2. MÉTODO UTILIZADO** | El método de avalúo empleado es el comparativo o de mercado, utilizando como base las transacciones de predios en planes parciales aprobados y no urbanizados. Este enfoque implica la identificación de propiedades con características y condiciones similares, lo que permite determinar un valor de mercado representativo. Las muestras seleccionadas para el estudio corresponden a predios vendidos bajo condiciones de planes parciales aprobados, los cuales aún no han sido urbanizados, asegurando así una comparación equitativa y relevante. |

## 7.3. MEMORIA DE CÁLCULO

Cada muestra fue obtenida de la base de datos de registro de transacciones de la avaluadora, asegurando la transparencia y precisión de los datos y documentando el precio de venta de predios comparables en términos de su clasificación como "terreno urbanizable no urbanizado". Sin embargo, las muestras se encuentran en condiciones de desarrollo más avanzadas, ya que pertenecen a planes parciales con avances significativos en infraestructura urbana y servicios, lo cual reduce sus costos de urbanismo en aspectos como movimientos de tierra y conexiones a servicios públicos.

En contraste, el predio objeto del avalúo no presenta estos beneficios, y se encuentra sujeto a costos adicionales, tanto en el desarrollo de rellenos y obras de urbanización, como en la intervención del parque lineal proyectado en el Plan Parcial. Este último elemento, además de elevar los costos de urbanización, impacta el valor de mercado, dado que disminuye las posibles transacciones de compraventa en comparación con las muestras seleccionadas. Por ello, el uso de un factor de ajuste en el avalúo se justifica para reflejar de manera precisa las condiciones reales y los costos asociados del predio en cuestión, permitiendo que el valor estimado se ajuste adecuadamente a las dinámicas del mercado.



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

Tabla 3. Muestras de mercado analizadas

| N | Ubicación | Fecha Dato | Valor Predio | Área (m2) | Valor m² | Factor de Ajuste | Valor m² |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Plan Parcial Meryland | jul-24 | 1.800.000.000 | 10.000 | 180.000 | 0,70 | 126.000 |
| 2 | Plan Parcial La Fortuna | nov-23 | 1.776.000.000 | 10.000 | 177.600 | 0,8 | 142.080 |
| 3 | Plan Parcial La Fortuna | mar-24 | 1.800.000.000 | 10.000 | 180.000 | 0,8 | 144.000 |
| 4 | Plan Parcial El Roble | ene-24 | 1.400.000.000 | 10.000 | 140.000 | 0,9 | 126.000 |
| **PROMEDIO** | | | | | | | 134.520 |
| **DESVIACIÓN ESTÁNDAR** | | | | | | | 9.869 |
| **COEFICIENTE DE VARIACIÓN** | | | | | | | **7,34%** |
| **LÍMITE INFERIOR** | | | | | | | 124.651 |
| **LÍMITE SUPERIOR** | | | | | | | 144.389 |

## 7.4. CUADRO DE VALORES

A continuación, se presenta el valor adoptado por metro cuadrado para el avalúo y el valor del predio sugerido por la avaluadora para efectos de transacciones de compra y venta del bien inmueble:

Tabla 4. Cálculo del valor del predio

| ID | Área (m²) | Valor (m²) | Valor lote |
|---|---|---|---|
| Lote de terreno urbanizable no urbanizado en Plan Parcial | 10.717 | 125.000 | **1.339.625.000** |
| **VALOR EN LETRAS: MIL TRESCIENTOS TREINTA Y NUEVE MILLONES SEISCIENTOS VEINTICINCO MIL PESOS.** | | | |

## 7.5. SUSTENTACIÓN DEL AVALÚO

Siguiendo las directrices establecidas por la Resolución 620 de 2008, se realizó un análisis exhaustivo que incluyó la aplicación de normas urbanísticas pertinentes para determinar el precio ajustado del lote. Este proceso asegura que el valor resultante del avalúo esté alineado con las condiciones actuales del mercado, proporcionando así una valoración objetiva y realista del predio. La metodología utilizada respalda la



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

equidad y precisión del valor obtenido, ajustándose a las exigencias del mercado y a la normativa vigente.

El ajuste a las muestras utilizadas en el avalúo del predio se efectuó considerando cuidadosamente las condiciones específicas que impactan su valor. Para garantizar una estimación justa y representativa, se tuvieron en cuenta tres factores clave:

1. **Condiciones de Ubicación**: La proximidad del predio a puntos de interés, acceso a vías principales y cercanía a áreas de actividad económica y servicios básicos influyeron en los ajustes. Estas características de ubicación aumentan el atractivo del predio y, por lo tanto, su valor relativo en comparación con otras muestras.

2. **Desarrollo de Infraestructura Aledaña**: La existencia de infraestructura en los alrededores, como redes de servicios públicos y proyectos de conectividad vial, afecta positivamente el valor del predio al incrementar su potencial de uso y desarrollo. Se ajustaron las muestras para reflejar la ventaja competitiva del predio en relación con su entorno inmediato y su accesibilidad a servicios.

3. **Costos de Urbanismo**: Los costos asociados con la urbanización y el desarrollo del terreno también se consideraron, ya que estos influyen en el valor final del predio. Los ajustes realizados en las muestras incluyeron el análisis de los gastos proyectados para hacer el terreno urbanizable, lo cual es esencial en la comparación con otros lotes con distintos niveles de urbanización o sin estas inversiones.

## 8. VIGENCIA DEL AVALÚO

Conforme a los Decretos 1420 de 1998 y 422 de 2000 expedidos por el ministerio de hacienda, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año desde la fecha de su elaboración, siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble no presenten cambios y las condiciones del mercado inmobiliario comparable no sufran variaciones significativas.

## 9. CLÁUSULAS DE PROHIBICIÓN DE LA PUBLICACIÓN

La publicación de parte o la totalidad del informe de valuación, cualquier referencia al mismo, las cifras de valuación o detalles del trabajo, referenciar el nombre, afiliaciones profesionales e información del valuador, solo podrá ser realizado con consentimiento de este.



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

## 10. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

JM AVALÚOS, sus directivos y el profesional que adelantó la realización del presente avalúo certifican:

- Que no tienen intereses financieros, fruto de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna o relación directa o indirecta con sus propietarios y/o solicitantes del avalúo, más allá de la contratación de los servicios profesionales.

- Que, las declaraciones contenidas en el presente informe sobre los cuales se realizaron los análisis y se emitieron los conceptos, son correctas y verdaderas, y se basan en la buena fe del solicitante a la hora de suministrar la información y los documentos utilizados para adelantar el estudio por lo cual no existe responsabilidad por situaciones que no fueron posible verificar al momento de la realización del avalúo ni por aspectos por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, la propiedad valuada o el título legal de la misma.

- Que, para la realización de la valuación y elaboración del presente informe, se llevó a cabo visita presencial al bien inmueble y la identificación de los bienes por parte del valuador designado y que los cálculos, conceptos y elaboración del presente informe han sido llevados a cabo exclusivamente por las personas que firman el mismo.

- Que los honorarios establecidos por la relación del presente avalúo no se basan en la determinación de un valor que favorezca al cliente, ni tienen ninguna relación con los resultados obtenidos.

- Que no se revelara información sobre la valuación realizada a nadie distinto a la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo se hará con autorización estricta por parte de esta, salvo en el caso que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

- Que el presente informe de valuación es confidencial entre las partes, JM Avalúos y el solicitante y/o destinatario, sólo podrá ser utilizado para el propósito definido en el encargo valuatorio, y no se acepta ninguna responsabilidad ante terceros o por una inadecuada utilización de este.



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

- Que la realización del avalúo y el presente informe valuatorio se llevó a cabo conforme a lo establecido por el International Valuation Standards Council (IVSC), sus Normas Técnicas Internacionales de Valuación (IVC) y las adopciones de estas para Colombia mediante la Normas Técnica Sectoriales (NTS) y las Guías Técnicas Sectoriales (GTS), las cuales fueron desarrolladas por la Unidad Sectorial de Normalización de la Actividad Valuatoria y el Sector de los Avalúos (USN AVSA), y aprobadas por el Instituto Colombiano de Normas Técnicas y Certificación (ICONTEC).

- Que el ejercicio de la actividad del valuador se ha desarrollado conforme a los principios definidos para la práctica valuatoria y de acuerdo con los criterios exigidos en el Código de Ética de la Avaluadora establecido mediante la ley 1673 de 2013, el Código de Conducta del Valuador definido mediante la NTS-S04, y con la inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) cumpliendo con los requisitos de formación exigidos por la ley.

## 11. FIRMA DEL AVALÚO

**DATOS DE CONTACTO**

**MARCELA RESTREPO RESTREPO**
Registro R.A.A. AVAL-41960241.
Registro Nacional de Especialista en Avalúos R.N.E.A 201-1295
Corporación Lonja Nacional de Avaluadores Expertos en Bienes raíces
Teléfono: 3105994490
Correo electrónico: jmavaluos1@gmail.com

## 12. ANEXOS DEL AVALÚO

| | |
|---|---|
| FICHA CATASTRAL | Anexo 01: Ficha Catastral del Predio |
| CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICIÓN | Anexo 02: Certificado de Libertad y Tradición |
| DOCUMENTOS AVALUADOR | Anexo 03: Documentos Avaluadora – Marcela Restrepo Restrepo- |

# Anexo 01: Ficha Catastral del Predio



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA

**Certificado No. 112284.**
**PIN:20241024000112284**

**"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 24/10/2024".**

SOLO VÁLIDO PARA ENTIDADES DEL ESTADO

| FICHA PREDIAL No.: 12050698 | |
|---|---|
| MUNICIPIO:APARTADO | CORREGIMIENTO: Cabecera |
| BARRIO: ZONA OCCIDENTE | VEREDA: 41 |
| NOMBRE O DIRECCIÓN DEL PREDIO: UNIDAD DE GESTION 5 | |

CEDULA CATASTRAL

| MUNICIPIO | SECTOR | COMU | BARRIO | MNZ.VRD | PREDIO | CONDICIÓN | UNIDAD PREDIAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 045 | 1 | 001 | 044 | 0040 | 0012 | 5000 | 0000 |

NÚMERO PREDIAL NACIONAL

| DEPTO | MUNPIO | ZONA | SECTOR | COMUNA | BARRIO | MNZ.VRD | TERRENO | CND. PROP | EDIFICIO | N. PISO | UNIDAD PREDIAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 05 | 045 | 01 | 00 | 00 | 44 | 0040 | 0012 | 0 | 50 | 00 | 0000 |

DESTINO ECONOMICO DEL PREDIO: Lote_Urbanizado_No_Construido

CARACTERISTICAS DEL PREDIO: NPH (0)

| ADQUISICIÓN: DOMINIO (TRADICION) | MODELO REGISTRAL: NUEVO | CÍRCULO - MATRÍCULA: 008 - 63013 | MATRÍCULA MADRE: N/A |
|---|---|---|---|

PERSONA NATURAL O JURIDICA

| No. | NOMBRES Y APELLIDOS / RAZÓN SOCIAL | DOCUMENTO | TIPO | % DERECHO |
|---|---|---|---|---|
| 1 | GOMEZ RAMIREZ [illegible] | 4021188 | Cédula de ciudadanía | 100,0% |

JUSTIFICACION DEL DERECHO DE PROPIEDAD O DE POSESION

| No. | ESCRITURA | FECHA DD/MM/AAAA | ENTIDAD | DEPARTAMENTO | MUNICIPIO |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2060 | 30/11/2015 | NOTARIA | | |

**ÁREAS**
ÁREA TOTAL LOTE: 10.718 m²
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD: N/D

**COLINDANTES**
SUR - 045100104000440001 1, NPN: NO NORTE - 045100104000440049, NPN: NO ESTE - 045100104000430012 0000000000, NPN: NO OESTE - 045100104000440001 1, NPN: NO



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

| INFORMACIÓN GRÁFICA | | | |
|---|---|---|---|
| Indice plancha | Ventana | Escala | Vigencia |
| 6467 | NO DATA | 1:2000 | 2006 |

| INFORMACIÓN AEROFOTOGRÁFICA | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Indice de vuelo | Faja | Foto | Vigencia | Ampliación | Escala |
| AE 097 | 08U | 439 | 2005 | NO DATA | 1:8000 |

VIGENCIA: 2024
VALOR TERRENO: $ 41.847.000
VALOR CONSTRUCCIÓN: $ 0
AVALÚO: $ 41.847.000

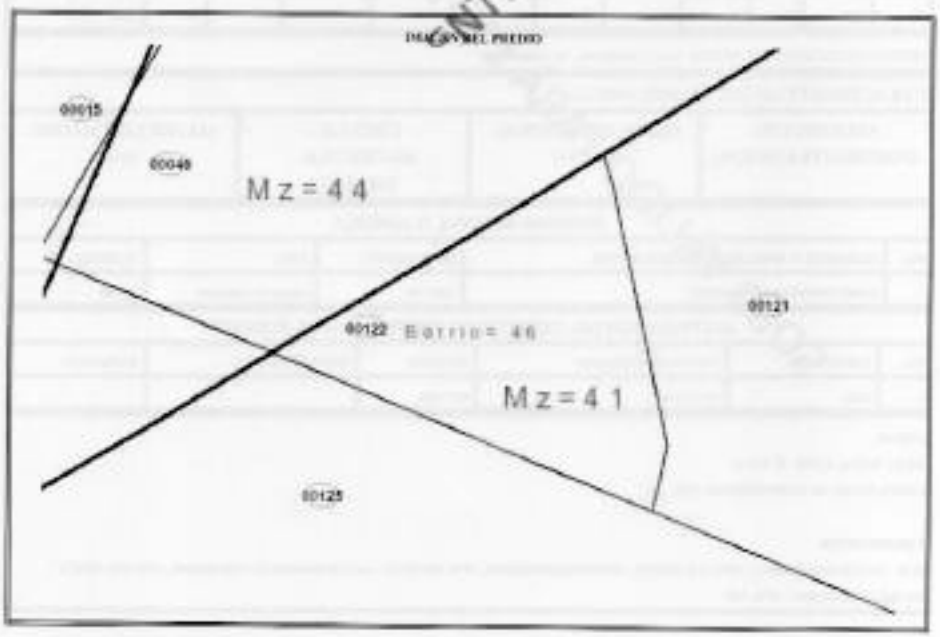
ESTE DOCUMENTO NO CERTIFICA EL AVALÚO CATASTRAL DEL PREDIO Y NO ES VALIDO PARA TRÁMITES NOTARIALES Y REGISTRALES CONFORME ART.46 DECRETO 2496 DE 1980.

AVALUO HISTORICO

| Desde | Hasta | Avalúo Total | Descripción |
|---|---|---|---|
| 01/01/2023 | 31/12/2023 | $ 39.849.524 | Resolución N.D de N.D |
| 01/01/2024 | 31/12/2024 | $ 41.847.000 | Resolución N.D de N.D |

ENTIDADES DEL ESTADO

"Toda área calculada por la Gerencia de Catastro del Departamento de Antioquia se realiza a partir de la escala cartográfica sobre la cual se identifican los linderos, digitalizados del mantenido en el sector rural en a escala 1:25.000, 1:10.000 y 1:5.000"






(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

Vigencia del certificado: 22/01/2025

**YEISON FERNANDO MIRANDA RESTREPO**
**GERENTE DE CATASTRO DEPARTAMENTAL**

SOLO VÁLIDO PARA ENTIDADES DEL ESTADO



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

# Anexo 02: Certificado de Libertad y Tradición



(604) 6599601
+57 3105994490

jmavaluos1@gmail.com

Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE APARTADO**
**CERTIFICADO DE TRADICION**
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2411044722103324533** **Nro Matrícula: 008-63013**

Pagina 1 TURNO: 2024-008-1-27944

Impreso el 4 de Noviembre de 2024 a las 09:50:20 PM

**"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

CIRCULO REGISTRAL: 008 - APARTADO DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: APARTADO VEREDA: PUEBLO QUEMADO
FECHA APERTURA: 02-01-2015 RADICACIÓN: 2014-008-6-5886 CON: ESCRITURA DE: 19-12-2014
CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE:
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

= = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = =

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

UNIDAD DE GESTION #5 CON AREA DE 10.717M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 2483, 2014/12/19, NOTARIA UNICA APARTADO. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012. UNIDAD DE GESTION NO.5.- UBIDACADA EN LA VEREDA MATA DE GUADUA, AREA URBANA DEL MUNICIPIO DE APARTADO, DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA, CON UN AREA DE DIEZ MIL SETECIENTOS DIECISIETE METROS CUADRADOS (10.717M2) COMPRENDIDO DENTRO DE LOS LINDEROS SEGÚN PLANO APROBADO POR PLANEACION MUNICIPAL, EL CUAL SE PROTOCOLIZA CON LA PRESENTE ESCRITURA PUBLICA ASI: NORTE, CON PREDIOS DEL BARRIO MATEGUADUA, CANAL AL MEDIO, SUR, CON FINCA LA HACIENDA DE JAIME ORTIZ, ORIENTE, CON LA UNIDAD DE GESTION #4.

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS
COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

01.- 03-09-2009 ESCRITURA 830 DEL 17-03-2009 NOTARIA DIECISIETE DE MEDELLIN DIVISION MATERIAL A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 72385.-- 01.- 15-08-2008 ESCRITURA 848 DEL 12-08-2008 NOTARIA UNICA DE CAREPA DIVISION MATERIAL A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 69888.-- 01.- 15-08-2008 ESCRITURA 848 DEL 12-08-2008 NOTARIA UNICA DE CAREPA ENGLOBE A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 69883.-- 01.- 21-11-2006 ESCRITURA 2451 DEL 15-11-2006 NOTARIA VEINTICINCO DE MEDELLIN ACLARACION A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 15657.-- 02.- 21-11-2006 ESCRITURA 2132 DEL 11-10-2006 NOTARIA VEINTICINCO DE MEDELLIN ACLARACION A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 15657.-- 03.- 21-11-2006 ESCRITURA 4665 DEL 21-07-2006 NOTARIA DOCE DE MEDELLIN ACLARACION A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 15657.-- 04.- 21-11-2006 ESCRITURA 4578 DEL 12-09-2001 NOTARIA DOCE DE MEDELLIN APORTE A SOCIEDAD, POR VALOR DE $ 52,000,000.00 DE: DEL RIO JARAMILLO LUIS, A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 15657.-- 05.- 08-05-1984 ESCRITURA 410 DEL 07-05-1984 NOTARIA UNICA DE TURBO SEGREGACION DE: DEL RIO JARAMILLO LUIS ENRIQUE, A: DEL RIO JARAMILLO LUIS ENRIQUE, REGISTRADA EN LA MATRICULA 15657.--COMPLEMENTACION MATRICULA INMOBILIARIA NRO 034-0015657 CORRESPONDIENTE AL FOLIO NRO. 034-0003887.
01- REGISTRO DEL 06-03-81- ESCRITURA NRO 137 DEL 04-03-81- NOTARIA UNICA DE TURBO. HIPOTECA. VALOR $8.000.000.0. DE: DEL RIO JARAMILLO, LUIS ENRIQUE. A: BANCO INDUSTRIAL COLOMBIANO S.A.
02- REGISTRO DEL 17-07-72- ESCRITURA NRO 181 DEL 05-08-69- NOTARIA UNICA DE TURBO. COMPRAVENTA. VALOR $42.000.00. MODO DE ADQUISICION. DE: GUTIERREZ ELEUTERIO. PAUT JOSE INES. A: DEL RIO JARAMILLO, LUIS ENRIQUE.
COMPLEMENTACION DEL FOLIO NRO 034-0003887.
01- REGISTRO DEL 11-05-67- RESOLUCION NRO 12360 DEL 27-10-66- DEL INCORA BOGOTA ADJUDICACION BALDIOS. MODO DE ADQUISICION. DE: INCORA. A: GUTIERREZ, ELEUTERIO. PAUT, JOSE INES. LIBRO I, TOMO II, FOLIO 121, REGISTRO 151 DE 1.967.---------------MATRICULA 034-0003692
01.- 06-02-1964 RESOLUCION 009 DEL 16-01-1964 GOBERNACION DE ANTIOQUIA DE MEDELLIN ADJUDICACION BALDIOS DE: GOBERNACION DE ANTIOQUIA , A: DEL RIO JARAMILLO LUIS, REGISTRADA EN LA MATRICULA 3692.-- 02.- 21-11-2006 ESCRITURA 2132 DEL 11-10-2006 NOTARIA VEINTICINCO DE MEDELLIN ACLARACION A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 3692.-- 03.- 21-11-2006 ESCRITURA 4665 DEL 21-07-2006 NOTARIA DOCE DE MEDELLIN ACLARACION A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 3692.-- 04.- 21-11-2006 ESCRITURA 4578 DEL 12-09-2001 NOTARIA DOCE DE MEDELLIN APORTE A SOCIEDAD, POR VALOR DE $ 52,000,000.00 DE: DEL RIO JARAMILLO LUIS, A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 3692.------------MATRICULA 034-50493 01.- 09-04-2001 ESCRITURA 325 DEL 04-04-2001 NOTARIA UNICA DE TURBO COMPRAVENTA, POR VALOR DE $ 1,000,000.00 DE:



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE APARTADO**

**CERTIFICADO DE TRADICION**

**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2411044722103324533** **Nro Matrícula: 008-63013**

Pagina 2 TURNO: 2024-008-1-27944

Impreso el 4 de Noviembre de 2024 a las 09:50:20 PM

**"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

AGROINDUSTRIAL DEL RIO LIMITADA , A: DEL RIO JARAMILLO LUIS ENRIQUE, REGISTRADA EN LA MATRICULA 50493.-- 02.- 21-11-2006 ESCRITURA 2132 DEL 11-10-2006 NOTARIA VEINTICINCO DE MEDELLIN ACLARACION A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 50493.-- 01.- 22-06-1990 ESCRITURA 701 DEL 12-06-1990 NOTARIA UNICA DE TURBO ACLARACION (ESCRITURA #1071 DEL 24-05-90- NOTARIA 14 DE MEDELLIN EN CUANTO A SUPERFICIE: DE: DEL RIO JARAMILLO LUIS ENRIQUE, A: SOCIEDAD AGROINDUSTRIAS DEL RIO LIMITADA , 02.- 22-06-1990 ESCRITURA 1071 DEL 24-05-1990 NOT. CATORCE DE MEDELLIN COMPRAVENTA, POR VALOR DE $ 2,185,376.00 DE: DEL RIO JARAMILLO LUIS ENRIQUE, A: SOCIEDAD AGROINDUSTRIAS DEL RIO LIMITADA , COMPLEMENTACION MATRICULA INMOBILIARIA NRO. 034-0023845. CORRESPONDIENTE AL FOLIO NRO 034-0010475.

01.- REGISTRO DEL 08-05-84- ESCRITURA NRO 410 DEL 07-05-84- NOTARIA UNICA DE TURBO. SEGREGACION. DE: DEL RIO JARAMILLO, LUIS ENRIQUE. A: DEL RIO JARAMILLO, LUIS ENRIQUE.

COMPLEMENTACION DEL FOLIO NRO 034-0010475.

01.- REGISTRO DEL 17-07-72- ESCRITURA NRO 181 DEL 05-08-69- NOTARIA UNICA DE TURBO. COMPRAVENTA. MODO DE ADQUISICION. VALOR $42.000.00 DE: GUTIERREZ ELEUTERIO, PAUT, JOSE INES. A: DEL RIO JARAMILLO LUIS.

02.- REGISTRO DEL 11-05-67- RESOLUCION NRO 12360 DEL 27-10-66- DEL INCORA BOGOTA ADJUDICACION BALDIOS. MODO DE ADQUISICION. DE: INCORA A: GUTIERREZ, ELEUTERIO. PAUT, JOSE INES. LIBRO I, TOMO II, FOLIO 121, REGISTRO 151 DE 1.967.

FOLIO (S) DE MAYOR EXTENSIÓN Y/O SEGREGADO (S): , 034-72385 01.- 03-09-2009 ESCRITURA 830 DEL 17-03-2009 NOTARIA DIECISIETE DE MEDELLIN DIVISION MATERIAL A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 72385.-- 01.- 15-08-2008 ESCRITURA 848 DEL 12-08-2008 NOTARIA UNICA DE CAREPA DIVISION MATERIAL A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 69888.-- 01.- 15-08-2008 ESCRITURA 848 DEL 12-08-2008 NOTARIA UNICA DE CAREPA ENGLOBE A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 69883.-- 01.- 21-11-2006 ESCRITURA 2451 DEL 15-11-2006 NOTARIA VEINTICINCO DE MEDELLIN ACLARACION A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 15657.-- 02.- 21-11-2006 ESCRITURA 2132 DEL 11-10-2006 NOTARIA VEINTICINCO DE MEDELLIN ACLARACION A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 15657.-- 03.- 21-11-2006 ESCRITURA 4665 DEL 21-07-2006 NOTARIA DOCE DE MEDELLIN ACLARACION A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 15657.-- 04.- 21-11-2006 ESCRITURA 4578 DEL 12-09-2001 NOTARIA DOCE DE MEDELLIN APORTE A SOCIEDAD, POR VALOR DE $ 52,000,000.00 DE: DEL RIO JARAMILLO LUIS, A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 15657.-- 05.- 08-05-1984 ESCRITURA 410 DEL 07-05-1984 NOTARIA UNICA DE TURBO SEGREGACION DE: DEL RIO JARAMILLO LUIS ENRIQUE, A: DEL RIO JARAMILLO LUIS ENRIQUE, REGISTRADA EN LA MATRICULA 15657.--COMPLEMENTACION MATRICULA INMOBILIARIA NRO 034-0015657 CORRESPONDIENTE AL FOLIO NRO. 034-0003887.

01- REGISTRO DEL 06-03-81- ESCRITURA NRO 137 DEL 04-03-81- NOTARIA UNICA DE TURBO. HIPOTECA. VALOR $8.000.000.0. DE: DEL RIO JARAMILLO, LUIS ENRIQUE. A: BANCO INDUSTRIAL COLOMBIANO S.A.

02- REGISTRO DEL 17-07-72- ESCRITURA NRO 181 DEL 05-08-69- NOTARIA UNICA DE TURBO. COMPRAVENTA. VALOR $42.000.00. MODO DE ADQUISICION. DE: GUTIERREZ ELEUTERIO. PAUT JOSE INES. A: DEL RIO JARAMILLO, LUIS ENRIQUE.

COMPLEMENTACION DEL FOLIO NRO 034-0003887.



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE APARTADO**
**CERTIFICADO DE TRADICION**
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2411044722103324533** **Nro Matrícula: 008-63013**



Impreso el 4 de Noviembre de 2024 a las 09:50:20 PM

**"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

01- REGISTRO DEL 11-05-67- RESOLUCION NRO 12360 DEL 27-10-66- DEL INCORA BOGOTA ADJUDICACION BALDIOS. MODO DE ADQUISICION. DE: INCORA. A: GUTIERREZ, ELEUTERIO. PAUT, JOSE INES. LIBRO I, TOMO II, FOLIO 121, REGISTRO 151 DE 1.967.----------MATRICULA 034-0003692

01.- 06-02-1964 RESOLUCION 009 DEL 16-01-1964 GOBERNACION DE ANTIOQUIA DE MEDELLIN ADJUDICACION BALDIOS DE: GOBERNACION DE ANTIOQUIA , A: DEL RIO JARAMILLO LUIS, REGISTRADA EN LA MATRICULA 3692.-- 02.- 21-11-2006 ESCRITURA 2132 DEL 11-10-2006 NOTARIA VEINTICINCO DE MEDELLIN ACLARACION A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 3692.-- 03.- 21-11-2006 ESCRITURA 4665 DEL 21-07-2006 NOTARIA DOCE DE MEDELLIN ACLARACION A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 3692.-- 04.- 21-11-2006 ESCRITURA 4578 DEL 12-09-2001 NOTARIA DOCE DE MEDELLIN APORTE A SOCIEDAD, POR VALOR DE $ 52,000,000.00 DE: DEL RIO JARAMILLO LUIS, A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 3692.----------MATRICULA 034-50493 01.- 09-04-2001 ESCRITURA 325 DEL 04-04-2001 NOTARIA UNICA DE TURBO COMPRAVENTA, POR VALOR DE $ 1,000,000.00 DE: AGROINDUSTRIAL DEL RIO LIMITADA , A: DEL RIO JARAMILLO LUIS ENRIQUE, REGISTRADA EN LA MATRICULA 50493.-- 02.- 21-11-2006 ESCRITURA 2132 DEL 11-10-2006 NOTARIA VEINTICINCO DE MEDELLIN ACLARACION A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 50493.-- 01.- 22-06-1990 ESCRITURA 701 DEL 12-06-1990 NOTARIA UNICA DE TURBO ACLARACION (ESCRITURA #1071 DEL 24-05-90- NOTARIA 14 DE MEDELLIN EN CUANTO A SUPERFICIE: DE: DEL RIO JARAMILLO LUIS ENRIQUE, A: SOCIEDAD AGROINDUSTRIAS DEL RIO LIMITADA , 02.- 22-06-1990 ESCRITURA 1071 DEL 24-05-1990 NOT. CATORCE DE MEDELLIN COMPRAVENTA, POR VALOR DE $ 2,185,376.00 DE: DEL RIO JARAMILLO LUIS ENRIQUE, A: SOCIEDAD AGROINDUSTRIAS DEL RIO LIMITADA , COMPLEMENTACION MATRICULA INMOBILIARIA NRO. 034-0023845. CORRESPONDIENTE AL FOLIO NRO 034-0010475.

01.- REGISTRO DEL 08-05-84- ESCRITURA NRO 410 DEL 07-05-84- NOTARIA UNICA DE TURBO. SEGREGACION. DE: DEL RIO JARAMILLO, LUIS ENRIQUE. A: DEL RIO JARAMILLO, LUIS ENRIQUE.

COMPLEMENTACION DEL FOLIO NRO 034-0010475.

01.- REGISTRO DEL 17-07-72- ESCRITURA NRO 181 DEL 05-08-69- NOTARIA UNICA DE TURBO. COMPRAVENTA. MODO DE ADQUISICION. VALOR $42.000.00 DE: GUTIERREZ ELEUTERIO, PAUT, JOSE INES. A: DEL RIO JARAMILLO LUIS.

02.- REGISTRO DEL 11-05-67- RESOLUCION NRO 12360 DEL 27-10-66- DEL INCORA BOGOTA ADJUDICACION BALDIOS. MODO DE ADQUISICION. DE: INCORA A: GUTIERREZ, ELEUTERIO. PAUT, JOSE INES. LIBRO I, TOMO II, FOLIO 121, REGISTRO 151 DE 1.967.

FOLIO (S) DE MAYOR EXTENSIÓN Y/O SEGREGADO (S): , 034-72385 01.- 03-09-2009 ESCRITURA 830 DEL 17-03-2009 NOTARIA DIECISIETE DE MEDELLIN DIVISION MATERIAL A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 72385.-- 01.- 15-08-2008 ESCRITURA 848 DEL 12-08-2008 NOTARIA UNICA DE CAREPA DIVISION MATERIAL A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 69888.--

01.- 15-08-2008 ESCRITURA 848 DEL 12-08-2008 NOTARIA UNICA DE CAREPA ENGLOBE A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 69883.-- 01.- 21-11-2006 ESCRITURA 2451 DEL 15-11-2006 NOTARIA VEINTICINCO DE MEDELLIN ACLARACION A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 15657.-- 02.- 21-11-2006 ESCRITURA 2132 DEL 11-10-2006 NOTARIA VEINTICINCO DE MEDELLIN ACLARACION A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 15657.-- 03.- 21-11-2006 ESCRITURA 4665 DEL 21-07-2006 NOTARIA DOCE DE MEDELLIN ACLARACION A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 15657.-- 04.- 21-11-2006 ESCRITURA 4578 DEL 12-09-2001 NOTARIA DOCE DE MEDELLIN APORTE A SOCIEDAD, POR VALOR DE $



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE APARTADO**
**CERTIFICADO DE TRADICION**
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2411044722103324533** **Nro Matrícula: 008-63013**



Impreso el 4 de Noviembre de 2024 a las 09:50:20 PM

**"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

52,000,000.00 DE: DEL RIO JARAMILLO LUIS, A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 15657.-- 05.- 08-05-1984 ESCRITURA 410 DEL 07-05-1984 NOTARIA UNICA DE TURBO SEGREGACION DE: DEL RIO JARAMILLO LUIS ENRIQUE, A: DEL RIO JARAMILLO LUIS ENRIQUE, REGISTRADA EN LA MATRICULA 15657.--COMPLEMENTACION MATRICULA INMOBILIARIA NRO 034-0015657 CORRESPONDIENTE AL FOLIO NRO. 034-0003887.

01- REGISTRO DEL 06-03-81- ESCRITURA NRO 137 DEL 04-03-81- NOTARIA UNICA DE TURBO. HIPOTECA. VALOR $8.000.000.0. DE: DEL RIO JARAMILLO, LUIS ENRIQUE. A: BANCO INDUSTRIAL COLOMBIANO S.A.

02- REGISTRO DEL 17-07-72- ESCRITURA NRO 181 DEL 05-08-69- NOTARIA UNICA DE TURBO. COMPRAVENTA. VALOR $42.000.00. MODO DE ADQUISICION. DE: GUTIERREZ ELEUTERIO. PAUT JOSE INES. A: DEL RIO JARAMILLO, LUIS ENRIQUE.

COMPLEMENTACION DEL FOLIO NRO 034-0003887.

01- REGISTRO DEL 11-05-67- RESOLUCION NRO 12360 DEL 27-10-66- DEL INCORA BOGOTA ADJUDICACION BALDIOS. MODO DE ADQUISICION. DE: INCORA. A: GUTIERREZ, ELEUTERIO. PAUT, JOSE INES. LIBRO I, TOMO II, FOLIO 121, REGISTRO 151 DE 1.967.----------MATRICULA 034-0003692

01.- 06-02-1964 RESOLUCION 009 DEL 16-01-1964 GOBERNACION DE ANTIOQUIA DE MEDELLIN ADJUDICACION BALDIOS DE: GOBERNACION DE ANTIOQUIA , A: DEL RIO JARAMILLO LUIS, REGISTRADA EN LA MATRICULA 3692.-- 02.- 21-11-2006 ESCRITURA 2132 DEL 11-10-2006 NOTARIA VEINTICINCO DE MEDELLIN ACLARACION A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 3692.-- 03.- 21-11-2006 ESCRITURA 4665 DEL 21-07-2006 NOTARIA DOCE DE MEDELLIN ACLARACION A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 3692.-- 04.- 21-11-2006 ESCRITURA 4578 DEL 12-09-2001 NOTARIA DOCE DE MEDELLIN APORTE A SOCIEDAD, POR VALOR DE $ 52,000,000.00 DE: DEL RIO JARAMILLO LUIS, A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 3692.----------MATRICULA 034-50493 01.- 09-04-2001 ESCRITURA 325 DEL 04-04-2001 NOTARIA UNICA DE TURBO COMPRAVENTA, POR VALOR DE $ 1,000,000.00 DE: AGROINDUSTRIAL DEL RIO LIMITADA , A: DEL RIO JARAMILLO LUIS ENRIQUE, REGISTRADA EN LA MATRICULA 50493.-- 02.- 21-11-2006 ESCRITURA 2132 DEL 11-10-2006 NOTARIA VEINTICINCO DE MEDELLIN ACLARACION A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 50493.-- 01.- 22-06-1990 ESCRITURA 701 DEL 12-06-1990 NOTARIA UNICA DE TURBO ACLARACION (ESCRITURA #1071 DEL 24-05-90- NOTARIA 14 DE MEDELLIN EN CUANTO A SUPERFICIE: DE: DEL RIO JARAMILLO LUIS ENRIQUE, A: SOCIEDAD AGROINDUSTRIAS DEL RIO LIMITADA , 02.- 22-06-1990 ESCRITURA 1071 DEL 24-05-1990 NOT. CATORCE DE MEDELLIN COMPRAVENTA, POR VALOR DE $ 2,185,376.00 DE: DEL RIO JARAMILLO LUIS ENRIQUE, A: SOCIEDAD AGROINDUSTRIAS DEL RIO LIMITADA , COMPLEMENTACION MATRICULA INMOBILIARIA NRO. 034-0023845. CORRESPONDIENTE AL FOLIO NRO 034-0010475.

01.- REGISTRO DEL 08-05-84- ESCRITURA NRO 410 DEL 07-05-84- NOTARIA UNICA DE TURBO. SEGREGACION. DE: DEL RIO JARAMILLO, LUIS ENRIQUE. A: DEL RIO JARAMILLO, LUIS ENRIQUE.

COMPLEMENTACION DEL FOLIO NRO 034-0010475.

01.- REGISTRO DEL 17-07-72- ESCRITURA NRO 181 DEL 05-08-69- NOTARIA UNICA DE TURBO. COMPRAVENTA. MODO DE ADQUISICION. VALOR $42.000.00 DE: GUTIERREZ ELEUTERIO, PAUT, JOSE INES. A: DEL RIO JARAMILLO LUIS.

02.- REGISTRO DEL 11-05-67- RESOLUCION NRO 12360 DEL 27-10-66- DEL INCORA BOGOTA ADJUDICACION BALDIOS. MODO DE ADQUISICION. DE: INCORA A: GUTIERREZ, ELEUTERIO. PAUT, JOSE INES. LIBRO I, TOMO II, FOLIO 121, REGISTRO 151 DE 1.967.



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE APARTADO**
**CERTIFICADO DE TRADICION**
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2411044722103324533** **Nro Matrícula: 008-63013**

Pagina 5 TURNO: 2024-008-1-27944

Impreso el 4 de Noviembre de 2024 a las 09:50:20 PM

**"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

FOLIO (S) DE MAYOR EXTENSIÓN Y/O SEGREGADO (S): , 034-72385

15. -ESCRITURA 2483 DEL 19/12/2014 NOTARIA UNICA 1 DE APARTADO REGISTRADA EL 26/12/2014 POR DIVISION MATERIAL A: GRUPO EMPRESARIAL C & D LA ROCA S.A.S , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 008-56894 .-- 14. -ESCRITURA 1453 DEL 15/8/2014 NOTARIA UNICA 1 DE APARTADO REGISTRADA EL 17/10/2014 POR COMPRAVENTA DE: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A , A: GRUPO EMPRESARIAL C & D LA ROCA S.A.S , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 008-56894 .-- 13. -ESCRITURA 529 DEL 10/4/2014 NOTARIA UNICA 1 DE APARTADO REGISTRADA EL 13/8/2014 POR COMPRAVENTA PARCIAL DE: CARLOS ALVAREZ OSORIO , A: GRUPO EMPRESARIAL C & D LA ROCA S.A.S , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 008-56894 .-- 12. -ESCRITURA 529 DEL 10/4/2014 NOTARIA UNICA 1 DE APARTADO REGISTRADA EL 13/8/2014 POR CONSOLIDACION DE DOMINIO PLENO DE: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A , A: CARLOS ALVAREZ OSORIO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 008-56894 .-- 11. -ESCRITURA 529 DEL 10/4/2014 NOTARIA UNICA 1 DE APARTADO REGISTRADA EL 13/8/2014 POR CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A , A: CARLOS ALVAREZ OSORIO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 008-56894 .-- 10. -ESCRITURA 529 DEL 10/4/2014 NOTARIA UNICA 1 DE APARTADO REGISTRADA EL 13/8/2014 POR CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A , A: CARLOS ALVAREZ OSORIO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 008-56894 .-- 9. -OFICIO 484/2014 DEL 5/8/2014 JUZGADO LABORAL DEL CIRCUITO APARTADO 0000 DE APARTADO REGISTRADA EL 11/8/2014 POR CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DE: CARLOS ALBERTO ALCARAZ , A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 008-56894 .-- 8. -OFICIO 0021 DEL 6/2/2014 JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE DESCONGESTIÓN 001112 DE MEDELLIN REGISTRADA EL 18/3/2014 POR CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DE: JOSE MAURICIO FERNANDEZ BOTERO , A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 008-56894 .-- 7. -OFICIO 082 DEL 14/2/2014 JUZGADO LABORAL DEL CIRCUITO APARTADO 0000 DE APARTADO REGISTRADA EL 17/2/2014 POR EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL DE: CARLOS ALBERTO ALCARAZ , A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 008-56894 .-- 6. -OFICIO 2508 DEL 19/12/2012 JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO 1 DE MEDELLIN REGISTRADA EL 11/1/2013 POR EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL DE: MAURICIO FERNANDEZ BOTERO , A: SOCIEDAD DEL RIO PEREZ Y ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 008-56894 .-- 5. -ESCRITURA 1919 DEL 29/11/2012 NOTARIA UNICA DE CAREPA REGISTRADA EL 30/11/2012 POR CONSTITUCION DE USUFRUCTO DE: CARLOS ALBERTO ALVAREZ OSORIO , A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 008-56894 .-- 4. -ESCRITURA 1919 DEL 29/11/2012 NOTARIA UNICA DE CAREPA REGISTRADA EL 30/11/2012 POR COMPRAVENTA NUDA PROPIEDAD DE: SOCIEDAD DEL RIO PEREZ ASOCIADOS SA , A: CARLOS ALBERTO ALVAREZ OSORIO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 008-56894 .-- 3. -ESCRITURA 1919 DEL 29/11/2012 NOTARIA UNICA DE CAREPA REGISTRADA EL 30/11/2012 POR RESCISION CONTRATO DE: CARLOS ALBERTO ALVAREZ OSORIO , A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 008-56894 .-- 2. -ESCRITURA 1023 DEL 29/7/2011 NOTARIA UNICA DE CAREPA REGISTRADA EL 2/8/2011 POR COMPRAVENTA DE: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A , A: CARLOS ALBERTO ALVAREZ OSORIO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 008-56894 .-- 1. -ESCRITURA 1163 DEL 8/9/2009 NOTARIA UNICA DE APARTADO REGISTRADA EL 10/9/2009 POR DIVISION MATERIAL A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 008-56894 .--

---

**DIRECCION DEL INMUEBLE**
Tipo Predio: RURAL
1) UN GESTION 5 LT U G 5



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE APARTADO**
**CERTIFICADO DE TRADICION**
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2411044722103324533** **Nro Matrícula: 008-63013**

Pagina 6 TURNO: 2024-008-1-27944

Impreso el 4 de Noviembre de 2024 a las 09:50:20 PM

**"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

DETERMINACION DEL INMUEBLE:
DESTINACION ECONOMICA:

---

**MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)**
008 - 56894

---

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 26-12-2014 Radicación: 2014-008-6-5886

Doc: ESCRITURA 2483 DEL 19-12-2014 NOTARIA UNICA DE APARTADO VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: OTRO: 0918 DIVISION MATERIAL DE CONFORMIDAD CON LA LICENCIA DE SUBDIVISIÓN MATERIAL 015/2014 APROBADA POR RESOLUCIÓN NUMERO 530/2014 DEL 19/11/2014, OTORGADA POR LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE APARTADO.

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

**A: GRUPO EMPRESARIAL C & D LA ROCA S.A.S** **NIT# 9006881781 X**

---

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 24-04-2015 Radicación: 2015-008-6-1826

Doc: OFICIO 905 DEL 07-04-2015 JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ENVIGADO VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL EN PROCESO EJECUTIVO RAD. 2015-00225-00

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

**DE: ACUARRIEGOS S.A.S.** **NIT# 9003212592**

**A: GRUPO EMPRESARIAL C & D LA ROCA S.A.S** **NIT# 9006881781 X**

---

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 03-09-2015 Radicación: 2015-008-6-4130

Doc: OFICIO 2273 DEL 12-08-2015 JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE ENVIGADO

VALOR ACTO: $0

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL EN PROCESO EJECUTIVO RAD. 2015-00225-00

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

**DE: ACUARRIEGOS S.A.S.** **NIT# 9003212592**

**A: GRUPO EMPRESARIAL C & D LA ROCA S.A.S** **NIT# 9006881781 X**

---

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 11-12-2015 Radicación: 2015-008-6-5955

Doc: ESCRITURA 2262 DEL 04-12-2015 NOTARIA NOVENA DE MEDELLIN VALOR ACTO: $100,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

**DE: GRUPO EMPRESARIAL C & D LA ROCA S.A.S EN LIQUIDACION** **NIT# 9006881781**

**A: GOMEZ RAMIREZ IVONNE ACENET** **CC# 43201185 X**

---



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE APARTADO**
**CERTIFICADO DE TRADICION**
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2411044722103324533** **Nro Matrícula: 008-63013**



Impreso el 4 de Noviembre de 2024 a las 09:50:20 PM

**"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

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 08-07-2016 Radicación: 2016-008-6-3233

Doc: OFICIO 70F-10 DEL 01-07-2016 FISCALIA 10 DELEGADA ESPECIALIZADA DE LA UNIDAD NACIONAL DE EXTINCION DEL DERECHO DE DOMINIO Y CONTRA EL LAVADO DE ACTIVOS DE MEDELLIN VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0436 EMBARGO EN PROCESO DE FISCALIA SUSPENSION DEL PODER DISPOSITIVO, EMBARGO Y SECUESTRO

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

DE: FISCALIA GENERAL DE LA NACION-FISCALIA 10 ESPECIALIZADA EN EXTINCION DEL DERECHO DE DOMINIO

**A: GOMEZ RAMIREZ IVONNE ACENET** **CC# 43201185**

---

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 25-02-2019 Radicación: 2019-008-6-774

Doc: OFICIO CS2019-003849 DEL 18-02-2019 SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. SAE DE BOGOTA, D.C.
VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: TITULO DE TENENCIA: 0509 DEPOSITO PROVISIONAL

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

DE: SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S (SAE)

**A: RUIZ ACEVEDO JAIME DIEGO** **CC# 71616330**

---

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *6***

---

---

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

---

* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE APARTADO**
**CERTIFICADO DE TRADICION**
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2411044722103324533** **Nro Matrícula: 008-63013**

Pagina 8 TURNO: 2024-008-1-27944

Impreso el 4 de Noviembre de 2024 a las 09:50:20 PM

**"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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2024-008-1-27944** **FECHA: 04-11-2024**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**ELKIN FERNANDO MARIN RAMIREZ**
REGISTRADOR SECCIONAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
La guarda de la fe pública



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

# Anexo 03: Documentos Avaluadora – Marcela Restrepo Restrepo-



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

CPAA

CONSEJO PROFESIONAL
DE ADMINISTRACIÓN AMBIENTAL

ADMINISTRADORA AMBIENTAL

**MARCELA RESTREPO RESTREPO**

FUNDACIÓN UNIVERSITARIA CATÓLICA DEL NORTE

C.C. 41960241

| Matricula | Resolucion |
|---|---|
| **AA06540841960241** | 0654 Noviembre 24 de 2016 |

**Identificacion Plastica SAS.**

CPAA

Esta Tarjeta es el único documento idóneo que autoriza a su titular para ejercer la profesión vinculada al Consejo Profesional de Administradores Ambientales en cumplimiento a la ley 1124 de 2007

Presidente CPAA

Secretario Ejecutivo CPAA

FECHA EXPEDICIÓN: 28/04/2017



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

La ***Corporación Lonja Nacional de Avaluadores Expertos en Bienes Raíces "CORPOANEX"***, representada legalmente por DIANA PATRICIA MARROQUIN BOJACA con identificada con cédula de ciudadanía No. 52.381.847 expedida en Bogotá; entidad sin ánimo de lucro, con N.I.T. 901353934-7, inscrita en la Cámara de Comercio bajo el No. S0057067 del libro II de las entidades sin ánimo de lucro, la cual es inspeccionada y vigilada por la Alcaldía Mayor de Bogotá.

## CORPORACIÓN LONJA NACIONAL DE AVALUADORES EXPERTO EN BIENES RAÍCES

# CERTIFICA

Que **MARCELA RESTREPO RESTREPO**, identificado(a) con cédula de ciudadanía No. 41.960.241 expedida en Armenia, es agremiado(a) activo(a) de la Corporación Lonja Nacional De Avaluadores Expertos En Bienes Raíces "CORPOANEX" desde el 04 de abril del 2022.Además, cuenta con el ***REGISTRO NACIONAL DE ESPECIALISTA EN AVALUOS (R.N.E.A.)2001-1295.***

Se informa que, la Corporación Lonja Nacional De Avaluadores Expertos En Bienes Raíces "CORPOANEX" revisa y certifica con su sello de calidad los informes valuatorios, previos a la entrega final al destinatario.

Dado en Bogotá a los 08 días del mes de noviembre de 2023

DAYANNE JULIETH RIVAS
**GERENTE GENERAL**
**PBX: 4803349 (601)**

DIANA MARROQUÍN
**REPRESENTANTE LEGAL**



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

PIN de Validación: b5de0aca

https://www.raa.org.co

**Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA**
NIT: 900796614-2

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

El señor(a) MARCELA RESTREPO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 41960241, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 06 de Diciembre de 2022 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-41960241.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARCELA RESTREPO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

**Alcance**

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
**06 Dic 2022**

Regimen
**Régimen Académico**

Categoría 2 Inmuebles Rurales

**Alcance**

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
**06 Dic 2022**

Regimen
**Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

**Alcance**

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
**06 Dic 2022**

Regimen
**Régimen Académico**



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

PIN de Validación: b5de0aca

https://www.raa.org.co

Categoría 4 Obras de Infraestructura

**Alcance**

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
**06 Dic 2022**

Regimen
**Régimen Académico**

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

**Alcance**

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
**06 Dic 2022**

Regimen
**Régimen Académico**

Categoría 6 Inmuebles Especiales

**Alcance**

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
**06 Dic 2022**

Regimen
**Régimen Académico**

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

**Alcance**

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores,camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
**06 Dic 2022**

Regimen
**Régimen Académico**



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

PIN de Validación: b5de0aca

https://www.raa.org.co

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

**Alcance**

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
**06 Dic 2022**

Regimen
**Régimen Académico**

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

**Alcance**

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción
**06 Dic 2022**

Regimen
**Régimen Académico**

Categoría 10 Semovientes y Animales

**Alcance**

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
**06 Dic 2022**

Regimen
**Régimen Académico**

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

**Alcance**

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
**06 Dic 2022**

Regimen
**Régimen Académico**

Categoría 12 Intangibles

**Alcance**

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



(604) 6599601
+57 3105994490

jmavaluos1@gmail.com

Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

PIN de Validación: b5de0aca

https://www.raa.org.co

| Fecha de inscripción | Regimen |
|---|---|
| **06 Dic 2022** | **Régimen Académico** |

Categoría 13 Intangibles Especiales

**Alcance**

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

| Fecha de inscripción | Regimen |
|---|---|
| **06 Dic 2022** | **Régimen Académico** |

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: CAREPA, ANTIOQUIA
Dirección: CALLE 85 A N. 80-64
Teléfono: 3105994490
Correo Electrónico: jmavaluos1@gmail.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**
Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos Y Liquidación- Corporación Educativa Técnica y Empresarial KAÍZEN

**Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MARCELA RESTREPO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 41960241**

**El(la) señor(a) MARCELA RESTREPO 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.



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

PIN de Validación: b5de0aca

https://www.raa.org.co

**PIN DE VALIDACIÓN**

**b5de0aca**

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 un (01) días del mes de Noviembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

# Anexo 07

## Avalúo 06

(604) 6599601
+57 3105994490

jmavaluos1@gmail.com

Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

# Informe Valuatorio
## Avalúo Comercial Predio Urbano

**Encargo Valuatorio:** Establecer el valor de mercado para un Lote Urbanizable No urbanizado en el Plan Parcial Victoria del Río II (Unidad de Gestión 2) del municipio de Apartadó (Antioquia); con el fin de su comercialización bajo el justo precio.



Ilustración 1. Localización general del predio a avaluar.



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

Carepa, 07 de noviembre de 2024

Señor
**JUAN DAVID CARTAGENA ÁLZATE**
Secretario de Planeación y Ordenamiento Territorial
Apartadó (Antioquia)

**Asunto:** Establecer el valor de mercado para un Lote Urbanizable No urbanizado en el Plan Parcial Victoria del Río II (Unidad de Gestión 2) del municipio de Apartadó (Antioquia); con el fin de su comercialización bajo el justo precio.

De acuerdo con su solicitud, por medio del presente informe se realiza entrega del avalúo comercial del inmueble relacionado en el asunto.

El valor liquidación y por lo tanto el valor razonable del lote es de **TRES MIL TRESCIENTOS NUEVE MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS ($3.309.250.000),** según estudios y análisis ejecutados.

Toda inquietud que surja al respecto, le rogamos hacerla saber para efectos de darles a conocer las explicaciones y sustentaciones pertinentes.

Cordialmente,

**MARCELA RESTREPO RESTREPO**
Registro R.A.A. AVAL-41960241.
Registro Nacional de Especialista en Avalúos R.N.E.A 201-1295
Corporación Lonja Nacional de Avaluadores Expertos en Bienes raíces
**Teléfono:** 3105994490
**Correo electrónico:** jmavaluos1@gmail.com

# Tabla de contenido

**1. INFORMACIÓN GENERAL ..... 5**
*1.1. SOLICITANTE Y DESTINATARIO ..... 5*
*1.2. OBJETO DEL AVALÚO ..... 5*
*1.3. LOCALIZACIÓN ..... 5*
*1.4. USO ACTUAL ..... 6*
*1.5. NORMATIVIDAD LOCAL VIGENTE ..... 6*
*1.6. ESTRATO ..... 6*
*1.7. ÁREA DEL LOTE ..... 6*
*1.8. DOCUMENTOS APORTADOS POR EL SOLICITANTE ..... 6*
*1.9. DOCUMENTOS APORTADOS POR AVALUADOR ..... 6*
*1.10. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR ..... 6*
**2. INFORMACIÓN JURÍDICA ..... 7**
*2.1. CÉDULA CATASTRAL ..... 7*
*2.2. MATRICULA INMOBILIARIA ..... 7*
*2.3. PROPIETARIO (S) ..... 7*
*2.4. TITULO DE TENENCIA ..... 8*
*2.5. ESCRITURA / TITULO ..... 8*
*2.6. TIPO PROPIEDAD ..... 8*
*2.7. ADQUISICIÓN ..... 8*
*2.8. GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO ..... 8*
**3. INFORMACIÓN DEL SECTOR ..... 9**
*3.1. ACTIVIDADES PREDOMINANTES ..... 10*
*3.2. TIPOS DE EDIFICACIONES ..... 10*
*3.3. VÍAS DE ACCESO ..... 10*
*3.4. INFRAESTRUCTURA DOTACIONAL ..... 10*
*3.5. SERVICIOS PÚBLICOS ..... 10*
*3.6. INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA ..... 10*
*3.7. TRANSPORTE PÚBLICO ..... 11*
*3.8. ACTIVIDAD EDIFICADORA ..... 11*
*3.9. PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN ..... 11*
*3.10. COMPORTAMIENTO DE OFERTA Y DEMANDA ..... 12*
*3.11. EQUIPAMIENTOS Y ESPACIO PÚBLICO ..... 12*
**4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA ..... 13**
*4.1. PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL ..... 13*
*4.2. TRATAMIENTO URBANÍSTICO ..... 13*
*4.3. USO DEL SUELO ..... 14*
*4.4. NORMAS URBANÍSTICAS ..... 14*
**5. INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE ..... 15**
*5.1. LIMITES ..... 15*
*5.2. FORMA DEL LOTE ..... 15*
*5.3. SERVICIOS PÚBLICOS ..... 15*
*5.4. ESTADO DE SEGURIDAD ..... 15*



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

*5.5. AMENAZAS NATURALES ..... 15*
*5.6. VÍAS DE ACCESO ..... 15*
**6. CONDICIONES ESPECIALES DEL BIEN INMUEBLE ..... 17**
*6.1. MEDIDAS DE MANEJO PARA LA PROTECCIÓN DE LAS ZONAS DE RECARGA DEL ACUÍFERO DEL GOLFO DE URABÁ 2017 ..... 17*
*6.2. EFECTO PLUSVALÍA ..... 17*
**7. METODOLOGÍA Y CALCULO DEL AVALÚO ..... 18**
*7.1. NORMATIVIDAD Y MÉTODOS VALUATORIOS ..... 18*
*7.2. MÉTODO UTILIZADO ..... 19*
*7.3. MEMORIA DE CÁLCULO ..... 19*
*7.4. CUADRO DE VALORES ..... 20*
*7.5. SUSTENTACIÓN DEL AVALÚO ..... 20*
**8. VIGENCIA DEL AVALÚO ..... 21**
**9. CLÁUSULAS DE PROHIBICIÓN DE LA PUBLICACIÓN ..... 21**
**10. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO ..... 22**
**11. FIRMA DEL AVALÚO ..... 23**
**12. ANEXOS DEL AVALÚO ..... 23**
*Anexo 01: Ficha Catastral del Predio ..... 24*
*Anexo 02: Certificado de Libertad y Tradición ..... 28*
*Anexo 03: Documentos Avaluadora – Marcela Restrepo Restrepo- ..... 38*

## Tabla de Ilustraciones

Ilustración 1. Localización general del predio a avaluar. ..... 1
Ilustración 2. Vista general del predio . ..... 7
Ilustración 3. Sector aledaño al predio objeto del avalúo. ..... 9
Ilustración 4. Vías del sector de Mateguadua ..... 12
Ilustración 5. Unidades de Gestión Plan Parcial Victoria del Río II ..... 14
Ilustración 6. Vista del predio objeto del avalúo. ..... 16
Ilustración 7. Vista del predio objeto del avalúo. ..... 16

## Listado de Tablas

Tabla 1. Equipamientos asociados al lote objeto del avalúo. ..... 12
Tabla 2. Muestras de mercado analizadas ..... 20
Tabla 3. Cálculo del valor del predio ..... 20



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

# INFORME VALUATORIO

## RESUMEN EJECUTIVO

| | |
|---|---|
| **SOLICITANTE** | MUNICIPIO DE APARTADÓ<br>Juan David Cartagena Álzate<br>Secretario de Planeación |
| **DIRECCIÓN** | Unidad de Gestión 2 Plan Parcial Victoria del Río II |
| **MUNICIPIO** | Apartadó |
| **DEPARTAMENTO** | Antioquia |
| **AVALUADOR** | Marcela Restrepo Restrepo |
| **FECHA DE VISITA** | 30 de octubre de 2024 |
| **FECHA ELABORACIÓN** | 07 de noviembre de 2024 |
| **TIPO DE BIEN** | Lote urbanizable no urbanizado en el Plan Parcial Victoria del Rio II. |
| **TIPO DE AVALÚO** | Avalúo comercial, enmarcado en la Categoría 1, correspondiente a avalúo de inmuebles urbanos, de acuerdo con el Artículo 5 del decreto 556 de 2014. |
| **OBSERVACIÓN** | El presente avalúo se realiza en el marco del cumplimiento del Contrato de Prestación de Servicios Profesionales N. 317 de 2024. |

## 1. INFORMACIÓN GENERAL

| | |
|---|---|
| **1.1. SOLICITANTE Y DESTINATARIO** | Solicitante: Juan David Cartagena Álzate en calidad de Secretario de Planeación y Ordenamiento Territorial del municipio de Apartadó, representado legalmente por Héctor Rangel Palacios. |
| **1.2. OBJETO DEL AVALÚO** | Establecer el valor de mercado para un Lote Urbanizable No urbanizado en el Plan Parcial Victoria del Río II (Unidad de Gestión 2) del municipio de Apartadó (Antioquia); con el fin de su comercialización bajo el justo precio. |
| **1.3. LOCALIZACIÓN** | Unidad de Gestión 2 Plan Parcial Victoria del Río II |



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

| | |
|---|---|
| **1.4. USO ACTUAL** | En la actualidad, el predio se encuentra sin explotación económica, ha sido abandonado, razón por la cual se encuentra en proceso de regeneración encontrando como coberturas rastrojos, matorrales y arboles aislados. |
| **1.5. NORMATIVIDAD LOCAL VIGENTE** | Para el predio aplica la normatividad aprobada en el Plan Parcial Victoria del Río II aprobado mediante Decreto 265 de 2013 del 31 de diciembre de 2013. |
| **1.6. ESTRATO** | Actualmente el predio aparece como rural, por ende su estrato es 1, sin embargo el área en el que se encuentra el predio y una vez desarrollado deberá integrarse al estrato 4. |
| **1.7. ÁREA DEL LOTE** | De acuerdo con el certificado de Libertad y Tradición, el área del predio es de 26.474 $m^2$. |
| **1.8. DOCUMENTOS APORTADOS POR EL SOLICITANTE** | • Ficha catastral del predio. Ver anexo 01. |
| **1.9. DOCUMENTOS APORTADOS POR AVALUADOR** | • Certificado de Libertad y Tradición del predio. Ver anexo 02.<br>• Todos los mapas que se presentan en el informe fueron realizados por la avaluadora teniendo como base la cartografía del Plan de Ordenamiento Territorial. |
| **1.10. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR** | • La avaluadora no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el titulo legal de la misma.<br>• La avaluadora no revelara la información sobre la valuación a nadie distinto de la persona que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso que el informe sea solicitado por una autoridad competente. |



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia



Ilustración 2. Vista general del predio.

## 2. INFORMACIÓN JURÍDICA

El presente capitulo no corresponde a un estudio de Títulos.

| | |
|---|---|
| **2.1. CÉDULA CATASTRAL** | De acuerdo con la ficha catastral N. 12050696 el predio responde a la cédula catastral 04510010460041001 20 derivada del predio 04510010460041000 14. |
| **2.2. MATRICULA INMOBILIARIA** | 008-63010 de acuerdo con la Oficina de Instrumentos Públicos de Apartadó segregada del predio con matrícula inmobiliaria 008-56894. |
| **2.3. PROPIETARIO (S)** | El certificado de Libertad de Tradición del 4 de noviembre de 2024 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Apartadó, la propietaria es la señora GISELA DEL SOCORRO TRUJILLO identificada con cédula de ciudadanía N. 21.448.356. |



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

| | |
|---|---|
| **2.4. TITULO DE TENENCIA** | De acuerdo con el certificado de Libertad y Tradición, la Sociedad de Activos Especiales SAE en la Anotación 008 del 25/02/2019 otorga título de tenencia al señor Jaime Diego Ruiz Acevedo identificado con cédula de ciudadanía 71.616.330. |
| **2.5. ESCRITURA / TITULO** | Escritura 2261 del 04-12-2015 de la Notaria Novena de Medellín. |
| **2.6. TIPO PROPIEDAD** | Lote urbanizable no Urbanizado. |
| **2.7. ADQUISICIÓN** | El predio fue adquirido por la señora Trujillo mediante Escritura 2261 del 04-12-2015 de la Notaria Novena de Medellín mediante compraventa a la sociedad GRUPO EMPRESARIAL C & D LA ROCA S.A.S. El predio fue producto de la subdivisión de la matricula inmobiliaria 008-56894 mediante Resolución 530 de 2014 del 19/11/2014. |
| **2.8. GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO** | De acuerdo con el certificado de Libertad y Tradición existen las siguientes anotaciones que limitan el dominio del predio:<br><br>• Anotación 005 del 07/07/2016 del certificado de tradición, medida cautelar correspondiente al código 0436 que, de acuerdo con la Resolución No. 11885 de 2016 de la Superintendencia de Notariado y Registro corresponde a EMBARGO EN PROCESO DE FISCALÍA expedida por la Fiscalía 10 Delegada Especializada de la Unidad Nacional de Extinción del Derecho de Dominio y contra el lavado de activos de Medellín.<br><br>• Anotación 010 del 06/09/2019 del certificado de tradición, limitación al dominio con código 0381 que, de acuerdo con la Resolución No. 11885 de 2016 de la Superintendencia de Notariado y Registro corresponde a SERVIDUMBRE DE ALCANTARILLADO a favor de Aguas regionales EPM S.A para un área de 1.128 m$^2$. |



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

## 3. INFORMACIÓN DEL SECTOR

El sector de Mateguadua, en Apartadó, ha experimentado un importante desarrollo en los últimos años, consolidándose como un área de alta exclusividad. Predominan en este sector viviendas de estratos 4 y 5, conformadas principalmente por unidades cerradas desarrolladas bajo planes parciales. Dicho sector, designado en el Plan de Ordenamiento Territorial como suelo de expansión en el occidente del municipio, cuenta con un urbanismo planificado y una infraestructura completa de servicios públicos, entre los que destaca su proximidad a los puntos de descarga del sistema de alcantarillado, lo que facilita su desarrollo y sostenibilidad.

La modernización del sector ha transformado el antiguo barrio Mateguadua, cuyas viviendas se han ido renovando y adaptando al nuevo entorno residencial y estético de la zona. En cuanto a la conectividad, el sector cuenta con una ruta de transporte urbano que facilita el acceso al barrio, y los principales medios de movilidad incluyen taxis y vehículos privados, respondiendo a las necesidades de los habitantes.




Ilustración 3. Sector aledaño al predio objeto del avalúo.

Un aspecto destacable de este sector es la pavimentación de la vía principal que conecta Villa del Río con la variante, lo que ha impulsado nuevas dinámicas comerciales y de servicios en la zona. Entre estos se encuentra un centro comercial



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

con restaurante, estación de servicio, droguería, y otros servicios, ofreciendo una gama de opciones a los residentes y visitantes.

La constante actividad edificadora ha potenciado la calidad del espacio público, añadiendo elementos que fortalecen la imagen y funcionalidad del sector. Esta dinámica ha hecho que Mateguadua se posicione como uno de los sectores más exclusivos y atractivos del municipio de Apartadó, con una infraestructura adecuada y un entorno cada vez más renovado y moderno.

| | |
|---|---|
| **3.1. ACTIVIDADES PREDOMINANTES** | La actividad prioridad del sector es la residencial estrato medio - alto. |
| **3.2. TIPOS DE EDIFICACIONES** | En el sector predominan urbanizaciones abiertas y cerrados. |
| **3.3. VÍAS DE ACCESO** | La principal y única vía de acceso al sector es la Diagonal 99 que en la actualidad se encuentra en proceso de terminación del pavimento. |
| **3.4. INFRAESTRUCTURA DOTACIONAL** | Este tipo de infraestructura en el sector está asociada a los Barrios El Ortiz y Pueblo Quemado, encontrando cerca la zona rosa del municipio, así como la Clínica Urabá y la oferta comercial del Ortiz. |
| **3.5. SERVICIOS PÚBLICOS** | El sector en general cuenta con servicio de energía prestado por EPM, acueducto y alcantarillado operados por Aguas Regionales -EPM y servicio de aseo prestado por la empresa FUTURASEO. |
| **3.6. INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA** | • **ANDENES:** La vía de acceso principal al sector no tiene continuidad en los andenes.<br>• **ALUMBRADO PÚBLICO:** La vía y en general el sector cuenta con alumbrado público.<br>**REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS**: El sector cuenta con totalidad de servicios públicos (Acueducto, Alcantarillado, Energía, Aseo, Alumbrado Público y Telefonía). |



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

| | |
|---|---|
| **3.7. TRANSPORTE PÚBLICO** | Existen varias rutas de bus público para el acceso al sector.<br><br>• El servicio de taxi es permanente en el sector siendo una de las alternativas más prácticas en el sector al igual que el transporte privado. |
| **3.8. ACTIVIDAD EDIFICADORA** | La actividad edificadora en el sector se caracteriza por un ritmo de crecimiento dinámico y sostenido, lo que lo convierte en un área en proceso de consolidación. En los últimos años, se ha desarrollado una cantidad significativa de construcciones, principalmente orientadas a unidades residenciales y algunos servicios complementarios. Sin embargo, al estar clasificado como suelo de expansión en el Plan de Ordenamiento Territorial, todavía existen amplias zonas disponibles para futuros proyectos. |
| **3.9. PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN** | A medida que nuevos proyectos residenciales y comerciales se establezcan y se complete la urbanización de áreas disponibles, es probable que la valorización del suelo experimente un incremento sostenido. La infraestructura de servicios, que se ha ido consolidando en paralelo con las edificaciones, también fortalece esta tendencia, haciendo del sector una zona atractiva tanto para inversionistas como para nuevos residentes.<br><br>Además, el desarrollo gradual de equipamientos urbanos y comerciales aumentará la calidad de vida en el área, atrayendo nuevas inversiones que contribuyan a elevar aún más el valor del suelo. En este contexto, el sector está bien posicionado para experimentar una valorización constante en los próximos años, respaldada por el potencial de desarrollo aún disponible y la creciente demanda en la región. |



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

### 3.10. COMPORTAMIENTO DE OFERTA Y DEMANDA

**Tiempo esperado de comercialización:** 6 meses. Del análisis del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es alta, así como la demanda.

### 3.11. EQUIPAMIENTOS Y ESPACIO PÚBLICO

El sector cuenta con suficientes equipamientos para el disfrute y desarrollo urbano tales como:

Tabla 1. Equipamientos asociados al lote objeto del avalúo.

| Equipamiento | Nivel de Equipamiento | Distancia Aproximada (m) |
|---|---|---|
| Áreas Verdes y Parques | Escasos | 500 o más |
| Asistencial | Suficiente | 1.000 o más. |
| Comercial | Suficiente | 1.000 o más. |
| Escolar | Escasos | 1.000 o más. |
| Áreas recreativas | Suficientes (asociadas a las unidades residenciales) | Menos de 500 m |



Ilustración 4. Vías del sector de Mateguadua.



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

## 4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

| | |
|---|---|
| **4.1. PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL** | El Plan de ordenamiento Territorial del municipio de Apartadó fue aprobado mediante Acuerdo 001 de 2023 "Por medio del cual se adopta la Revisión de Largo Plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Apartadó". |
| **4.2. TRATAMIENTO URBANÍSTICO** | El 100% del predio se encuentra en el Tratamiento de Desarrollo en suelo de expansión Tipo 1 (DE1), ya que se encuentra en el Plan Parcial Victoria del Río II; las áreas de expansión urbana con el Código DE1, ya cuentan con planes parciales aprobados, por lo cual esta categoría busca lo siguiente:<br><br>- Cumplimiento de planes: Garantizar lo aprobado en los instrumentos de planificación, optimizando la ocupación del suelo y generando sistemas públicos equilibrados. |
| **4.2. TRATAMIENTO URBANÍSTICO** | - Desarrollo vial y servicios públicos: Articular con el sistema vial urbano y asegurar la prestación adecuada de servicios.<br><br>- Respeto al entorno: Desarrollar áreas respetando condicionantes ambientales y de gestión del riesgo.<br><br>- Seguimiento y garantías: Supervisar el desarrollo de planes parciales y asegurar que cumplan las obligaciones impuestas.<br><br>- Modificación de decretos: Permitir ajustes a los planes parciales vigentes con estudios técnicos, jurídicos y financieros.<br><br>- Permitir actuaciones urbanísticas predio a predio, cumpliendo con los procedimientos administrativos y normativos, sin necesidad de planificaciones adicionales. |



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

## 4.3. USO DEL SUELO

Esta unidad es de carácter mixto pero principalmente de uso residencial; el uso comercial y de servicios así como las mayores alturas se daría básicamente en la franja que da frente a la vía colectora.

Está localizada dando frente por su costado oriental a la vía colectora que se proyecta desde el área urbana conformada y que constituye en el mediano plazo, el principal acceso al proyecto.

## 4.4. NORMAS URBANÍSTICAS

**Área Bruta:** 26.474 m²
**Área Vías:** 6.482 m² (27.4% del total del sistema vial y 24.4% del área de UG2
**Área Neta:** 19.992 m² (24.6% del total del área neta y 75.5% del área de UG2)
**Índice de Ocupación:** 80%

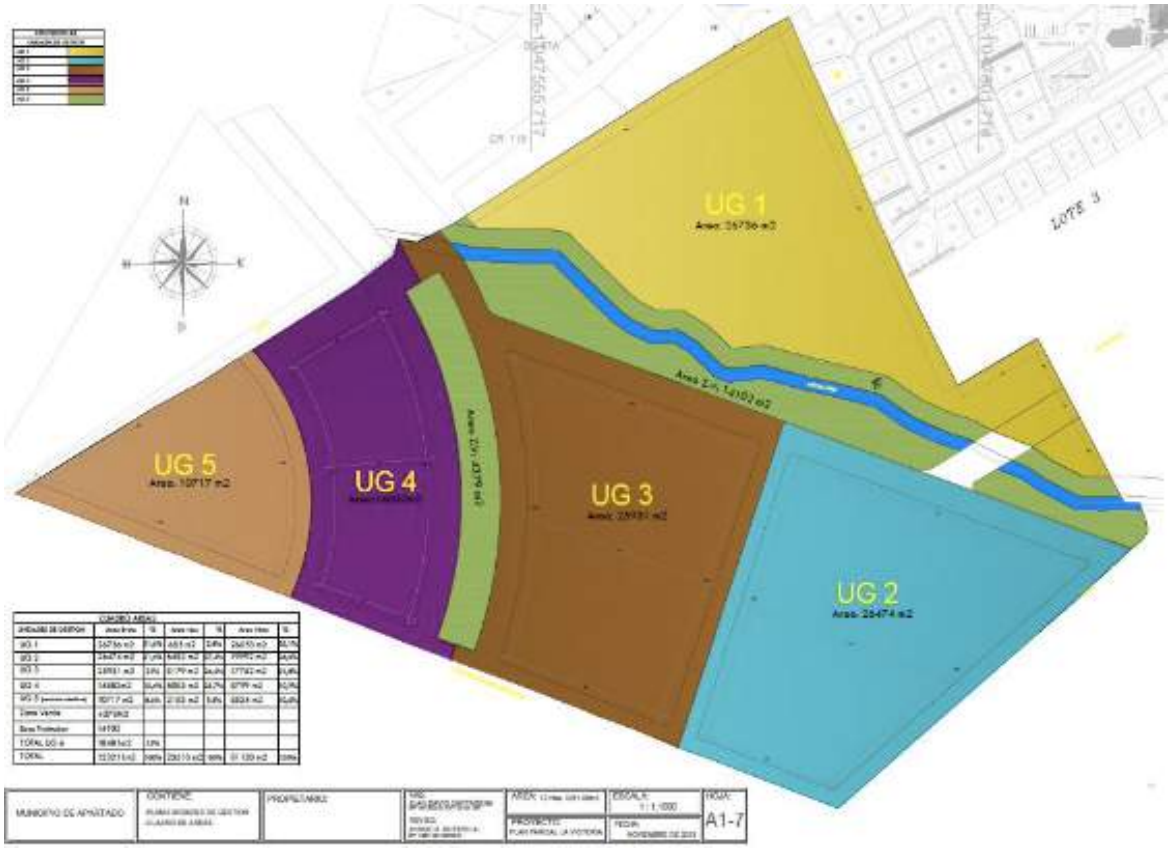



Ilustración 5. Unidades de Gestión Plan Parcial Victoria del Río II
Fuente: Plan Parcial Victoria del Rio II



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

## 5. INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE

| | |
|---|---|
| **5.1. LIMITES** | **NORTE:** Unidad de Gestión N.3<br>**SUR:** Finca La Hacienda<br>**ORIENTE:** Unidad de Gestión N.1<br>**OCCIDENTE:** Finca La Hacienda |
| **5.2. FORMA DEL LOTE** | El predio presenta forma geométrica irregular. |
| **5.3. SERVICIOS PÚBLICOS** | El predio en la actualidad no cuenta con conexiones a servicios públicos, sin embargo, el Plan Parcial Victoria del Río II cuenta con factibilidad de servicios públicos de acueducto y alcantarillado vigente expedida por Aguas Regionales el 20 de diciembre de 2023 con un caudal otorgado para acueducto de 19,85 l/s y su vigencia es hasta 20 de diciembre de 2028. |
| **5.4. ESTADO DE SEGURIDAD** | En el sector no se registran hechos delictivos recurrentes de inseguridad. |
| **5.5. AMENAZAS NATURALES** | El predio se encuentra situado dentro del Suelo de Expansión Occidental del municipio de Apartadó y no posee fuentes hídricas cercanas, lo que significa que el riesgo de inundación es bajo, clasificándolo en la categoría de amenaza baja. Además, su terreno es plano, lo cual reduce la probabilidad de movimientos en masa, manteniéndose también en una categoría de amenaza baja. |
| **5.6. VÍAS DE ACCESO** | El ingreso al lote en este momento es difícil toda vez que dese la diagonal 99 se debe caminar por un camino destapado que conduce a la finca bananera La Campiña, y luego se encuentra el lote, el cual está en cobertura de rastrojos altos, lo que imposibilita su recorrido, además que se encuentra un cuerpo de agua. |



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia



Ilustración 6. Vista del predio objeto del avalúo.



Ilustración 7. Vista del predio objeto del avalúo.



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

# 6. CONDICIONES ESPECIALES DEL BIEN INMUEBLE

Según las determinantes ambientales expedidas por CORPOURABA bajo la Resolución 100-03-30-99-1652-2022 del 2022, el predio del avalúo cuenta con las siguientes restricciones ambientales:

## 6.1. MEDIDAS DE MANEJO PARA LA PROTECCIÓN DE LAS ZONAS DE RECARGA DEL ACUÍFERO DEL GOLFO DE URABÁ 2017

**Acuífero profundo - importancia media (100% del predio):** Actividades prohibidas: quemas y talas, vivienda masiva para conjuntos residenciales y su infraestructura asociada, estaciones de servicios, plantas de tratamiento de aguas residuales, rellenos sanitarios, escombreras y vertimientos a cielo abierto. Se incluye restricciones a las siguientes actividades:

- Prohibir los usos sanitarios de alto impacto. Se consideran como usos sanitarios de alto impacto: los rellenos sanitarios, las escombreras y las plantas de tratamiento de aguas residuales.

- Restringir la minería. Exigir que las licencias ambientales de los proyectos mineros se realicen bajo técnicas que minimicen la contaminación de las aguas subterráneas y realizar un control efectivo a la ejecución del plan de manejo.

- Restringir la construcción y operación de estaciones de servicio.

## 6.2. EFECTO PLUSVALÍA

La Resolución 500 del 24 de noviembre de 2016 establece la participación del efecto de plusvalía en el plan parcial de expansión urbana "Vitoria del Río III", adoptado previamente mediante el Decreto 265 del 31 de diciembre de 2013. Conforme a dicha resolución, se determinó el monto de participación en plusvalía de acuerdo con las tarifas fijadas por el Honorable Concejo Municipal, afectando así el predio identificado bajo la matrícula inmobiliaria 008-56894. De este predio original se desprendió la matrícula inmobiliaria actual que corresponde al predio objeto del presente avalúo.

En consecuencia, para avanzar en el desarrollo de este predio es necesario liquidar el efecto de plusvalía, dado que la normativa vigente establece un hecho exigible que condiciona el progreso del proyecto en términos de normativa urbanística y financiera.



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

# 7. METODOLOGÍA Y CALCULO DEL AVALÚO

## 7.1. NORMATIVIDAD Y MÉTODOS VALUATORIOS

Se toma como marco de referencia el Decreto 1420 de 1998 expedido por los ministerios de hacienda y desarrollo, y reglamentado mediante la Resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC; dejando en la autonomía del valuador alejarse de los criterios mencionados allí según el caso.

**Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado.** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.

**Artículo 2º.- Método de capitalización de rentas o ingresos.** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

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

**Artículo 4º. Método (Técnica) Residual.** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

| | |
|---|---|
| **7.2. MÉTODO UTILIZADO** | El método de avalúo empleado es el comparativo o de mercado, utilizando como base las transacciones de predios en planes parciales aprobados y no urbanizados. Este enfoque implica la identificación de propiedades con características y condiciones similares, lo que permite determinar un valor de mercado representativo. Las muestras seleccionadas para el estudio corresponden a predios vendidos bajo condiciones de planes parciales aprobados, los cuales aún no han sido urbanizados, asegurando así una comparación equitativa y relevante. |

## 7.3. MEMORIA DE CÁLCULO

Cada muestra fue obtenida de la base de datos de registro de transacciones de la avaluadora, asegurando la transparencia y precisión de los datos y documentando el precio de venta de predios comparables en términos de su clasificación como "terreno urbanizable no urbanizado". Sin embargo, las muestras se encuentran en condiciones de desarrollo más avanzadas, ya que pertenecen a planes parciales con avances significativos en infraestructura urbana y servicios, lo cual reduce sus costos de urbanismo en aspectos como movimientos de tierra y conexiones a servicios públicos.

En contraste, el predio objeto del avalúo no presenta estos beneficios, y se encuentra sujeto a costos adicionales, tanto en el desarrollo de rellenos y obras de urbanización, como en la intervención del parque lineal proyectado en el Plan Parcial. Este último elemento, además de elevar los costos de urbanización, impacta el valor de mercado, dado que disminuye las posibles transacciones de compraventa en comparación con las muestras seleccionadas. Por ello, el uso de un factor de ajuste en el avalúo se justifica para reflejar de manera precisa las condiciones reales y los costos asociados del predio en cuestión, permitiendo que el valor estimado se ajuste adecuadamente a las dinámicas del mercado.



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

Tabla 2. Muestras de mercado analizadas

| N | Ubicación | Fecha Dato | Valor Predio | Área (m2) | Valor m² | Factor de Ajuste | Valor m² |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Plan Parcial Meryland | jul-24 | 1.800.000.000 | 10.000 | 180.000 | 0,70 | 126.000 |
| 2 | Plan Parcial La Fortuna | nov-23 | 1.776.000.000 | 10.000 | 177.600 | 0,8 | 142.080 |
| 3 | Plan Parcial La Fortuna | mar-24 | 1.800.000.000 | 10.000 | 180.000 | 0,8 | 144.000 |
| 4 | Plan Parcial El Roble | ene-24 | 1.400.000.000 | 10.000 | 140.000 | 0,9 | 126.000 |
| **PROMEDIO** | | | | | | | 134.520 |
| **DESVIACIÓN ESTÁNDAR** | | | | | | | 9.869 |
| **COEFICIENTE DE VARIACIÓN** | | | | | | | **7,34%** |
| **LÍMITE INFERIOR** | | | | | | | 124.651 |
| **LÍMITE SUPERIOR** | | | | | | | 144.389 |

## 7.4. CUADRO DE VALORES

A continuación, se presenta el valor adoptado por metro cuadrado para el avalúo y el valor del predio sugerido por la avaluadora para efectos de transacciones de compra y venta del bien inmueble:

Tabla 3. Cálculo del valor del predio

| ID | Área (m²) | Valor (m²) | Valor lote |
|---|---|---|---|
| Lote de terreno urbanizable no urbanizado en Plan Parcial | 26.474 | 125.000 | **3.309.250.000** |
| **VALOR EN LETRAS: TRES MIL TRESCIENTOS NUEVE MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS.** | | | |

## 7.5. SUSTENTACIÓN DEL AVALÚO

Siguiendo las directrices establecidas por la Resolución 620 de 2008, se realizó un análisis exhaustivo que incluyó la aplicación de normas urbanísticas pertinentes para determinar el precio ajustado del lote. Este proceso asegura que el valor resultante del avalúo esté alineado con las condiciones actuales del mercado, proporcionando así una valoración objetiva y realista del predio. La metodología utilizada respalda la



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

equidad y precisión del valor obtenido, ajustándose a las exigencias del mercado y a la normativa vigente.

El ajuste a las muestras utilizadas en el avalúo del predio se efectuó considerando cuidadosamente las condiciones específicas que impactan su valor. Para garantizar una estimación justa y representativa, se tuvieron en cuenta tres factores clave:

1. **Condiciones de Ubicación**: La proximidad del predio a puntos de interés, acceso a vías principales y cercanía a áreas de actividad económica y servicios básicos influyeron en los ajustes. Estas características de ubicación aumentan el atractivo del predio y, por lo tanto, su valor relativo en comparación con otras muestras.

2. **Desarrollo de Infraestructura Aledaña**: La existencia de infraestructura en los alrededores, como redes de servicios públicos y proyectos de conectividad vial, afecta positivamente el valor del predio al incrementar su potencial de uso y desarrollo. Se ajustaron las muestras para reflejar la ventaja competitiva del predio en relación con su entorno inmediato y su accesibilidad a servicios.

3. **Costos de Urbanismo**: Los costos asociados con la urbanización y el desarrollo del terreno también se consideraron, ya que estos influyen en el valor final del predio. Los ajustes realizados en las muestras incluyeron el análisis de los gastos proyectados para hacer el terreno urbanizable, lo cual es esencial en la comparación con otros lotes con distintos niveles de urbanización o sin estas inversiones.

## 8. VIGENCIA DEL AVALÚO

Conforme a los Decretos 1420 de 1998 y 422 de 2000 expedidos por el ministerio de hacienda, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año desde la fecha de su elaboración, siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble no presenten cambios y las condiciones del mercado inmobiliario comparable no sufran variaciones significativas.

## 9. CLÁUSULAS DE PROHIBICIÓN DE LA PUBLICACIÓN

La publicación de parte o la totalidad del informe de valuación, cualquier referencia al mismo, las cifras de valuación o detalles del trabajo, referenciar el nombre, afiliaciones profesionales e información del valuador, solo podrá ser realizado con consentimiento de este.



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

## 10. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

JM AVALÚOS, sus directivos y el profesional que adelantó la realización del presente avalúo certifican:

- Que no tienen intereses financieros, fruto de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna o relación directa o indirecta con sus propietarios y/o solicitantes del avalúo, más allá de la contratación de los servicios profesionales.

- Que, las declaraciones contenidas en el presente informe sobre los cuales se realizaron los análisis y se emitieron los conceptos, son correctas y verdaderas, y se basan en la buena fe del solicitante a la hora de suministrar la información y los documentos utilizados para adelantar el estudio por lo cual no existe responsabilidad por situaciones que no fueron posible verificar al momento de la realización del avalúo ni por aspectos por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, la propiedad valuada o el título legal de la misma.

- Que, para la realización de la valuación y elaboración del presente informe, se llevó a cabo visita presencial al bien inmueble y la identificación de los bienes por parte del valuador designado y que los cálculos, conceptos y elaboración del presente informe han sido llevados a cabo exclusivamente por las personas que firman el mismo.

- Que los honorarios establecidos por la relación del presente avalúo no se basan en la determinación de un valor que favorezca al cliente, ni tienen ninguna relación con los resultados obtenidos.

- Que no se revelara información sobre la valuación realizada a nadie distinto a la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo se hará con autorización estricta por parte de esta, salvo en el caso que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

- Que el presente informe de valuación es confidencial entre las partes, JM Avalúos y el solicitante y/o destinatario, sólo podrá ser utilizado para el propósito definido en el encargo valuatorio, y no se acepta ninguna responsabilidad ante terceros o por una inadecuada utilización de este.



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

- Que la realización del avalúo y el presente informe valuatorio se llevó a cabo conforme a lo establecido por el International Valuation Standards Council (IVSC), sus Normas Técnicas Internacionales de Valuación (IVC) y las adopciones de estas para Colombia mediante la Normas Técnica Sectoriales (NTS) y las Guías Técnicas Sectoriales (GTS), las cuales fueron desarrolladas por la Unidad Sectorial de Normalización de la Actividad Valuatoria y el Sector de los Avalúos (USN AVSA), y aprobadas por el Instituto Colombiano de Normas Técnicas y Certificación (ICONTEC).

- Que el ejercicio de la actividad del valuador se ha desarrollado conforme a los principios definidos para la práctica valuatoria y de acuerdo con los criterios exigidos en el Código de Ética de la Avaluadora establecido mediante la ley 1673 de 2013, el Código de Conducta del Valuador definido mediante la NTS-S04, y con la inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) cumpliendo con los requisitos de formación exigidos por la ley.

## 11. FIRMA DEL AVALÚO

**DATOS DE CONTACTO**

**MARCELA RESTREPO RESTREPO**
Registro R.A.A. AVAL-41960241.
Registro Nacional de Especialista en Avalúos R.N.E.A 201-1295
Corporación Lonja Nacional de Avaluadores Expertos en Bienes raíces
Teléfono: 3105994490
Correo electrónico: jmavaluos1@gmail.com

## 12. ANEXOS DEL AVALÚO

| | |
|---|---|
| FICHA CATASTRAL | Anexo 01: Ficha Catastral del Predio |
| CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICIÓN | Anexo 02: Certificado de Libertad y Tradición |
| DOCUMENTOS AVALUADOR | Anexo 03: Documentos Avaluadora – Marcela Restrepo Restrepo- |

# Anexo 01: Ficha Catastral del Predio



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA

**Certificado No. 112282.**
**PIN:20241024000112282**

**"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 24/10/2024".**

COPIA VÁLIDO PARA ENTIDADES DEL ESTADO

| FICHA PREDIAL No.: 12050696 | |
|---|---|
| MUNICIPIO:APARTADO | CORREGIMIENTO: Cabecera |
| BARRIO: ZONA OCCIDENTE | VEREDA: 41 |
| NOMBRE O DIRECCIÓN DEL PREDIO: UNIDAD DE GESTION 2 | |

CEDULA CATASTRAL

| MUNICIPIO | SECTOR | COMU. | BARRIO | MANZ./VRD. | PREDIO | EDIFICIO | UNIDAD PREDIAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 045 | 1 | 00 | 046 | 0041 | 0012 | 0000 | 00000 |

NÚMERO PREDIAL NACIONAL

| DEPTO | MUNPIO | ZONA | SECTOR | COMUNA | BARRIO | MANZ/VRD | PREDIO | CND. PROP. | EDIFICIO | N. PISO | UNIDAD PREDIAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 05 | 045 | 01 | 00 | 00 | 46 | 0041 | 0012 | 0 | 00 | 00 | 0000 |

DESTINO ECONÓMICO DEL PREDIO: Lote_Urbanizado_No_Construido

CARACTERISTICAS DEL PREDIO: NPH (0)

| ADQUISICIÓN: DOMINIO (TRADICION) | MODELO CATASTRAL: NUEVO | CÍRCULO - MATRÍCULA: 008 - 63010 | MATRÍCULA MADRE: N/A |
|---|---|---|---|

PERSONA NATURAL O JURIDICA

| No. | NOMBRES Y APELLIDOS / RAZON SOCIAL | DOCUMENTO | TIPO | % DERECHO |
|---|---|---|---|---|
| 1 | [illegible] | [illegible] | [illegible] | 100.0% |

JUSTIFICACION DEL DERECHO DE PROPIEDAD O DE POSESION

| No. | ESCRITURA | FECHA DD/MM/AAAA | ENTIDAD | DEPARTAMENTO | MUNICIPIO |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2261 | 04/12/2015 | NOTARIA | | |

**ÁREAS**

ÁREA TOTAL LOTE: 26.974 m²

COEFICIENTE DE COPROPIEDAD: N.D

**COLINDANTES**

OESTE - 045180104900410011000000000, NPN: ND SUR - 045180104900410001E, NPN: ND NORTE - 045180104900410001A, NPN: ND ESTE - 045180104900410001B, NPN: ND



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

| INFORMACIÓN GRÁFICA | | | |
|---|---|---|---|
| Indice plancha | Ventana | Escala | Vigencia |
| 3457 | NO DATA | 1:2000 | 2018 |

| INFORMACIÓN AEROFOTOGRÁFICA | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Indice de vuelo | Faja | Foto | Vigencia | Ampliación | Escala |
| A0397 | 000J | 438 | 2000 | NO DATA | 1:2000 |

VIGENCIA: 2024
VALOR TERRENO: $ 102.870.000
VALOR CONSTRUCCIÓN: $ 0
AVALÚO: $ 102.870.000

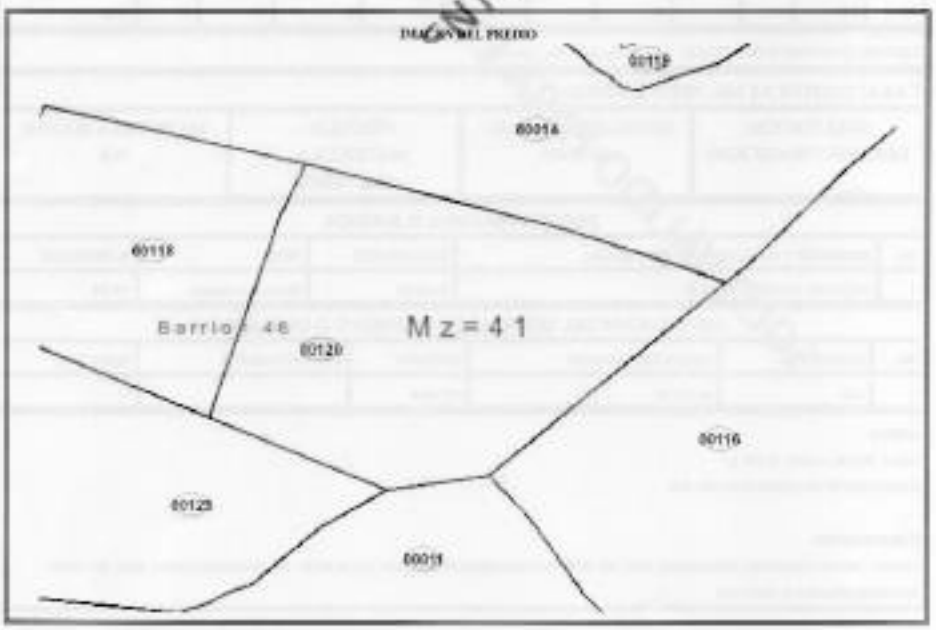
ESTE DOCUMENTO NO CERTIFICA EL AVALÚO CATASTRAL DEL PREDIO Y NO ES VÁLIDO PARA TRAMITES NOTARIALES Y REGISTRALES CONFORME ART.46 DECRETO 3496 DE 2983.

AVALUO HISTORICO

| Desde | Hasta | Avalúo Total | Descripción |
|---|---|---|---|
| 01/01/2023 | 31/12/2023 | $ 88.431.072 | Resolución N.D de N.D |
| 01/01/2024 | 31/12/2024 | $ 102.870.000 | Resolución N.D de N.D |

ENTIDADES DEL ESTADO

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






(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

Vigencia del certificado: 22/01/2025

**YEISON FERNANDO MIRANDA RESTREPO**
**GERENTE DE CATASTRO DEPARTAMENTAL**

SOLO VÁLIDO PARA ENTIDADES DEL ESTADO



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

# Anexo 02: Certificado de Libertad y Tradición



(604) 6599601
+57 3105994490

jmavaluos1@gmail.com

Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

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

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE APARTADO**
**CERTIFICADO DE TRADICION**
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2411045174103324530** **Nro Matrícula: 008-63010**

Pagina 1 TURNO: 2024-008-1-27945

Impreso el 4 de Noviembre de 2024 a las 09:50:20 PM

**"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

CIRCULO REGISTRAL: 008 - APARTADO DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: APARTADO VEREDA: PUEBLO QUEMADO
FECHA APERTURA: 02-01-2015 RADICACIÓN: 2014-008-6-5886 CON: ESCRITURA DE: 19-12-2014
CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE:
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

= = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = =

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

UNIDAD DE GESTION #2 CON AREA DE 26.474M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 2483, 2014/12/19, NOTARIA UNICA APARTADO. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012. UNIDAD DE GESTION NO.2.- UBIDACADA EN LA VEREDA MATA DE GUADUA, AREA URBANA DEL MUNICIPIO DE APARTADO, DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA, CON UN AREA DE VEINTISEIS MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (26.474M2) COMPRENDIDO DENTRO DE LOS LINDEROS SEGÚN PLANO APROBADO POR PLANEACION MUNICIPAL, EL CUAL SE PROTOCOLIZA CON LA PRESENTE ESCRITURA PUBLICA ASI: NORTE, CON UNIDAD DE GESTION #3, SUR, CON PREDIOS DE LA FINCA LA HACIENDA DE PROPIEDAD DE JAIME ORTIZ, ORIENTE, CON LOTE UNIDAD DE GESTION #1, DE POR MEDIO AREA ZONA VERDE Y MADRE VIEJA, Y OCCIDENTE, CON PREDIO DE LA FINCA LA HACIENDA DE JAIME ORTIZ.

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS
COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

01.- 03-09-2009 ESCRITURA 830 DEL 17-03-2009 NOTARIA DIECISIETE DE MEDELLIN DIVISION MATERIAL A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 72385.-- 01.- 15-08-2008 ESCRITURA 848 DEL 12-08-2008 NOTARIA UNICA DE CAREPA DIVISION MATERIAL A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 69888.-- 01.- 15-08-2008 ESCRITURA 848 DEL 12-08-2008 NOTARIA UNICA DE CAREPA ENGLOBE A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 69883.-- 01.- 21-11-2006 ESCRITURA 2451 DEL 15-11-2006 NOTARIA VEINTICINCO DE MEDELLIN ACLARACION A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 15657.-- 02.- 21-11-2006 ESCRITURA 2132 DEL 11-10-2006 NOTARIA VEINTICINCO DE MEDELLIN ACLARACION A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 15657.-- 03.- 21-11-2006 ESCRITURA 4665 DEL 21-07-2006 NOTARIA DOCE DE MEDELLIN ACLARACION A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 15657.-- 04.- 21-11-2006 ESCRITURA 4578 DEL 12-09-2001 NOTARIA DOCE DE MEDELLIN APORTE A SOCIEDAD, POR VALOR DE $ 52,000,000.00 DE: DEL RIO JARAMILLO LUIS, A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 15657.-- 05.- 08-05-1984 ESCRITURA 410 DEL 07-05-1984 NOTARIA UNICA DE TURBO SEGREGACION DE: DEL RIO JARAMILLO LUIS ENRIQUE, A: DEL RIO JARAMILLO LUIS ENRIQUE, REGISTRADA EN LA MATRICULA 15657.--COMPLEMENTACION MATRICULA INMOBILIARIA NRO 034-0015657 CORRESPONDIENTE AL FOLIO NRO. 034-0003887.
01- REGISTRO DEL 06-03-81- ESCRITURA NRO 137 DEL 04-03-81- NOTARIA UNICA DE TURBO. HIPOTECA. VALOR $8.000.000.0. DE: DEL RIO JARAMILLO, LUIS ENRIQUE. A: BANCO INDUSTRIAL COLOMBIANO S.A.
02- REGISTRO DEL 17-07-72- ESCRITURA NRO 181 DEL 05-08-69- NOTARIA UNICA DE TURBO. COMPRAVENTA. VALOR $42.000.00. MODO DE ADQUISICION. DE: GUTIERREZ ELEUTERIO. PAUT JOSE INES. A: DEL RIO JARAMILLO, LUIS ENRIQUE.
COMPLEMENTACION DEL FOLIO NRO 034-0003887.
01- REGISTRO DEL 11-05-67- RESOLUCION NRO 12360 DEL 27-10-66- DEL INCORA BOGOTA ADJUDICACION BALDIOS. MODO DE ADQUISICION. DE: INCORA. A: GUTIERREZ, ELEUTERIO. PAUT, JOSE INES. LIBRO I, TOMO II, FOLIO 121, REGISTRO 151 DE 1.967.---------------MATRICULA 034-0003692
01.- 06-02-1964 RESOLUCION 009 DEL 16-01-1964 GOBERNACION DE ANTIOQUIA DE MEDELLIN ADJUDICACION BALDIOS DE: GOBERNACION DE ANTIOQUIA , A: DEL RIO JARAMILLO LUIS, REGISTRADA EN LA MATRICULA 3692.-- 02.- 21-11-2006 ESCRITURA 2132 DEL 11-10-2006 NOTARIA VEINTICINCO DE MEDELLIN ACLARACION A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 3692.-- 03.- 21-11-2006 ESCRITURA 4665 DEL 21-07-2006 NOTARIA DOCE DE MEDELLIN ACLARACION A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 3692.-- 04.- 21-11-2006 ESCRITURA 4578 DEL 12-09-2001 NOTARIA DOCE DE MEDELLIN APORTE A SOCIEDAD, POR VALOR DE $ 52,000,000.00 DE: DEL RIO JARAMILLO LUIS, A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 3692.------------MATRICULA 034-



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE APARTADO**
**CERTIFICADO DE TRADICION**
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2411045174103324530** **Nro Matrícula: 008-63010**



Impreso el 4 de Noviembre de 2024 a las 09:50:20 PM

**"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

50493 01.- 09-04-2001 ESCRITURA 325 DEL 04-04-2001 NOTARIA UNICA DE TURBO COMPRAVENTA, POR VALOR DE $ 1,000,000.00 DE: AGROINDUSTRIAL DEL RIO LIMITADA , A: DEL RIO JARAMILLO LUIS ENRIQUE, REGISTRADA EN LA MATRICULA 50493.-- 02.- 21-11-2006 ESCRITURA 2132 DEL 11-10-2006 NOTARIA VEINTICINCO DE MEDELLIN ACLARACION A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 50493.-- 01.- 22-06-1990 ESCRITURA 701 DEL 12-06-1990 NOTARIA UNICA DE TURBO ACLARACION (ESCRITURA #1071 DEL 24-05-90- NOTARIA 14 DE MEDELLIN EN CUANTO A SUPERFICIE: DE: DEL RIO JARAMILLO LUIS ENRIQUE, A: SOCIEDAD AGROINDUSTRIAS DEL RIO LIMITADA , 02.- 22-06-1990 ESCRITURA 1071 DEL 24-05-1990 NOT. CATORCE DE MEDELLIN COMPRAVENTA, POR VALOR DE $ 2,185,376.00 DE: DEL RIO JARAMILLO LUIS ENRIQUE, A: SOCIEDAD AGROINDUSTRIAS DEL RIO LIMITADA , COMPLEMENTACION MATRICULA INMOBILIARIA NRO. 034-0023845. CORRESPONDIENTE AL FOLIO NRO 034-0010475.

01.- REGISTRO DEL 08-05-84- ESCRITURA NRO 410 DEL 07-05-84- NOTARIA UNICA DE TURBO. SEGREGACION. DE: DEL RIO JARAMILLO, LUIS ENRIQUE. A: DEL RIO JARAMILLO, LUIS ENRIQUE.

COMPLEMENTACION DEL FOLIO NRO 034-0010475.

01.- REGISTRO DEL 17-07-72- ESCRITURA NRO 181 DEL 05-08-69- NOTARIA UNICA DE TURBO. COMPRAVENTA. MODO DE ADQUISICION. VALOR $42.000.00 DE: GUTIERREZ ELEUTERIO, PAUT, JOSE INES. A: DEL RIO JARAMILLO LUIS.

02.- REGISTRO DEL 11-05-67- RESOLUCION NRO 12360 DEL 27-10-66- DEL INCORA BOGOTA ADJUDICACION BALDIOS. MODO DE ADQUISICION. DE: INCORA A: GUTIERREZ, ELEUTERIO. PAUT, JOSE INES. LIBRO I, TOMO II, FOLIO 121, REGISTRO 151 DE 1.967.

FOLIO (S) DE MAYOR EXTENSIÓN Y/O SEGREGADO (S): , 034-72385 01.- 03-09-2009 ESCRITURA 830 DEL 17-03-2009 NOTARIA DIECISIETE DE MEDELLIN DIVISION MATERIAL A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 72385.-- 01.- 15-08-2008 ESCRITURA 848 DEL 12-08-2008 NOTARIA UNICA DE CAREPA DIVISION MATERIAL A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 69888.-- 01.- 15-08-2008 ESCRITURA 848 DEL 12-08-2008 NOTARIA UNICA DE CAREPA ENGLOBE A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 69883.-- 01.- 21-11-2006 ESCRITURA 2451 DEL 15-11-2006 NOTARIA VEINTICINCO DE MEDELLIN ACLARACION A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 15657.-- 02.- 21-11-2006 ESCRITURA 2132 DEL 11-10-2006 NOTARIA VEINTICINCO DE MEDELLIN ACLARACION A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 15657.-- 03.- 21-11-2006 ESCRITURA 4665 DEL 21-07-2006 NOTARIA DOCE DE MEDELLIN ACLARACION A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 15657.-- 04.- 21-11-2006 ESCRITURA 4578 DEL 12-09-2001 NOTARIA DOCE DE MEDELLIN APORTE A SOCIEDAD, POR VALOR DE $ 52,000,000.00 DE: DEL RIO JARAMILLO LUIS, A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 15657.-- 05.- 08-05-1984 ESCRITURA 410 DEL 07-05-1984 NOTARIA UNICA DE TURBO SEGREGACION DE: DEL RIO JARAMILLO LUIS ENRIQUE, A: DEL RIO JARAMILLO LUIS ENRIQUE, REGISTRADA EN LA MATRICULA 15657.--COMPLEMENTACION MATRICULA INMOBILIARIA NRO 034-0015657 CORRESPONDIENTE AL FOLIO NRO. 034-0003887.

01- REGISTRO DEL 06-03-81- ESCRITURA NRO 137 DEL 04-03-81- NOTARIA UNICA DE TURBO. HIPOTECA. VALOR $8.000.000.0. DE: DEL RIO JARAMILLO, LUIS ENRIQUE. A: BANCO INDUSTRIAL COLOMBIANO S.A.

02- REGISTRO DEL 17-07-72- ESCRITURA NRO 181 DEL 05-08-69- NOTARIA UNICA DE TURBO. COMPRAVENTA. VALOR $42.000.00. MODO DE ADQUISICION. DE: GUTIERREZ ELEUTERIO. PAUT JOSE INES. A: DEL RIO JARAMILLO, LUIS ENRIQUE.

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO la guarda de la fe pública



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE APARTADO**
**CERTIFICADO DE TRADICION**
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2411045174103324530** **Nro Matrícula: 008-63010**



Impreso el 4 de Noviembre de 2024 a las 09:50:20 PM

**"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

COMPLEMENTACION DEL FOLIO NRO 034-0003887.

01- REGISTRO DEL 11-05-67- RESOLUCION NRO 12360 DEL 27-10-66- DEL INCORA BOGOTA ADJUDICACION BALDIOS. MODO DE ADQUISICION. DE: INCORA. A: GUTIERREZ, ELEUTERIO. PAUT, JOSE INES. LIBRO I, TOMO II, FOLIO 121, REGISTRO 151 DE 1.967.----------MATRICULA 034-0003692

01.- 06-02-1964 RESOLUCION 009 DEL 16-01-1964 GOBERNACION DE ANTIOQUIA DE MEDELLIN ADJUDICACION BALDIOS DE: GOBERNACION DE ANTIOQUIA , A: DEL RIO JARAMILLO LUIS, REGISTRADA EN LA MATRICULA 3692.-- 02.- 21-11-2006 ESCRITURA 2132 DEL 11-10-2006 NOTARIA VEINTICINCO DE MEDELLIN ACLARACION A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 3692.-- 03.- 21-11-2006 ESCRITURA 4665 DEL 21-07-2006 NOTARIA DOCE DE MEDELLIN ACLARACION A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 3692.-- 04.- 21-11-2006 ESCRITURA 4578 DEL 12-09-2001 NOTARIA DOCE DE MEDELLIN APORTE A SOCIEDAD, POR VALOR DE $ 52,000,000.00 DE: DEL RIO JARAMILLO LUIS, A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 3692.----------MATRICULA 034-50493 01.- 09-04-2001 ESCRITURA 325 DEL 04-04-2001 NOTARIA UNICA DE TURBO COMPRAVENTA, POR VALOR DE $ 1,000,000.00 DE: AGROINDUSTRIAL DEL RIO LIMITADA , A: DEL RIO JARAMILLO LUIS ENRIQUE, REGISTRADA EN LA MATRICULA 50493.-- 02.- 21-11-2006 ESCRITURA 2132 DEL 11-10-2006 NOTARIA VEINTICINCO DE MEDELLIN ACLARACION A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 50493.-- 01.- 22-06-1990 ESCRITURA 701 DEL 12-06-1990 NOTARIA UNICA DE TURBO ACLARACION (ESCRITURA #1071 DEL 24-05-90- NOTARIA 14 DE MEDELLIN EN CUANTO A SUPERFICIE: DE: DEL RIO JARAMILLO LUIS ENRIQUE, A: SOCIEDAD AGROINDUSTRIAS DEL RIO LIMITADA , 02.- 22-06-1990 ESCRITURA 1071 DEL 24-05-1990 NOT. CATORCE DE MEDELLIN COMPRAVENTA, POR VALOR DE $ 2,185,376.00 DE: DEL RIO JARAMILLO LUIS ENRIQUE, A: SOCIEDAD AGROINDUSTRIAS DEL RIO LIMITADA , COMPLEMENTACION MATRICULA INMOBILIARIA NRO. 034-0023845. CORRESPONDIENTE AL FOLIO NRO 034-0010475.

01.- REGISTRO DEL 08-05-84- ESCRITURA NRO 410 DEL 07-05-84- NOTARIA UNICA DE TURBO. SEGREGACION. DE: DEL RIO JARAMILLO, LUIS ENRIQUE. A: DEL RIO JARAMILLO, LUIS ENRIQUE.

COMPLEMENTACION DEL FOLIO NRO 034-0010475.

01.- REGISTRO DEL 17-07-72- ESCRITURA NRO 181 DEL 05-08-69- NOTARIA UNICA DE TURBO. COMPRAVENTA. MODO DE ADQUISICION. VALOR $42.000.00 DE: GUTIERREZ ELEUTERIO, PAUT, JOSE INES. A: DEL RIO JARAMILLO LUIS.

02.- REGISTRO DEL 11-05-67- RESOLUCION NRO 12360 DEL 27-10-66- DEL INCORA BOGOTA ADJUDICACION BALDIOS. MODO DE ADQUISICION. DE: INCORA A: GUTIERREZ, ELEUTERIO. PAUT, JOSE INES. LIBRO I, TOMO II, FOLIO 121, REGISTRO 151 DE 1.967.

FOLIO (S) DE MAYOR EXTENSIÓN Y/O SEGREGADO (S): , 034-72385 01.- 03-09-2009 ESCRITURA 830 DEL 17-03-2009 NOTARIA DIECISIETE DE MEDELLIN DIVISION MATERIAL A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 72385.-- 01.- 15-08-2008 ESCRITURA 848 DEL 12-08-2008 NOTARIA UNICA DE CAREPA DIVISION MATERIAL A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 69888.--

01.- 15-08-2008 ESCRITURA 848 DEL 12-08-2008 NOTARIA UNICA DE CAREPA ENGLOBE A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 69883.-- 01.- 21-11-2006 ESCRITURA 2451 DEL 15-11-2006 NOTARIA VEINTICINCO DE MEDELLIN ACLARACION A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 15657.-- 02.- 21-11-2006 ESCRITURA 2132 DEL 11-10-2006 NOTARIA VEINTICINCO DE MEDELLIN ACLARACION A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 15657.-- 03.- 21-11-2006 ESCRITURA 4665 DEL 21-07-2006 NOTARIA DOCE DE MEDELLIN ACLARACION A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE APARTADO**
**CERTIFICADO DE TRADICION**
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2411045174103324530** **Nro Matrícula: 008-63010**



Impreso el 4 de Noviembre de 2024 a las 09:50:20 PM

**"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

MATRICULA 15657.-- 04.- 21-11-2006 ESCRITURA 4578 DEL 12-09-2001 NOTARIA DOCE DE MEDELLIN APORTE A SOCIEDAD, POR VALOR DE $ 52,000,000.00 DE: DEL RIO JARAMILLO LUIS, A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 15657.-- 05.- 08-05-1984 ESCRITURA 410 DEL 07-05-1984 NOTARIA UNICA DE TURBO SEGREGACION DE: DEL RIO JARAMILLO LUIS ENRIQUE, A: DEL RIO JARAMILLO LUIS ENRIQUE, REGISTRADA EN LA MATRICULA 15657.--COMPLEMENTACION MATRICULA INMOBILIARIA NRO 034-0015657 CORRESPONDIENTE AL FOLIO NRO. 034-0003887.

01- REGISTRO DEL 06-03-81- ESCRITURA NRO 137 DEL 04-03-81- NOTARIA UNICA DE TURBO. HIPOTECA. VALOR $8.000.000.0. DE: DEL RIO JARAMILLO, LUIS ENRIQUE. A: BANCO INDUSTRIAL COLOMBIANO S.A.

02- REGISTRO DEL 17-07-72- ESCRITURA NRO 181 DEL 05-08-69- NOTARIA UNICA DE TURBO. COMPRAVENTA. VALOR $42.000.00. MODO DE ADQUISICION. DE: GUTIERREZ ELEUTERIO. PAUT JOSE INES. A: DEL RIO JARAMILLO, LUIS ENRIQUE.

COMPLEMENTACION DEL FOLIO NRO 034-0003887.

01- REGISTRO DEL 11-05-67- RESOLUCION NRO 12360 DEL 27-10-66- DEL INCORA BOGOTA ADJUDICACION BALDIOS. MODO DE ADQUISICION. DE: INCORA. A: GUTIERREZ, ELEUTERIO. PAUT, JOSE INES. LIBRO I, TOMO II, FOLIO 121, REGISTRO 151 DE 1.967.----------MATRICULA 034-0003692

01.- 06-02-1964 RESOLUCION 009 DEL 16-01-1964 GOBERNACION DE ANTIOQUIA DE MEDELLIN ADJUDICACION BALDIOS DE: GOBERNACION DE ANTIOQUIA , A: DEL RIO JARAMILLO LUIS, REGISTRADA EN LA MATRICULA 3692.-- 02.- 21-11-2006 ESCRITURA 2132 DEL 11-10-2006 NOTARIA VEINTICINCO DE MEDELLIN ACLARACION A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 3692.-- 03.- 21-11-2006 ESCRITURA 4665 DEL 21-07-2006 NOTARIA DOCE DE MEDELLIN ACLARACION A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 3692.-- 04.- 21-11-2006 ESCRITURA 4578 DEL 12-09-2001 NOTARIA DOCE DE MEDELLIN APORTE A SOCIEDAD, POR VALOR DE $ 52,000,000.00 DE: DEL RIO JARAMILLO LUIS, A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 3692.----------MATRICULA 034-50493 01.- 09-04-2001 ESCRITURA 325 DEL 04-04-2001 NOTARIA UNICA DE TURBO COMPRAVENTA, POR VALOR DE $ 1,000,000.00 DE: AGROINDUSTRIAL DEL RIO LIMITADA , A: DEL RIO JARAMILLO LUIS ENRIQUE, REGISTRADA EN LA MATRICULA 50493.-- 02.- 21-11-2006 ESCRITURA 2132 DEL 11-10-2006 NOTARIA VEINTICINCO DE MEDELLIN ACLARACION A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 50493.-- 01.- 22-06-1990 ESCRITURA 701 DEL 12-06-1990 NOTARIA UNICA DE TURBO ACLARACION (ESCRITURA #1071 DEL 24-05-90- NOTARIA 14 DE MEDELLIN EN CUANTO A SUPERFICIE: DE: DEL RIO JARAMILLO LUIS ENRIQUE, A: SOCIEDAD AGROINDUSTRIAS DEL RIO LIMITADA , 02.- 22-06-1990 ESCRITURA 1071 DEL 24-05-1990 NOT. CATORCE DE MEDELLIN COMPRAVENTA, POR VALOR DE $ 2,185,376.00 DE: DEL RIO JARAMILLO LUIS ENRIQUE, A: SOCIEDAD AGROINDUSTRIAS DEL RIO LIMITADA , COMPLEMENTACION MATRICULA INMOBILIARIA NRO. 034-0023845. CORRESPONDIENTE AL FOLIO NRO 034-0010475.

01.- REGISTRO DEL 08-05-84- ESCRITURA NRO 410 DEL 07-05-84- NOTARIA UNICA DE TURBO. SEGREGACION. DE: DEL RIO JARAMILLO, LUIS ENRIQUE. A: DEL RIO JARAMILLO, LUIS ENRIQUE.

COMPLEMENTACION DEL FOLIO NRO 034-0010475.

01.- REGISTRO DEL 17-07-72- ESCRITURA NRO 181 DEL 05-08-69- NOTARIA UNICA DE TURBO. COMPRAVENTA. MODO DE ADQUISICION. VALOR $42.000.00 DE: GUTIERREZ ELEUTERIO, PAUT, JOSE INES. A: DEL RIO JARAMILLO LUIS.

02.- REGISTRO DEL 11-05-67- RESOLUCION NRO 12360 DEL 27-10-66- DEL INCORA BOGOTA ADJUDICACION BALDIOS. MODO DE ADQUISICION. DE:



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE APARTADO**
**CERTIFICADO DE TRADICION**
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2411045174103324530** **Nro Matrícula: 008-63010**

Pagina 5 TURNO: 2024-008-1-27945

Impreso el 4 de Noviembre de 2024 a las 09:50:20 PM

**"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

INCORA A: GUTIERREZ, ELEUTERIO. PAUT, JOSE INES. LIBRO I, TOMO II, FOLIO 121, REGISTRO 151 DE 1.967.

FOLIO (S) DE MAYOR EXTENSIÓN Y/O SEGREGADO (S): , 034-72385

15. -ESCRITURA 2483 DEL 19/12/2014 NOTARIA UNICA 1 DE APARTADO REGISTRADA EL 26/12/2014 POR DIVISION MATERIAL A: GRUPO EMPRESARIAL C & D LA ROCA S.A.S , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 008-56894 .-- 14. -ESCRITURA 1453 DEL 15/8/2014 NOTARIA UNICA 1 DE APARTADO REGISTRADA EL 17/10/2014 POR COMPRAVENTA DE: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A , A: GRUPO EMPRESARIAL C & D LA ROCA S.A.S , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 008-56894 .-- 13. -ESCRITURA 529 DEL 10/4/2014 NOTARIA UNICA 1 DE APARTADO REGISTRADA EL 13/8/2014 POR COMPRAVENTA PARCIAL DE: CARLOS ALVAREZ OSORIO , A: GRUPO EMPRESARIAL C & D LA ROCA S.A.S , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 008-56894 .-- 12. -ESCRITURA 529 DEL 10/4/2014 NOTARIA UNICA 1 DE APARTADO REGISTRADA EL 13/8/2014 POR CONSOLIDACION DE DOMINIO PLENO DE: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A , A: CARLOS ALVAREZ OSORIO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 008-56894 .-- 11. -ESCRITURA 529 DEL 10/4/2014 NOTARIA UNICA 1 DE APARTADO REGISTRADA EL 13/8/2014 POR CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A , A: CARLOS ALVAREZ OSORIO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 008-56894 .-- 10. -ESCRITURA 529 DEL 10/4/2014 NOTARIA UNICA 1 DE APARTADO REGISTRADA EL 13/8/2014 POR CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A , A: CARLOS ALVAREZ OSORIO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 008-56894 .-- 9. -OFICIO 484/2014 DEL 5/8/2014 JUZGADO LABORAL DEL CIRCUITO APARTADO 0000 DE APARTADO REGISTRADA EL 11/8/2014 POR CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DE: CARLOS ALBERTO ALCARAZ , A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 008-56894 .-- 8. -OFICIO 0021 DEL 6/2/2014 JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE DESCONGESTIÓN 001112 DE MEDELLIN REGISTRADA EL 18/3/2014 POR CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DE: JOSE MAURICIO FERNANDEZ BOTERO , A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 008-56894 .-- 7. -OFICIO 082 DEL 14/2/2014 JUZGADO LABORAL DEL CIRCUITO APARTADO 0000 DE APARTADO REGISTRADA EL 17/2/2014 POR EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL DE: CARLOS ALBERTO ALCARAZ , A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 008-56894 .-- 6. -OFICIO 2508 DEL 19/12/2012 JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO 1 DE MEDELLIN REGISTRADA EL 11/1/2013 POR EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL DE: MAURICIO FERNANDEZ BOTERO , A: SOCIEDAD DEL RIO PEREZ Y ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 008-56894 .-- 5. -ESCRITURA 1919 DEL 29/11/2012 NOTARIA UNICA DE CAREPA REGISTRADA EL 30/11/2012 POR CONSTITUCION DE USUFRUCTO DE: CARLOS ALBERTO ALVAREZ OSORIO , A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 008-56894 .-- 4. -ESCRITURA 1919 DEL 29/11/2012 NOTARIA UNICA DE CAREPA REGISTRADA EL 30/11/2012 POR COMPRAVENTA NUDA PROPIEDAD DE: SOCIEDAD DEL RIO PEREZ ASOCIADOS SA , A: CARLOS ALBERTO ALVAREZ OSORIO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 008-56894 .-- 3. -ESCRITURA 1919 DEL 29/11/2012 NOTARIA UNICA DE CAREPA REGISTRADA EL 30/11/2012 POR RESCISION CONTRATO DE: CARLOS ALBERTO ALVAREZ OSORIO , A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 008-56894 .-- 2. -ESCRITURA 1023 DEL 29/7/2011 NOTARIA UNICA DE CAREPA REGISTRADA EL 2/8/2011 POR COMPRAVENTA DE: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A , A: CARLOS ALBERTO ALVAREZ OSORIO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 008-56894 .-- 1. -ESCRITURA 1163 DEL 8/9/2009 NOTARIA UNICA DE APARTADO REGISTRADA EL 10/9/2009 POR DIVISION MATERIAL A: DEL RIO PEREZ ASOCIADOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 008-56894 .--

---

**DIRECCION DEL INMUEBLE**



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE APARTADO**
**CERTIFICADO DE TRADICION**
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2411045174103324530** **Nro Matrícula: 008-63010**

Pagina 6 TURNO: 2024-008-1-27945

Impreso el 4 de Noviembre de 2024 a las 09:50:20 PM

**"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

Tipo Predio: RURAL

1) UN GESTION 2 LT U G 2

DETERMINACION DEL INMUEBLE:
DESTINACION ECONOMICA:

---

**MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)**
008 - 56894

---

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 26-12-2014 Radicación: 2014-008-6-5886

Doc: ESCRITURA 2483 DEL 19-12-2014 NOTARIA UNICA DE APARTADO VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: OTRO: 0918 DIVISION MATERIAL DE CONFORMIDAD CON LA LICENCIA DE SUBDIVISIÓN MATERIAL 015/2014 APROBADA POR RESOLUCIÓN NUMERO 530/2014 DEL 19/11/2014, OTORGADA POR LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE APARTADO.

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

**A: GRUPO EMPRESARIAL C & D LA ROCA S.A.S** **NIT# 9006881781X**

---

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 24-04-2015 Radicación: 2015-008-6-1826

Doc: OFICIO 905 DEL 07-04-2015 JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ENVIGADO VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL EN PROCESO EJECUTIVO RAD. 2015-00225-00

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

**DE: ACUARRIEGOS S.A.S.** **NIT# 9003212592**

**A: GRUPO EMPRESARIAL C & D LA ROCA S.A.S** **NIT# 9006881781X**

---

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 03-09-2015 Radicación: 2015-008-6-4130

Doc: OFICIO 2273 DEL 12-08-2015 JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE ENVIGADO

VALOR ACTO: $0

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL EN PROCESO EJECUTIVO RAD. 2015-00225-00

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

**DE: ACUARRIEGOS S.A.S.** **NIT# 9003212592**

**A: GRUPO EMPRESARIAL C & D LA ROCA S.A.S** **NIT# 9006881781X**

---

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 11-12-2015 Radicación: 2015-008-6-5958

Doc: ESCRITURA 2261 DEL 04-12-2015 NOTARIA NOVENA DE MEDELLIN VALOR ACTO: $200,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA DE ESTE Y OTRO INMUEBLE

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



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE APARTADO**
**CERTIFICADO DE TRADICION**
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2411045174103324530** **Nro Matrícula: 008-63010**

Pagina 7 TURNO: 2024-008-1-27945

Impreso el 4 de Noviembre de 2024 a las 09:50:20 PM

**"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

**DE: GRUPO EMPRESARIAL C & D LA ROCA S.A.S EN LIQUIDACION** **NIT# 9006881781**

**A: TRUJILLO GISELA DEL SOCORRO** **CC# 21448356 X**

---

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 07-07-2016 Radicación: 2016-008-6-3228

Doc: OFICIO 70F-10 DEL 01-07-2016 FISCALIA 10 DELEGADA ESPECIALIZADA DE LA UNIDAD NACIONAL DE EXTINCION DEL DERECHO DE DOMINIO Y CONTRA EL LAVADO DE ACTIVOS DE MEDELLIN VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0436 EMBARGO EN PROCESO DE FISCALIA SUSPENSION DEL PODER DISPOSITIVO, EMBARGO Y SECUESTRO

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

DE: FISCALIA - FISCALIA 10 DELEGADA ESPECIALIZADA DE LA UNIDAD NACIONAL DE EXTINCION DEL DERECHO DE DOMINIO

**A: TRUJILLO GISELA DEL SOCORRO** **CC# 21448356**

---

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 29-01-2019 Radicación: 2019-008-6-323

Doc: OFICIO 78 DEL 21-01-2019 JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE APARTADO DE APARTADO

VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0492 DEMANDA EN PROCESO VERBAL ADQUISICIÓN DE SERVIDUMBRE, RDO. 2018-00431

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

**DE: AGUAS REGIONALES EPM S.A. E.S.P.** **NIT# 9000723031**

**A: FISCALIA - FISCALIA 10 DELEGADA ESPECIALIZADA DE LA UNIDAD NACIONAL DE EXTINCION DEL DERECHO DE DOMINIO Y CONTRA EL LAVADO DE ACTIVOS DE MEDELLÍN**

**A: TRUJILLO GISELA DEL SOCORRO** **CC# 21448356**

---

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 07-02-2019 Radicación: 2019-008-6-491

Doc: OFICIO 263 DEL 05-02-2019 JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE APARTADO DE APARTADO

VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0381 SERVIDUMBRE DE ALCANTARILLADO PROVISIONAL RDO. 2018-00431

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

**DE: AGUAS REGIONALES EPM S.A. E.S.P.** **NIT# 9000723031**

**A: TRUJILLO GISELA DEL SOCORRO** **CC# 21448356 X**

---

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 25-02-2019 Radicación: 2019-008-6-774

Doc: OFICIO CS2019-003849 DEL 18-02-2019 SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. SAE DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: TITULO DE TENENCIA: 0509 DEPOSITO PROVISIONAL

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

DE: SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S (SAE)



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE APARTADO**
**CERTIFICADO DE TRADICION**
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2411045174103324530** **Nro Matrícula: 008-63010**

Pagina 8 TURNO: 2024-008-1-27945

Impreso el 4 de Noviembre de 2024 a las 09:50:20 PM

**"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

**A: RUIZ ACEVEDO JAIME DIEGO** **CC# 71616330**

---

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 06-09-2019 Radicación: 2019-008-6-3720

Doc: OFICIO 2302 DEL 28-06-2019 JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE APARTADO DE APARTADO

VALOR ACTO: $0

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DEMANDA DE SERVIDUMBRE DE ALCANTARILLADO RDO. 2018-00431

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

**DE: AGUAS REGIONALES EPM S.A. E.S.P.** **NIT# 9000723031**

**A: TRUJILLO GISELA DEL SOCORRO** **CC# 21448356 X**

---

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 06-09-2019 Radicación: 2019-008-6-3721

Doc: SENTENCIA 008 DEL 26-06-2019 JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE APARTADO DE APARTADO

VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0381 SERVIDUMBRE DE ALCANTARILLADO ÁREA TOTAL DE 1.128M2, TIENE UN ANCHO DE 6.0ML

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

DE: TRUJILLO GISELA DEL SOCORRO CC# 21448356 X

**A: AGUAS REGIONALES EPM S.A. E.S.P.** **NIT# 9000723031**

---

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *10***

---

---

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

---

* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE APARTADO**
**CERTIFICADO DE TRADICION**
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2411045174103324530** **Nro Matrícula: 008-63010**

Pagina 9 TURNO: 2024-008-1-27945

Impreso el 4 de Noviembre de 2024 a las 09:50:20 PM

**"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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2024-008-1-27945** **FECHA: 04-11-2024**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**ELKIN FERNANDO MARIN RAMIREZ**
REGISTRADOR SECCIONAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
La guarda de la fe pública



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

# Anexo 03: Documentos Avaluadora – Marcela Restrepo Restrepo-



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

CPAA

CONSEJO PROFESIONAL
DE ADMINISTRACIÓN AMBIENTAL

ADMINISTRADORA AMBIENTAL

**MARCELA RESTREPO RESTREPO**

FUNDACIÓN UNIVERSITARIA CATÓLICA DEL NORTE

C.C. 41960241

| Matricula | Resolucion |
|---|---|
| **AA06540841960241** | 0654 Noviembre 24 de 2016 |

**Identificacion Plastica SAS.**

CPAA

Esta Tarjeta es el único documento idóneo que autoriza a su titular para ejercer la profesión vinculada al Consejo Profesional de Administradores Ambientales en cumplimiento a la ley 1124 de 2007

Presidente CPAA

Secretario Ejecutivo CPAA

FECHA EXPEDICIÓN: 28/04/2017



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

La ***Corporación Lonja Nacional de Avaluadores Expertos en Bienes Raíces "CORPOANEX"***, representada legalmente por DIANA PATRICIA MARROQUIN BOJACA con identificada con cédula de ciudadanía No. 52.381.847 expedida en Bogotá; entidad sin ánimo de lucro, con N.I.T. 901353934-7, inscrita en la Cámara de Comercio bajo el No. S0057067 del libro II de las entidades sin ánimo de lucro, la cual es inspeccionada y vigilada por la Alcaldía Mayor de Bogotá.

## CORPORACIÓN LONJA NACIONAL DE AVALUADORES EXPERTO EN BIENES RAÍCES

# CERTIFICA

Que **MARCELA RESTREPO RESTREPO**, identificado(a) con cédula de ciudadanía No. 41.960.241 expedida en Armenia, es agremiado(a) activo(a) de la Corporación Lonja Nacional De Avaluadores Expertos En Bienes Raíces "CORPOANEX" desde el 04 de abril del 2022.Además, cuenta con el ***REGISTRO NACIONAL DE ESPECIALISTA EN AVALUOS (R.N.E.A.)2001-1295.***

Se informa que, la Corporación Lonja Nacional De Avaluadores Expertos En Bienes Raíces "CORPOANEX" revisa y certifica con su sello de calidad los informes valuatorios, previos a la entrega final al destinatario.

Dado en Bogotá a los 08 días del mes de noviembre de 2023

DAYANNE JULIETH RIVAS
**GERENTE GENERAL**
**PBX: 4803349 (601)**

DIANA MARROQUÍN
**REPRESENTANTE LEGAL**



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

PIN de Validación: b5de0aca

https://www.raa.org.co

**Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA**
NIT: 900796614-2

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

El señor(a) MARCELA RESTREPO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 41960241, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 06 de Diciembre de 2022 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-41960241.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARCELA RESTREPO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

**Alcance**

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
**06 Dic 2022**

Regimen
**Régimen Académico**

Categoría 2 Inmuebles Rurales

**Alcance**

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
**06 Dic 2022**

Regimen
**Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

**Alcance**

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
**06 Dic 2022**

Regimen
**Régimen Académico**



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

PIN de Validación: b5de0aca

https://www.raa.org.co

Categoría 4 Obras de Infraestructura

**Alcance**

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
**06 Dic 2022**

Regimen
**Régimen Académico**

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

**Alcance**

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
**06 Dic 2022**

Regimen
**Régimen Académico**

Categoría 6 Inmuebles Especiales

**Alcance**

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
**06 Dic 2022**

Regimen
**Régimen Académico**

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

**Alcance**

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores,camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
**06 Dic 2022**

Regimen
**Régimen Académico**



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

PIN de Validación: b5de0aca

https://www.raa.org.co

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

**Alcance**

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
**06 Dic 2022**

Regimen
**Régimen Académico**

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

**Alcance**

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción
**06 Dic 2022**

Regimen
**Régimen Académico**

Categoría 10 Semovientes y Animales

**Alcance**

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
**06 Dic 2022**

Regimen
**Régimen Académico**

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

**Alcance**

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
**06 Dic 2022**

Regimen
**Régimen Académico**

Categoría 12 Intangibles

**Alcance**

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



(604) 6599601
+57 3105994490

jmavaluos1@gmail.com

Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

PIN de Validación: b5de0aca

https://www.raa.org.co

| Fecha de inscripción | Regimen |
|---|---|
| **06 Dic 2022** | **Régimen Académico** |

Categoría 13 Intangibles Especiales

**Alcance**

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

| Fecha de inscripción | Regimen |
|---|---|
| **06 Dic 2022** | **Régimen Académico** |

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: CAREPA, ANTIOQUIA
Dirección: CALLE 85 A N. 80-64
Teléfono: 3105994490
Correo Electrónico: jmavaluos1@gmail.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**
Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos Y Liquidación- Corporación Educativa Técnica y Empresarial KAÍZEN

**Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MARCELA RESTREPO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 41960241**

**El(la) señor(a) MARCELA RESTREPO 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.



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

PIN de Validación: b5de0aca

https://www.raa.org.co

**PIN DE VALIDACIÓN**

**b5de0aca**

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 un (01) días del mes de Noviembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia