

RV: CONTESTACION DEMANDA JUZG. 1 CIVIL CTO RDO 2023 - 2035

Juzgado 01 Civil Circuito - Antioquia - Itagüi <j01cctoitagui@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mié 30/08/2023 16:38

Para:Luis Felipe Gallego Escobar <lgallege@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 1 archivos adjuntos (4 MB)

ilovepdf_merged_compressed (97).pdf;

FELIPE

MEMORIAL RAD 2023-00235

Atentamente,



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

ANA MARÍA VANEGAS CARDONA

Secretaria

Juzgado 01 Civil del Circuito de Itagüí

Direccion Seccional de Administración Judicial

Antioquia - Chocó

j01cctoitagui@cendoj.ramajudicial.gov.co📞 **Teléfono: +57-4 372 81 89**📍 **Cra. 52 51 – 68 Piso 5 Itagüí-Antioquia****De:** Recepcion Memoriales - Antioquia - Itagüi <memorialesitagui@cendoj.ramajudicial.gov.co>**Enviado:** miércoles, 30 de agosto de 2023 16:28**Para:** Juzgado 01 Civil Circuito - Antioquia - Itagüi <j01cctoitagui@cendoj.ramajudicial.gov.co>**Asunto:** RV: CONTESTACION DEMANDA JUZG. 1 CIVIL CTO RDO 2023 - 2035

Buenas tardes remito para su conocimiento y fines pertinentes, memorial radicado 2023-00235

Cordialmente,



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

FLAVIO RAFAEL RAMIREZ GONZALEZ
ESCRIBIENTE CENTRO DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS
JUZGADOS DE ITAGÜÍ-ANTIOQUIA✉ csadjitagui@cendoj.ramajudicial.gov.co

☎ +57-4 377-23-11

📍 CAR 52 # 51-40 ED C.A.M.I P.1 TORRE-A ITAGÜÍ ANTIOQUIA

De: LEON DARIO CARDONA ARROYAVE <leondariocardona1460@gmail.com>

Enviado: miércoles, 30 de agosto de 2023 16:23

Para: Recepcion Memoriales - Antioquia - Itagui <memorialesitagui@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: CONTESTACION DEMANDA JUZG. 1 CIVIL CTO RDO 2023 - 2035

ITAGUI, 30 de agosto de 2023

Señor

**JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
ITAGUI - ANTIOQUIA**

**Proceso: VERBAL ESPECIAL - DIVISORIO AD VALOREM
D/te. OCTAVIO ARCILA GOMEZ
D/dos. JULIAN, ALEJANDRO y ANDREA ARCILA CANO
R/do. 05360 310 3001 2023 00235 00**

LEON DARIO CARDONA ARROYAVE, abogado titulado, obrando conforme al poder que me otorgó la parte demandante, me permito descorrer el término fijado en el auto de fecha 14 de agosto de 2023.

RESPUESTA A LOS HECHOS DE LA DEMANDA

Primero. Es cierto que el demandante contrajo matrimonio con la señora LUZ JAEL CANO QUIROZ.

Segundo. Es cierto que en el matrimonio se procrearon, nacieron y viven los demandados.

Tercero. Es cierto que la señora LUZ JAEL CANO QUIROZ falleció el **24 de junio de 2002**.

Cuarto. Es cierto parcialmente. Los bienes inmuebles que fueron objeto del proceso de sucesión los adquirió la señora LUZ JAEL CANO QUIROZ. Cuando falleció la señora LUZ JAEL, el señor OCTAVIO ARCILA GOMEZ **había abandonado el hogar**. ES CIERTO QUE LOS DEMANDADOS acudieron al proceso de sucesión de su madre LUZ JAEL, pero en el mismo poder que me confirieron manifestaron QUE aceptaban la

herencia pero que en la debida oportunidad se solicitaría la exclusión de los inmuebles que había adquirido su señora madre. En la diligencia de INVENTARIOS Y AVALUOS se le dijo al Despacho que JULIAN, ALEJANDRO y ANDREA ARCILA CANO eran poseedores y se solicitó la exclusión; sin embargo, el Juzgado negó la petición toda vez que no fue posible adjuntar los autos de admisión de la demanda y certificación de existencia del proceso de pertenencia.

QUINTO. Es cierto. Pero reiteramos que nunca tuvieron interés los demandados en que les adjudicaran en la sucesión los inmuebles, porque desde hace más de 10 años vienen poseyendo como señores y dueños. LA PARTICIÓN LA REGISTRÓ EL SEÑOR OCTAVIO ARCILA GOMEZ.

SEXTO. Es cierto.

SEPTIMO. No es cierto como está narrado. Los inmuebles descritos vienen siendo poseídos por los demandados.

OCTAVO. No es cierto. El demandante no había mostrado interés alguno respecto de los inmuebles objeto del proceso.

NOVENO. Es cierto lo de la audiencia de conciliación.

DECIMO. No es un hecho.

DECIMO PRIMERO. No es un hecho.

DECIMO SEGUNDO. Es cierto.

A LAS PRETENSIONES

Conforme con las excepciones que se propone me opongo a la prosperidad de las pretensiones.

En caso de no prosperar la excepción de PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA DE DOMINIO, solicito se tenga en cuenta el dictamen pericial que se adjunta “AVALUO COMERCIAL DEL INMUEBLE”.

EXCEPCION DE FONDO: HABER ADQUIRIDO POR PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA DE DOMINIO LOS DEMANDOS JULIAN, ALEJANDRO y ANDREA ARCILA CANO LOS INMUEBLES OBJETO DEL PROCESO.

- 1. Explicación preliminar:** La Corte Constitucional en Sentencia C-284, de agosto 25 de 2021 determinó que el art. 409 inciso primero del Código General del Proceso **ha de interpretarse bajo el entendido de que también se admite como medio de defensa en el proceso divisorio la PRESCRIPCION ADQUJISITIVA DEL DOMINIO.**
- 2. Explicación Procesal.** El art. 375 del Código General del Proceso, permite alegar la PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO por vía de excepción. Se debe tener en cuenta los siguientes REQUISITOS ANUNCIADOS EN LOS NUMERALES 5, 6 Y 7 del art. 375 citado: **5.** Aportar un certificado del registrador de instrumentos públicos donde consten las personas inscritas como titulares de derechos reales principales sujetos a registro. (Se adjunta al igual que el certificado especial para proceso de pertenencia). **6.** *“En el auto admisorio de la demanda se ordenará, cuando fuere pertinente, la inscripción de la demanda, igualmente se ordenará el emplazamiento ...”.* RESPECTO DE ESTE REQUISITO ESTÁ SUJETO A LA DECISIÓN DEL JUEZ QUIEN ES EL QUE **ORDENA LOS ACTOS PROCESALES ENUNCIADOS.** **7.** Lo del emplazamiento e instalación de la valla, también habrá que esperar cuando el **JUEZ LA ORDENE.**

HECHOS QUE FUNDAMENTAN LA EXCEPCIÓN

Primero. Mediante escritura pública Nro. 4170 del 06 de noviembre de 1992, Notaría Primera de Envigado, la señora **LUZ JAEL CANO QUIROZ**, le compró a los señores MANUEL ANTONIO MUÑOZ ACEVEDO, GONZALO AUGUSTO MUÑOZ VELEZ y MARIA DE LOS DOLORES VELEZ DE MUÑOZ un bien inmueble ubicado en la CALLE 50 NRO. 49 - 68 - APARTAMENTO 401 DEL MUNICIPIO DE ITAGUI, el cual se encuentra sometido a reglamentación de propiedad horizontal por escritura 5673 del 18 de diciembre de 1989 de la Notaría Cuarta de Medellín; inmueble que se encuentra inscrito en el **FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NRO. 001-601403** OFICINA DE REGISTRO DE MEDELLÍN - ZONA SUR, FICHA PREDIAL 012438377 - CEDULA CATASTRAL 360-1001-024-0017-00016-0001-00010.

Segundo. Según el reglamento de propiedad horizontal ya mencionado, el edificio donde está ubicado el apartamento se describe así:

“... una edificación de cuatro (4) pisos que antes constaba de veintiuna (21) unidades independientes, identificadas en sus puertas de entrada con los números 49-62, 49-66, 49-70, 49-68. (201), 49-68 (301), 49-68 (302), 49-68 (303), 49-68 (304), 49-68 (305), 49-68 (306), 49-68 (307), 49-68 (401), 49-68 (402), 49-68 (403), 49-68 (404), 49-68 (405), 49-68 (406), y 49-68 (407) de la Calle 50 y número 50-002, 50-12, 50-14 de la carrera 50 de la actual nomenclatura urbana del Municipio de Itagüí (Antioquia) y que hoy consta sólo de once (11) unidades independientes, identificadas en sus puertas de entrada con los números 49-62, 49-66, 49-70, 49-68 (201), 49-68 (301) y (302), 49-68 apartamentos 401 y 402, de la Calle 50, y 50-02, 50-12 y 50-14 de la Carrera 50, de la actual nomenclatura urbana del Municipio de Itagüí, destinado antes a oficinas y a locales comerciales y vivienda familiar, El edificio se ha denominado “ESPINOSA MUÑOZ PROPIEDAD HORIZONTAL”...

IDENTIFICACION DE BIEN: **CUARTO PISO- APARTAMENTO 49-68 (401)**, De la Calle 50 de la actual nomenclatura del Municipio de Itagüí, destinado a vivienda familiar, con un área total de 120,82 metros cuadrados, el cual consta de tres (3) alcobas, sala de televisión, comedor, sala, zona de ropas, cocina, dos (2) baños completos con ducha, lavamanos e inodoro y balcón, cuyas medidas y linderos son: Por el frente, que da al sur, en una longitud aproximada de 10.60 metros, con la Calle 50, por un costado, que da al oriente, en una longitud aproximada de 1w3.00 metros, con propiedad de Luis Carlos Cuartas, hoy de Jesús Botero; por la parte de atrás que da al norte, en un longitud aproximada de 12.20 metros, con propiedad de los herederos de Juan de Dios Penagos; por el otro lado, que da al occidente, con el apartamento No. 49-68 (402) de la misma edificación y el área de escaleras en una longitud aproximada de 13.00 metros, por debajo, con la losa común que sirve de techo al tercer piso y de pavimento al cuarto piso; por encima, con losa común que sirve de techo al cuarto piso y de pavimento a la terraza del edificio.

Tercero. En el inmueble anteriormente descrito, vivió la propietaria con su familia desde el año de 1992 fecha en que lo compró la propietaria inscrita hasta que falleció el 24 de junio de 2002.

Cuarto. Mediante escritura pública Nro. 1213 del 10 de MAYO de 1982, Notaría Quince de Medellín, la señora **LUZ JAEL CANO QUIROZ**, le compró a TERRENOS INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES LIMITADA un bien inmueble ubicado en la CARRERA 52 NRO. 64B - 22 - APARTAMENTO 403 DEL MUNICIPIO DE ITAGUI, el cual se encuentra sometido a reglamentación de propiedad horizontal por escritura 3262 del 24 de noviembre de 1981 de la Notaría Quince de Medellín; inmueble que se encuentra inscrito en el FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NRO. 001-267409 OFICINA DE REGISTRO DE MEDELLÍN - ZONA SUR, FICHA PREDIAL 012465311 - CEDULA

CATASTRAL 360-1-001-060-0007-00004-0002-00007.

Quinto. Según el reglamento de propiedad horizontal ya mencionado, el edificio donde está ubicado el apartamento se describe así:

“... situado en el Conjunto Residencial Riachuelos, Bloque No. 2 de la ciudad de Itagüí, descrito y alinderado en el reglamento de propiedad horizontal, así: APARTAMENTO No. 403: Destinado a vivienda. Con área aproximada de 71.96 metros cuadrados y con una altura libre aproximada de 2.35 metros. El perímetro de este apartamento es el que corresponde a las líneas comprendidas entre los puntos 23,24,25,26, 27, 28, 29, 30, 31, y 23 punto de partida según el plano. LINDA: Por encima con el apartamento 503, por debajo con el apartamento 303, por el Norte con muros y ventanería que forman parte de la fachada principal norte del módulo B que dan a la zona verde frente a la calle 65. Por el Occidente en parte con la zona común interior del módulo B, comprendido entre los puntos E, F, G, H y E punto de partida según el plano y en parte con el apartamento 404, por el Sur con muros y ventanería que forman parte de la fachada principal sur del módulo B, que dan a zona común. Por el Oriente, con muro que forma parte de la fachada lateral oriental del módulo B, frente al Lote No. 16. Tiene folio de matrícula inmobiliaria No. 001-0267409.

El (Los) inmueble (s) descrito (s) anteriormente hace (n) parte del CONJUNTO RESIDENCIAL REACHUELOS, Bloque No. 2, ubicado en la manzana 12 de la Urbanización Simón Bolívar, paraje Doña María, Municipio de Itagüí, distinguido en su puerta de entrada por la carrera 52, con el No. 64 B 22, comprendido dentro del polígono formado por las líneas que unen los puntos 5,6, 7, 8 y 5 punto de partida, según plano protocolizado con la escritura No.

1.209 del 29 de mayo de 1981 de la Notaría Quince de Medellín. Este lote está delimitado así: Por el Norte en 24.73 metros aproximadamente con la calle 65; por el Oriente, en 41.47 metros aproximadamente con los lotes 16 y 7 de la manzana 12; por el Sur,

en 24.73 metros aproximadamente con la calle 64B y por el Occidente, en 41.47 metros aproximadamente con la Avenida Cristo Rey (Carrera 52).

Sexto. La familia de la propietaria se componía así: Cónyuges: LUZ JAEL CANO - OCTAVIO ARCILA GOMEZ. Los hijos: JULIAN, ALEJANDRO y ANDREA ARCILA CANO. ** Se anota como hecho relevante que cuando falleció la señora LUZ JAEL, el señor OCTAVIO ARCILA GOMEZ no vivía con la familia.

Séptimo. Cuando falleció la señora LUZ JAEL CANO, los hijos tenían las siguientes edades: JULIAN: 22 años; ALEJANDRO: 19 AÑOS; ANDREA: 14 años.

Octavo. Cuando falleció la señora LUZ JAEL CANO, sus hijos se fueron a vivir donde la familia materna; conjuntamente con la familia materna (tíos) decidieron arrendar los inmuebles objeto de este proceso, de las rentas se derivan el sustento congruo y necesario de los tres hermanos, ya que su padre (hoy demandante) no asumió la carga alimentaria.

Noveno. En principio los hijos de la propietaria fallecida **eran conscientes que la propiedad era la herencia que había dejado su señora madre, esto es,** su condición de herederos y que el señor padre OCTAVIO ARCILA GOMEZ tenía derecho como cónyuge supérstite.

Décimo. Al cabo de cuatro años después de la muerte de la señora LUZ JAEL, más exactamente cuando ANDREA ARCILA CANO cumplió la mayoría de edad (año 2006), los hijos de LUZ JAEL - todos mayores de edad - decidieron comportarse como dueños, empezaron a recibir los arriendos, pagar los impuestos, hacer las reparaciones locativas y todo lo relacionado con los inmuebles.

Décimo Primero. El señor **OCTAVIO ARCILA GOMEZ** inició el trámite de la sucesión de la señora **LUZ JAEL CANO QUIROZ** el cual fue radicado en el Juzgado Sexto de Familia de Medellín, donde fueron requeridos mediante notificación personal si aceptaban o repudiaban la herencia. Manifestaron mediante apoderado que aceptaban la herencia con beneficio de inventario y que se pediría la exclusión de los inmuebles objeto de este proceso.

Décimo Segundo. En la diligencia de inventarios y avalúos se solicitó que se excluyeran los inmuebles porque era posesión de los hoy demandados, pero el juzgado no aceptó en el entendido de que no existía constancia de un proceso ordinario que se hubiera iniciado. Para la época de la diligencia se había iniciado proceso de pertenencia que se radicaron con los números 2022 - 676 Juzgado Tercero Civil Municipal de ITAGUI y 2022 - 695 del Juzgado Segundo Civil Municipal de ITAGUI pero no fueron admitidos.

Décimo Tercero. Los inmuebles están agenciados en **ARRENDAMIENTOS ROGELIO**.

Décimo cuarto. Integración del contradictorio. Para efectos de esta excepción, solicito al Despacho ordenar mediante notificación por estado la admisión de la excepción al señor **OCTAVIO ARCILA GOMEZ** y correr traslado por el término de 20 días. Igualmente se vincule a las personas que puedan tener interés sobre los inmuebles objeto de la excepción para que hagan valer sus derechos. Para tal efecto se les emplazará y se nombrará **CURADOR AD - LITEM**.

Solicito que se declare probada la presente excepción en los siguientes términos:

Que **JULIAN, ALEJANDRO y ANDREA ARCILA CANO**, personas mayores de edad, adquirieron por prescripción extraordinaria de dominio los

bienes inmuebles objeto del proceso divisorio que son los siguientes:

1. Bien inmueble ubicado en la CALLE 50 NRO. 49 - 68 - APARTAMENTO 401 DEL MUNICIPIO DE ITAGUI, el cual se encuentra sometido a reglamentación de propiedad horizontal por escritura 5673 del 18 de diciembre de 1989 de la Notaría Cuarta de Medellín; inmueble que se encuentra inscrito en el **FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NRO. 001-601403** OFICINA DE REGISTRO DE MEDELLÍN - ZONA SUR, FICHA PREDIAL 012438377 - CEDULA CATASTRAL 360-1001-024-0017-00016-0001-00010. IDENTIFICACION DE BIEN: **CUARTO PISO- APARTAMENTO 49-68 (401)**, De la Calle 50 de la actual nomenclatura del Municipio de Itagüí, destinado a vivienda familiar, con un área total de 120,82 metros cuadrados, el cual consta de tres (3) alcobas, sala de televisión, comedor, sala, zona de ropas, cocina, dos (2) baños completos con ducha, lavamanos e inodoro y balcón, cuyas medidas y linderos son: Por el frente, que da al sur, en una longitud aproximada de 10.60 metros, con la Calle 50, por un costado, que da al oriente, en una longitud aproximada de 1w3.00 metros, con propiedad de Luis Carlos Cuartas, hoy de Jesús Botero; por la parte de atrás que da al norte, en un longitud aproximada de 12.20 metros, con propiedad de los herederos de Juan de Dios Penagos; por el otro lado, que da al occidente, con el apartamento No. 49-68 (402) de la misma edificación y el área de escaleras en una longitud aproximada de 13.00 metros, por debajo, con la losa común que sirve de techo al tercer piso y de pavimento al cuarto piso; por encima, con losa común que sirve de techo al cuarto piso y de pavimento a la terraza del edificio.
2. bien inmueble ubicado en la CARRERA 52 NRO. 64B - 22 - APARTAMENTO 403 DEL MUNICIPIO DE ITAGUI, el cual se encuentra sometido a reglamentación de propiedad horizontal por escritura 3262 del 24 de noviembre de 1981 de la Notaría Quince de Medellín; inmueble que se encuentra inscrito en el **FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NRO. 001-267409** OFICINA

DE REGISTRO DE MEDELLÍN - ZONA SUR, FICHA PREDIAL 012465311 - CEDULA CATASTRAL 360-1-001-060-0007-00004-0002-00007.

Según el reglamento de propiedad horizontal ya mencionado, el edificio donde está ubicado el apartamento se describe así:

“... situado en el Conjunto Residencial Riachuelos, Bloque No. 2 de la ciudad de Itagüí, descrito y alinderado en el reglamento de propiedad horizontal, así: APARTAMENTO No. 403: Destinado a vivienda. Con área aproximada de 71.96 metros cuadrados y con una altura libre aproximada de 2.35 metros. El perímetro de este apartamento es el que corresponde a las líneas comprendidas entre los puntos 23,24,25,26, 27, 28, 29, 30, 31, y 23 punto de partida según el plano. LINDA: Por encima con el apartamento 503, por debajo con el apartamento 303, por el Norte con muros y ventanería que forman parte de la fachada principal norte del módulo B que dan a la zona verde frente a la calle 65. Por el Occidente en parte con la zona común interior del módulo B, comprendido entre los puntos E, F, G, H y E punto de partida según el plano y en parte con el apartamento 404, por el Sur con muros y ventanería que forman parte de la fachada principal sur del módulo B, que dan a zona común. Por el Oriente, con muro que forma parte de la fachada lateral oriental del módulo B, frente al Lote No. 16. Tiene folio de matrícula inmobiliaria No. 001-0267409.

El (Los) inmueble (s) descrito (s) anteriormente hace (n) parte del CONJUNTO RESIDENCIAL REACHUELOS, Bloque No. 2, ubicado en la manzana 12 de la Urbanización Simón Bolívar, paraje Doña María, Municipio de Itagüí, distinguido en su puerta de entrada por la carrera 52, con el No. 64 B 22, comprendido dentro del polígono formado por las líneas que unen los puntos 5,6, 7, 8 y 5 punto de partida, según plano protocolizado con la escritura No. 1.209 del 29 de mayo de 1981 de la Notaría Quince de Medellín. Este lote está delimitado así: Por el Norte en 24.73 metros aproximadamente con la calle 65; por el Oriente, en 41.47

metros aproximadamente con los lotes 16 y 7 de la manzana 12; por el Sur, en 24.73 metros aproximadamente con la calle 64B y por el Occidente, en 41.47 metros aproximadamente con la Avenida Cristo Rey(Carrera 52).

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Sentencia C- 284 Corte constitucional. Art. 375 C. G. del P. art. 2512 y s.s. del Código Civil. Ley 791 /2002.

MEDIOS DE PRUEBA

OFICIAR. Al Juzgado Segundo de familia de Itaguí, para que del proceso de sucesión de la señora LUZ JAEL CANO QUIROZ, radicado con el Nro. 05360311000220220037500 nos envíe el audio que contiene la diligencia de INVENTARIOS Y AVALUOS. La pertinencia y utilidad de esta pieza procesal como medio de prueba, es la manifestación que se hizo sobre la exclusión de los inmuebles de esa diligencia que hizo el apoderado de LOS HERMANOS ARCILA CANO.

Interrogatorio de parte. El cual le haré al señor **OCTAVIO ARCILA GOMEZ** sobre los hechos que fundamentan la presente excepción.

DECLARACIÓN. Se recibirá testimonio al señor DANIEL ARCILA GOMEZ que se localiza en el correo **danielarcilag@hotmail.com** Quien declara sobre los hechos de la excepción propuesta.

INSPECCION JUDICIAL. Para efectos de identificación de los inmuebles y corroborar los actos de posesión.

OFICIAR. Al Juzgado 3 Civil Municipal de Itaguí, para que envíe copia de la demanda de pertenencia Radicada con el Nro. 2022 - 676

Demandantes JULIAN, ALEJANDRO Y ANDREA ARCILA CANO contra OCTAVIO ARCILA GOMEZ.

OFICIAR. Al Juzgado 2 Civil Municipal de Itaguí, para que envíe copia de la demanda de pertenencia Radicada con el Nro. 2022 - 695 Demandantes JULIAN, ALEJANDRO Y ANDREA ARCILA CANO contra OCTAVIO ARCILA GOMEZ.

Las dos pruebas son útiles porque la excepción que se propone es la de adquisición por prescripción extraordinaria de dominio, con los procesos iniciados y fallidos se demuestra el interés de los demandados en adquirirlos por ese fenómeno jurídico.

CERTIFICADOS. 001-601403 Y 001-267409. Certificados especial para proceso de pertenencia

PODER. *Los demandados firmaron los poderes y se autenticaron en debida forma. Igualmente se adjunta el "PATALLAZO" que de los correos de ellos me lo enviaron a mi correo: leondariocardona1460@gmail.com*

NOTIFICACIONES

La de las partes aparece en el proceso principal. El suscrito abogado en la CARRERA 51 NRO. 50 - 39 OFICINA 601 Medellín - teléfono 312 765 16 36. CORREO: leondariocardona1460@gmail.com

La presente contestación de la demanda se envía a todas las partes intervinientes en este proceso.

Atentamente,

Leon Dario Cardona

LEON DARIO CARDONA ARROYAVE
T.P. NRO. 101.815 DEL C. S. DE LA J.



Señor
JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
ITAGUI – ANTIOQUIA

Proceso: VERBAL ESPECIAL – DIVISORIO AD VALOREM
D/te. OCTAVIO ARCILA GOMEZ
D/dos. JULIAN, ALEJANDRO y ANDREA ARCILA CANO
R/do. 05360 310 3001 2023 00235 00

JULIAN ARCILA CANO mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Envigado, identificado como aparece al pie de la firma, manifiesto que confiero poder al DR. LEON DARIO CARDONA ARROYAVE, abogado titulado para que nos represente en el proceso de la referencia con facultades de transigir, sustituir, recibir, tachar documentos, notificarse del auto que admitió la demanda, contestar la demanda y todas las demás que sean necesarias para el ejercicio del cargo.

Cordialmente,

JULIAN ARCILA CANO
C.C. NRO. 98.635.818
julianarcila@gmail.com

Acepto el poder,

LEON DARIO CARDONA ARROYAVE
T.P. NRO. 101.815
Leondariocardona1460@gmail.com



Buscar en el correo



18 Redactar

2 de

Mail Recibidos 18

12:55 (hace

Chat Destacados

Spaces Pospuestos

Importantes

Enviados

Meet Borradores 313

Categorías

Más

Etiquetas

[Imap]/Borrador

[Imap]/Sent

[Imap]/Trash 6

Conversation History

DANIEL PORTATIL



Julian Arcila

para mi

Hola Leon, buenas tardes.

Adjunto archivo solicitado.

Saludos y gracias,

Julián Arcila Cano

On Tue, Aug 29, 2023 at 7:58 AM LEON DARIO CARDONA ARROYAVE <leondariocardona1460@gmail.com> wrote:

Un archivo adjunto • Analizado por Gmail





DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL
Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1069 de 2015



COD 6097

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, el veintinueve (29) de agosto de dos mil veintitres (2023), en la Notaría segunda (2) del Circulo de Medellín, compareció JULIAN ARCILA CANO, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 0098635818 y manifestó que la firma que aparece en el presente documento es suya y acepta el contenido del mismo como cierto



133545e570

29/08/2023 12:39:00

----- Firma autógrafa -----

Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Esta acta, rendida por el compareciente con destino a: JUEZ.



ALBA LUZ ACOSTA MEDINA
Notaria (2) del Circulo de Medellín, Departamento de Antioquia
Consulte este documento en <https://notariid.notariasegura.com.co>
Número Único de Transacción: 133545e570, 29/08/2023 12:39:07



Buscar en el correo



- 15 Redactar
- Mail
- 15 Recibidos
- Chat Destacados
- Pospuestos
- Spaces Importantes
- Enviados
- Meet Borradores 313
- Categorías
- Más

Etiquetas

- [Imap]/Borrador
- [Imap]/Sent
- [Imap]/Trash 6
- Conversations History
- DANIEL PORTATIL

Poder Alejandro Arcila

Recibidos x



Alejandro Arcila Cano

para mí, Alejandro

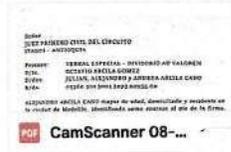
13:25 (hace 18 r)

Buenas tardes,

Adjunto el documento escaneado. Mil gracias.

Alejandro Arcila
Cel. 3016416741

Un archivo adjunto • Analizado por Gmail



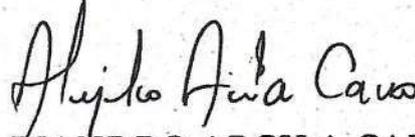
Documento recibido Buenas tardes Recibido

Señor
JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
ITAGUI - ANTIOQUIA

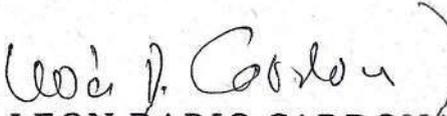
Proceso: VERBAL ESPECIAL - DIVISORIO AD VALOREM
D/te. OCTAVIO ARCILA GOMEZ
D/dos. JULIAN, ALEJANDRO y ANDREA ARCILA CANO
R/do. 05360 310 3001 2023 00235 00

ALEJANDRO ARCILA CANO mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Medellín, identificado como aparece al pie de la firma, manifiesto que confiero poder al DR. LEON DARIO CARDONA ARROYAVE, abogado titulado para que nos represente en el proceso de la referencia con facultades de transigir, sustituir, recibir, tachar documentos, notificarse del auto que admitió la demanda, contestar la demanda y todas las demás que sean necesarias para el ejercicio del cargo.

Cordialmente,


ALEJANDRO ARCILA CANO
C.C. NRO. 71.276.992
alejoarcilacano@gmail.com

Acepto el poder,


LEON DARIO CARDONA ARROYAVE
T.P. NRO. 101.815
Leondariocardona1460@gmail.com



**DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL
ARTÍCULO 2.2.6.1.2.4.1 DEL DECRETO 1069 DE 2015**

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, el treinta (30) de agosto de dos mil veintitrés (2023), en la Notaría Doce (12) del Círculo de Medellín, compareció ALEJANDRO ARCILA CANO, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 71276992, quien presentó el documento dirigido a JUEZ PRIMERO CIVIL DE ITAGUI y manifestó que la firma que aparece en el presente documento es suya y acepta el contenido del mismo como cierto.

Alejandro Arcila Cano

----- Firma autógrafa -----



----- Fotografía -----

De acuerdo con la Resolución 5633 de 2016 de la Registraduría Nacional del Estado Civil - RNEC y el Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, el/la compareciente fue identificado(a) mediante cotejo biométrico frente a la base de datos de la RNEC, lo anterior, de conformidad con la autorización de tratamiento de datos personales otorgada por el/la compareciente.



OCTAVIO DE LA MERCED PALACIO HINCAPIE
Notario Doce (12) del Círculo de Medellín, Departamento de Antioquia
Número Único de Transacción: 3n0m8x6oJlo9
30/08/2023 - 13:02:37
Número de Trámite: 54397
Consulte este documento en <https://consulta.notarias360.com>



Buscar en el correo



13

Redactar

4 de 3

Mail

Recibidos

13

PODER FIRMAR Y AUTENTICAR

Recibidos x

Chat

Destacados

LEON DARIO CARDONA ARROYAVE

mar, 2

Spaces

Pospuestos

Importantes

Enviados

Meet

Borradores

313

Categorías

Más



Andrea Arcila Cano

9:12 (hace 2 días)

para mí

Cordial saludo,

Adjunto mi poder firmado y autenticado.

Muchas gracias.

Etiquetas

[Imap]/Borrador

[Imap]/Sent

[Imap]/Trash

6

Conversation History

DANIEL PORTATIL

Un archivo adjunto • Analizado por Gmail



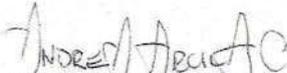
Señor

**JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
ITAGUI - ANTIOQUIA**

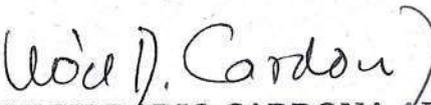
**Proceso: VERBAL ESPECIAL - DIVISORIO AD VALOREM
D/te. OCTAVIO ARCILA GOMEZ
D/dos. JULIAN, ALEJANDRO y ANDREA ARCILA CANO
R/do. 05360 310 3001 2023 00235 00**

ANDREA ARCILA CANO mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Itagüí, identificado como aparece al pie de la firma, manifiesto que confiero poder al DR. LEON DARIO CARDONA ARROYAVE, abogado titulado para que nos represente en el proceso de la referencia con facultades de transigir, sustituir, recibir, tachar documentos, notificarse del auto que admitió la demanda, contestar la demanda y todas las demás que sean necesarias para el ejercicio del cargo.

Cordialmente,


ANDREA ARCILA CANO
C.C. NRO. 1.036.615.535
andrea.arcila.c@hotmail.com

Acepto el poder,


LEON DARIO CARDONA ARROYAVE
T.P. NRO. 101.815
Leondariocardona1460@gmail.com



NOTARÍA SEGUNDA DEL CÍRCULO DE ITAGÜÍ

2
NOTARÍA
ITAGÜÍ

DILIGENCIA PRESENTACIÓN PERSONAL

Verificación Biométrica Decreto-Ley 19 de 2012

En Itagüí, 2023-08-29 16:14:24

Ante VERONICA MUÑOZ URREGO compareció:

ARCILA CANO ANDREA identificado con: C.C. 1036615535 y T.P No.



jha79



Y declaró que la firma que aparece en el presente memorial es la suya. Autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Ingrese a www.notariaenlinea.com para verificar este documento. Memorial dirigido a: SEÑOR JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CTO. ITAGUI - ANTIOQUIA

x Andrea Cano
FIRMA DEL COMPARECIENTE



Verónica Muñoz Urrego
VERÓNICA MUÑOZ URREGO
NOTARIA SEGUNDA (E) DEL CÍRCULO DE ITAGÜÍ
Resolución Nro. 07170 del 12/07/2023 de la SNR



LONJA DE COLOMBIA
Apoyo Empresarial
P.J. S-0038590 N.I.T 900404901-0



SOLICITANTE: Abogado León Darío Cardona Arroyave T.P 101815

INMUEBLE: Carrera 52 Nro. 64 B 22, Apartamento 403, Conjunto Residencial Riachuelos P.H. Bloque Nro. 2, Barrio Simón Bolívar, Municipio de Itagüí, Departamento de Antioquia.

OSCAR ANÍBAL OSORIO OCAMPO identificado como aparece al pie de la correspondiente firma y actuando como PERITO AVALUADOR debidamente inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. de acuerdo con la **Ley del Avaluador Nro. 1.673 del 19 de julio de 2013**, por medio del presente escrito me permito rendir dictamen pericial del bien inmueble objeto de avalúo.

El día 24 de agosto de 2023, se realizó inspección ocular al inmueble ubicado en el Municipio de Itagüí, para llevar a cabo la experticia solicitada, con la finalidad de estimar el valor comercial del inmueble materia del dictamen, al igual que delimitar su ubicación, nomenclatura, funcionalidad, área total y destinación.

Cordial saludo,

OSCAR ANÍBAL OSORIO OCAMPO

Registro Abierto de Avaluadores - R.A.A. Aval-70096117

AVALUO COMERCIAL

TIPO INMUEBLE

Apartamento en Urbanización cerrada, zona urbana del Municipio

DIRECCIÓN

Carrera 52 Nro. 64 B 22, Apartamento 403,
Conjunto Residencial Riachuelos P.H. Bloque Nro. 2,
Barrio Simón Bolívar, Municipio de Itagüí, Departamento de Antioquia

SOLICITADO POR:

Abogado León Darío Cardona Arroyave T.P 101815

CIUDAD Y FECHA

Medellín, agosto 25 de 2023

Tabla de contenido

1.	INFORMACION BÁSICA.....	4
1.1	Tipo de Avalúo.....	4
1.2	Tipo de Inmueble	4
1.3	Dirección y localización específica.....	4
1.4	Inspección Ocular	4
1.5	Transporte.....	4
2.	TITULACIÓN	4
2.1	Propietarios.....	4
2.2	Linderos.....	4
2.3	Documentos Observados	5
3	DESCRIPCIÓN DEL SECTOR	6
3.1	Barrios y actividades del sector.....	6
3.2	Vías de acceso y coordenadas.....	6
3.3	Perspectivas de valorización.....	6
4.	DESCRIPCION DEL INMUEBLE	6
4.1	Edad y estado de conservación.....	6
4.2	Distribución General del inmueble	6
4.3	Forma y topografía	6
5.	ASPECTO ECONÓMICO Y CONSIDERACIONES	6
6.	POLITICAS DEL AVALÚO	7
7.	METODOLOGÍA VALUATORIA	7
8	RESUMEN DE AVALÚO	8
8.1	Cuadro de áreas y valores comerciales – Método Comparativo o de Mercado	8
8.2	Memorias de Cálculo – Método Comparativo o de Mercado.....	8
8.3	Concepto de Divisibilidad Material	8
9	ANEXOS.....	9

1. INFORMACION BÁSICA

1.1 Tipo de Avalúo

Se efectuó avalúo para determinar el valor comercial considerando las condiciones actuales del mercado para este tipo de inmueble.

1.2 Tipo de Inmueble

Apartamento en Urbanización Cerrada zona urbana del Municipio

1.3 Dirección y localización específica

Carrera 52 Nro. 64 B 22, Apartamento 403, Conjunto Residencial Riachuelos P.H. Bloque Nro. 2, Barrio Simón Bolívar, Municipio de Itagüí, Departamento de Antioquia.

1.4 Inspección Ocular

Se realizó visita al inmueble el día 24 de agosto de 2023 por parte de Oscar Aníbal Osorio Ocampo.

1.5 Transporte

El transporte es bueno, cuenta con rutas de buses que comunican el Norte con el Centro de Itagüí. Además, tiene Transporte Integrado al Sistema Metro.

2. TITULACIÓN

2.1 Propietarios

Alejandro Arcila Cano, cédula de ciudadanía Nro. 71.276.992 (16,60%), Andrea Arcila Cano, cédula de ciudadanía Nro. 1.036.615.535 (16,60%), Julián Arcila Cano, cédula de ciudadanía Nro. 98.635.818 (16,6%), Octavio Arcila Gómez, cédula de ciudadanía Nro. 70.042.620 (50%), quienes obtuvieron sus derechos por Adjudicación en Sucesión de Luz Jael Cano Quiroz, cédula de ciudadanía Nro. 32.345.467, según Sentencia 174 del 12 de diciembre de 2022 del Juzgado Segundo de Familia de Oralidad de Itagüí.

2.2 Linderos

Contemplados en la Escritura Nro. 3.262 del 24 de noviembre de 1981 de la Notaría Quince de Medellín y Mapa de Catastro obtenido del Aplicativo QGIS, así:

Por ENCIMA, con el apartamento 503 en una altura libre de 2,35 metros.

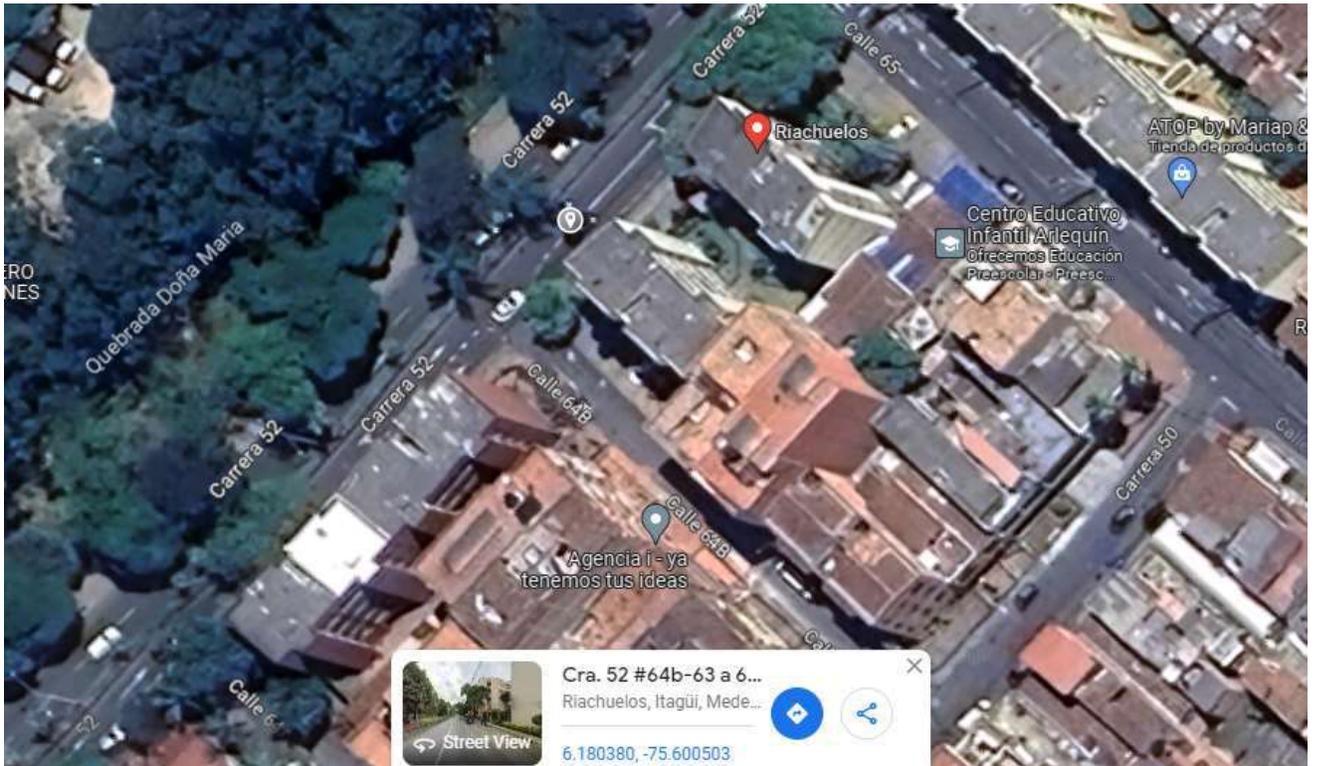
Por DEBAJO, con el apartamento 303.

Por el NORTE, con muros y ventanería que forman parte de la fachada principal Norte del Módulo B que da a la zona verde, frente a la Calle 65.

Por el OCCIDENTE, en parte con la zona común interior del Módulo B comprendido entre los puntos E, F, G, H y E punto de partida según el plano, y en parte con el apartamento 404.

Por el SUR, con muros y ventanería que forman parte de la fachada principal Sur del Módulo B que da a zona común.

Por el ORIENTE, con muro que forma parte de la fachada lateral oriental del Módulo B frente al lote Nro. 16.



2.3 Documentos Observados

- Certificado de Tradición y Libertad, Matrícula Inmobiliaria Nro. 001-267409 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Sur.
- Escritura Nro. 3.262 del 14 de noviembre de 1981 de la Notaría Quince de Medellín.
- Escritura Nro. 1.213 del 10 de mayo de 1982 de la Notaría Quince de Medellín
- Sentencia 174 del 12 de diciembre de 2022 del Juzgado Segundo de Familia de Oralidad de Itagüí. Mapa de Catastro obtenido del Aplicativo QGIS.
- Ficha Predial Nro. 12465311 expedida por la Gerencia de Catastro de las Gobernación de Antioquia el 25 de mayo de 2022

3 DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

3.1 Barrios y actividades del sector

La zona específica en la cual se encuentra localizado el inmueble hace parte del Norte de Itagüí, donde predomina el uso residencial.

3.2 Vías de acceso y coordenadas

Las principales vías de acceso son la calle 64 B y la carrera 52, de la nomenclatura de Itagüí. Sus coordenadas son:

LONGITUD: 6.180380

LATITUD: -75.600503

3.3 Perspectivas de valorización

Presenta buenas posibilidades de valorización. Está cerca a entidades Educativas, Religiosas y de Salud.

4. DESCRIPCION DEL INMUEBLE

4.1 Edad y estado de conservación

El inmueble fue construido en 1982 es estrato 3 y su estado de conservación bueno tanto física como estructuralmente.

4.2 Distribución General del inmueble

Apartamento en cuarto piso de urbanización cerrada que consta de; sala - comedor, cocina, dormitorios, baños, zona de ropas y corredor.

4.3 Forma y topografía

Tiene forma irregular y el entorno del terreno es de topografía plana.

5. ASPECTO ECONÓMICO Y CONSIDERACIONES

El inmueble se identifica como predio urbano de uso residencial.

6. POLÍTICAS DEL AVALÚO



El valor estimado del bien es el precio más probable que se lograría en una negociación.

Se consultaron las estadísticas propias, de otros evaluadores e información de inmobiliarias, sobre operaciones y avalúos efectuados recientemente en el sector. Estas consideraciones además de lo anteriormente expuesto, han servido de base para determinar el valor comercial del inmueble.

En el avalúo no se tuvo en cuenta aspectos de orden jurídico, tales como títulos, servidumbres activas o pasivas, y en general asuntos de carácter legal.

La finalidad del avalúo es conocer el valor comercial. En tales eventos se tendrán en cuenta las disposiciones contenidas en la siguiente normatividad: Ley 388 de 1997, decreto reglamentario 1420 de 1998 y Resolución 0620 del IGAC, donde se dan las instrucciones y criterios para la elaboración de avalúos.

El presente avalúo tiene una vigencia de 1 año contado a partir del 24 de agosto de 2023.

7. METODOLOGÍA VALUATORIA

Para este tipo de inmueble se utilizaron los Métodos Comparativo o de Mercado y Capitalización de Rentas, de acuerdo con lo establecido en la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC, así:

Artículo 1o. Método Comparativo o de Mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Artículo 2º. Método de Capitalización de Rentas. 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.

8.1 Cuadro de áreas y valores comerciales – Método Comparativo o de Mercado

Descripción	Área en m ²	Valor \$/m ²	Valor Total Avalúo
Apartamento 403	71,96	2.533.100	182.281.800
Total Avalúo			\$ 182.281.800
Ciento ochenta y dos millones doscientos ochenta y un mil ochocientos pesos m.l.c.			

Las áreas fueron tomadas de los documentos aportados, de acuerdo con lo establecido en la Resolución 620 de 2008 del IGAC y del Mapa de Catastro obtenido del Aplicativo QGIS.

8.2 Memorias de Cálculo – Método Comparativo o de Mercado

CONCLUSIONES: analizados 8 inmuebles del sector con semejantes características del avaluado se obtuvo un valor promedio de \$2.533.151 por metro cuadrado con desviación standard por \$125.296 y coeficiente de variación del 4,95%. Los valores observados están entre \$2.333.333 y \$2.770.000. Al inmueble avaluado se le asignó un valor de \$2.533.100 (valor promedio de la muestra observada), teniendo en cuenta factores como la edad, estado de conservación, estrato socioeconómico, ubicación, piso, número de niveles, comercialización y acabados, según el siguiente cuadro:

ANEXO MEMORIAS DE CÁLCULO - COMPARACIÓN DE MERCADO											
Dirección, Tipo y Nro. de Piso		Área privada	Nro. Parqueaderos	Valor Oferta	Fuente y/o Teléfono	Fecha	Vr. M ² Sin Garaje y sin acabados	Valor depurado En un 10%			
Apto. Simón Bolívar Itagüí	2 nivel	140,00		360.000.000	Gruges Inmobiliario	24/08/2023	2.571.428,57	2.314.285,71			
Apto. Simón Bolívar Itagüí	3o.	70,00		175.000.000	Monopolio Inmobiliario	24/06/2023	2.500.000,00	2.250.000,00			
Apto. Simón Bolívar Itagüí	5o.	60,00	1	160.000.000	Monopolio Inmobiliario	24/08/2023	2.333.333,33	2.100.000,00			
Apto. Simón Bolívar Itagüí	3o.	151,61		420.000.000	Alberto Álvarez 4673-M4136324	24/08/2023	2.770.265,81	2.493.239,23			
Apto. Simón Bolívar Itagüí	5o.	116,00		270.000.000	Monopolio Inmobiliario	24/08/2023	2.327.586,21	2.094.827,59			
Apto. Simón Bolívar Itagüí	10o.	82,00		210.000.000	Murillo Propiedades	24/08/2023	2.560.975,61	2.304.878,05			
Apto. Simón Bolívar Itagüí	3o.	123,00		320.000.000	Gruges Inmobiliario	24/08/2023	2.601.626,02	2.341.463,41			
Apto. Simón Bolívar Itagüí	3o.	100,00	1	285.000.000	Longitud Inmobiliaria	24/08/2023	2.600.000,00	2.340.000,00			
Sumatoria							20.265.215,55				
Nro. de Datos							8				
Media Aritmética							2.533.151,94	Desviación Estándar	125.296,08	Coeficiente de Variación	4,95%

8.3 Concepto de Divisibilidad Material

El inmueble avaluado no es divisible materialmente por los siguientes motivos:

1. Figuran 4 propietarios con porcentajes diferentes, para una sola unidad de vivienda
2. El inmueble no es posible, ni las Normas Urbanísticas del Municipio de Itagüí lo permiten, dividirlo en 4 partes proporcional a los porcentajes, sin que el inmueble pierda su funcionalidad como vivienda.

3. Igualmente la construcción en mampostería estructural no permite el fraccionamiento del inmueble.

Por lo anterior, la partición entre las partes, solo puede hacerse mediante la **venta del inmueble** en pública subasta.

9 ANEXOS

1. Certificado de Tradición y Libertad, Matrícula Inmobiliaria Nro. 001-267409 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Sur.
2. Escritura Nro. 1.213 del 10 de mayo de 1982 de la Notaría Quince de Medellín
3. Ficha Predial Nro. 12465311 expedida por la Gerencia de Catastro de las Gobernación de Antioquia el 25 de mayo de 2022.
4. Carnet de la Lonja de Colombia 2609-6117
5. Certificado del Colegio Nacional de Avaluadores
6. Certificado del Registro Nacional del Avaluador RNA - Fedelonjas
7. Fotos



OSCAR ANÍBAL OSORIO OCAMPO

Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. Aval.70096117







LONJA DE COLOMBIA
Apoyo Empresarial
P.J. S-0038590 N.I.T 900104901-0



SOLICITANTE: Abogado León Darío Cardona Arroyave T.P 101815

INMUEBLE: Calle 50 Nro. 49-68, Apartamento 401, Edificio Espinoza Muñoz P.H. Municipio de Itagüí, Departamento de Antioquia.

OSCAR ANÍBAL OSORIO OCAMPO identificado como aparece al pie de la correspondiente firma y actuando como PERITO AVALUADOR debidamente inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. de acuerdo con la **Ley del Avaluador Nro. 1.673 del 19 de julio de 2013**, por medio del presente escrito me permito rendir dictamen pericial del bien inmueble objeto de avalúo.

El día 24 de agosto de 2023, se realizó inspección ocular al inmueble ubicado en el Municipio de Itagüí, para llevar a cabo la experticia solicitada, con la finalidad de estimar el valor comercial del inmueble materia del dictamen, al igual que delimitar su ubicación, nomenclatura, funcionalidad, área total y destinación.

Cordial saludo,

OSCAR ANÍBAL OSORIO OCAMPO

Registro Abierto de Avaluadores - R.A.A. Aval-70096117

AVALUO COMERCIAL

TIPO INMUEBLE

Apartamento en Edificio para uso mixto, zona urbana del Municipio

DIRECCIÓN

Calle 50 Nro. 49-68, Apartamento 401, Edificio Espinoza Muñoz P.H.

Municipio de Itagüí, Departamento de Antioquia

SOLICITADO POR:

Abogado León Darío Cardona Arroyave T.P 101815

CIUDAD Y FECHA

Medellín, agosto 25 de 2023

Tabla de contenido

1.	INFORMACION BÁSICA.....	4
1.1	Tipo de Avalúo.....	4
1.2	Tipo de Inmueble	4
1.3	Dirección y localización específica.....	4
1.4	Inspección Ocular	4
1.5	Transporte.....	4
2.	TITULACIÓN	4
2.1	Propietarios.....	4
2.2	Linderos.....	4
2.3	Documentos Observados	5
3	DESCRIPCIÓN DEL SECTOR	6
3.1	Barrios y actividades del sector.....	6
3.2	Vías de acceso y coordenadas.....	6
3.3	Perspectivas de valorización.....	6
4.	DESCRIPCION DEL INMUEBLE	6
4.1	Edad y estado de conservación.....	6
4.2	Distribución General del inmueble	6
4.3	Forma y topografía	6
5.	ASPECTO ECONÓMICO Y CONSIDERACIONES	6
6.	POLITICAS DEL AVALÚO	7
7.	METODOLOGÍA VALUATORIA	7
8	RESUMEN DE AVALÚO	8
8.1	Cuadro de áreas y valores comerciales – Método Comparativo o de Mercado	8
8.2	Memorias de Cálculo – Método Comparativo o de Mercado.....	8
8.3	Concepto de Divisibilidad Material	8
9	ANEXOS.....	9

1. INFORMACION BÁSICA

1.1 Tipo de Avalúo

Se efectuó avalúo para determinar el valor comercial considerando las condiciones actuales del mercado para este tipo de inmueble.

1.2 Tipo de Inmueble

Apartamento en Edificio para uso mixto de zona urbana del Municipio

1.3 Dirección y localización específica

Calle 50 Nro. 49-68, Apartamento 401, Edificio Espinoza Muñoz P.H. Municipio de Itagüí, Departamento de Antioquia.

1.4 Inspección Ocular

Se realizó visita al inmueble el día 24 de agosto de 2023 por parte de Oscar Aníbal Osorio Ocampo.

1.5 Transporte

El transporte es bueno, cuenta con rutas de buses que comunican el Centro con los diferentes barrios de Itagüí. Además, tiene Transporte Integrado al Sistema Metro.

2. TITULACIÓN

2.1 Propietarios

Alejandro Arcila Cano, cédula de ciudadanía Nro. 71.276.992 (16,67%), Andrea Arcila Cano, cédula de ciudadanía Nro. 1.036.615.535 (16,67%), Julián Arcila Cano, cédula de ciudadanía Nro. 98.635.818 (16,66%), Octavio Arcila Gómez, cédula de ciudadanía Nro. 70.042.620 (50%), quienes obtuvieron sus derechos por Adjudicación en Sucesión de Luz Jael Cano Quiroz, cédula de ciudadanía Nro. 32.345.467, según Sentencia 174 del 12 de diciembre de 2022 del Juzgado Segundo de Familia de Oralidad de Itagüí.

2.2 Linderos

Contemplados en la Escritura Nro. 4.170 del 06 de noviembre de 1992 de la Notaría Primera de Envigado y Mapa de Catastro obtenido del Aplicativo QGIS, así:

Por el frente o SUR, en una longitud aproximada de 10,60 metros, con la Calle 50.

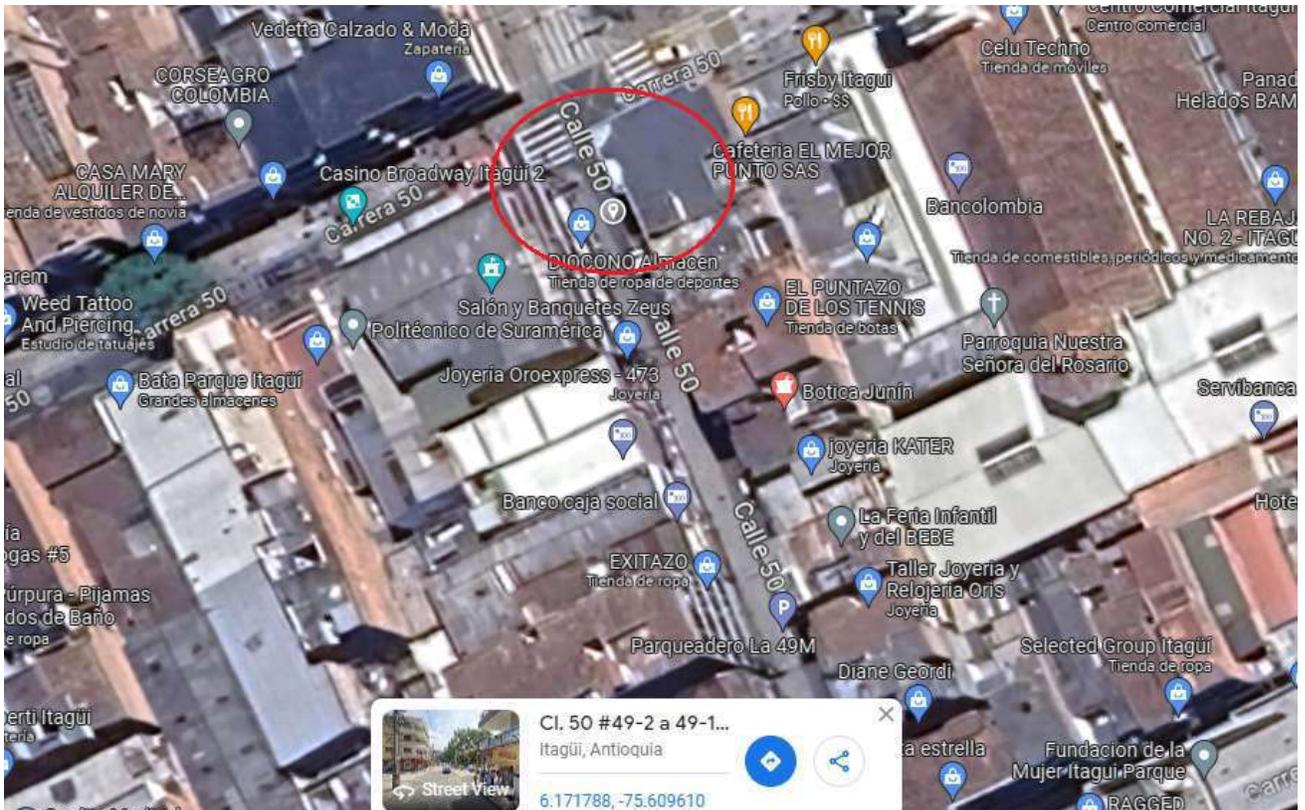
Por un costado u ORIENTE, en una longitud aproximada de 13,00 metros, con propiedad de Luis Carlos Cuartas, hoy de Jesús Botero.

Por la parte de atrás o NORTE, en una longitud aproximada de 12,20 metros, con propiedad de los herederos de Juan de Dios Penagos.

Por el otro costado u OCCIDENTE, con el apartamento Nro. 49-68 (402) de la misma edificación y el área de escaleras, en una longitud aproximada de 13,00 metros.

Por DEBAJO, con la losa común que sirve de techo al tercer piso y de pavimento al cuarto piso.

Por ENCIMA, con losa común que sirve de techo al cuarto piso y de pavimento a la terraza.



2.3 Documentos Observados

- Certificado de Tradición y Libertad, Matrícula Inmobiliaria Nro. 001-601403 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Sur.
- Escritura Nro. 4.170 del 06 de noviembre de 1992 de la Notaría Primera de Envigado.
- Sentencia 174 del 12 de diciembre de 2022 del Juzgado Segundo de Familia de Oralidad de Itagüí.
- Ficha Predial Nro. 012438377 expedida por la Gerencia de Catastro de las Gobernación de Antioquia el 15 de marzo de 2023

3 DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

3.1 Barrios y actividades del sector

La zona específica en la cual se encuentra localizado el inmueble hace parte del Centro de Itagüí, donde predominan los usos residencial y comercial.

3.2 Vías de acceso y coordenadas

Las principales vías de acceso son la calle 50 y la carrera 50, de la nomenclatura de Itagüí. Sus coordenadas son:

LONGITUD: 6.171788

LATITUD: -75.609610

3.3 Perspectivas de valorización

Presenta buenas posibilidades de valorización. Está cerca a entidades Gubernamentales, Educativas, Religiosas y de Salud.

4. DESCRIPCION DEL INMUEBLE

4.1 Edad y estado de conservación

El inmueble fue construido en 1989 es estrato 3 y su estado de conservación bueno tanto física como estructuralmente.

4.2 Distribución General del inmueble

Apartamento en cuarto piso que consta de; sala, comedor, 3 alcobas, sala de televisión, zona de ropas, cocina, balcón y 2 baños completos con ducha, lavamanos e inodoro.

4.3 Forma y topografía

Tiene forma regular y el entorno del terreno es de topografía plana.

5. ASPECTO ECONÓMICO Y CONSIDERACIONES

El inmueble se identifica como predio urbano de uso residencial.

6. POLÍTICAS DEL AVALÚO



El valor estimado del bien es el precio más probable que se lograría en una negociación.

Se consultaron las estadísticas propias, de otros evaluadores e información de inmobiliarias, sobre operaciones y avalúos efectuados recientemente en el sector. Estas consideraciones además de lo anteriormente expuesto, han servido de base para determinar el valor comercial del inmueble.

En el avalúo no se tuvo en cuenta aspectos de orden jurídico, tales como títulos, servidumbres activas o pasivas, y en general asuntos de carácter legal.

La finalidad del avalúo es conocer el valor comercial. En tales eventos se tendrán en cuenta las disposiciones contenidas en la siguiente normatividad: Ley 388 de 1997, decreto reglamentario 1420 de 1998 y Resolución 0620 del IGAC, donde se dan las instrucciones y criterios para la elaboración de avalúos.

El presente avalúo tiene una vigencia de 1 año contado a partir del 24 de agosto de 2023.

7. METODOLOGÍA VALUATORIA

Para este tipo de inmueble se utilizaron los Métodos Comparativo o de Mercado y Capitalización de Rentas, de acuerdo con lo establecido en la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC, así:

Artículo 1o. Método Comparativo o de Mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Artículo 2º. Método de Capitalización de Rentas. 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.

8.1 Cuadro de áreas y valores comerciales – Método Comparativo o de Mercado

Descripción	Área en m2	Valor \$/m2	Valor Total Avalúo
Apartamento 401	120,82	3.226.200	389.789.400
Total Avalúo			\$389.789.400
Trescientos ochenta y nueve millones setecientos ochenta y nueve mil Cuatrocientos pesos m.l.c.			

Las áreas fueron tomadas de los documentos aportados, de acuerdo con lo establecido en la Resolución 620 de 2008 del IGAC y del Mapa de Catastro obtenido del Aplicativo QGIS.

8.2 Memorias de Cálculo – Método Comparativo o de Mercado

CONCLUSIONES: analizados 8 inmuebles del sector con semejantes características del avaluado se obtuvo un valor promedio de \$3.226.209 por metro cuadrado con desviación standard por \$193.490 y coeficiente de variación del 6,00%. Los valores observados están entre \$2.931.034 y \$3.384.615. Al inmueble avaluado se le asignó un valor de \$3.226.200 (valor promedio de la muestra observada), teniendo en cuenta factores como la edad, estado de conservación, estrato socioeconómico, ubicación, piso, número de niveles, comercialización y acabados, según el siguiente cuadro:

ANEXO MEMORIAS DE CÁLCULO - COMPARACIÓN DE MERCADO									
Dirección, Tipo y Nro. de Piso	Área privada	Nro. Parqueaderos	Valor Oferta	Fuente y/o Teléfono	Fecha	Vr. M² Sin Garaje y sin acabados	Valor depurado En un 10%		
Apartamento Itagüí Centro 30o.	55,00		185.000.000	Habitar P.R.	24/08/2023	3.363.636,36	3.027.272,73		
Apartamento Itagüí Centro 2o.	65,00		220.000.000	Inmobiliaria Echeverry	24/08/2023	3.384.615,38	3.046.153,85		
Apartamento Itagüí Centro 3o.	55,00		175.000.000	Habitar P.R.	24/08/2023	3.181.818,18	2.863.636,36		
Apartamento Itagüí Centro 4o.	79,00		285.000.000	Habitar P.R.	24/08/2023	3.607.594,94	3.246.835,44		
Apartamento Itagüí Centro 3o.	125,00		380.000.000	Houm	24/08/2023	3.040.000,00	2.736.000,00		
Apartamento Itagüí Centro 4o.	81,00		259.000.000	KSTA Inmobiliaria Fincaraiz: 8046	24/08/2023	3.197.530,86	2.877.777,78		
Apartamento Itagüí Centro 3o.	87,00		270.000.000	Houm Fincaraiz: 7193735	24/08/2023	3.103.448,28	2.793.103,45		
Apartamento Itagüí Centro 3o.	58,00		170.000.000	Habitar P.R. Fincaraiz: 8199999	24/08/2023	2.931.034,48	2.637.931,03		
						Sumatoria	25.809.678,49		
						Nro. de Datos	8		
						Media Aritmética	Desviación Estándar	Coeficiente de Variación	
						3.226.209,81	193.490,64	6,00%	

8.3 Concepto de Divisibilidad Material

El inmueble avaluado no es divisible materialmente por los siguientes motivos:

1. Figuran 4 propietarios con porcentajes diferentes, para una sola unidad de vivienda
2. El inmueble no es posible, ni las Normas Urbanísticas del Municipio de Itagüí lo permiten, dividirlo en 4 partes proporcional a los porcentajes, sin que el inmueble pierda su funcionalidad como vivienda.

3. Igualmente la construcción en mampostería estructural no permite el fraccionamiento del inmueble.

Por lo anterior, la partición entre los propietarios solo puede hacerse mediante la **venta del inmueble** en pública subasta.

9 ANEXOS

1. Certificado de Tradición y Libertad, Matrícula Inmobiliaria Nro. 001-601403 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Sur.
2. Escritura Nro. 4.170 del 06 de noviembre de 1992 de la Notaría Primera de Envigado.
3. Sentencia 174 del 12 de diciembre de 2022 del Juzgado Segundo de Familia de Oralidad de Itagüí.
4. Ficha Predial Nro. 012438377 expedida por la Gerencia de Catastro de las Gobernación de Antioquia el 15 de marzo de 2023.
5. Carnet de la Lonja de Colombia 2609-6117
6. Certificado del Colegio Nacional de Avaluadores
7. Certificado del Registro Nacional del Avaluador RNA - Fedelonjas
8. Fotos



OSCAR ANÍBAL OSORIO OCAMPO

Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. Aval.70096117





PIN de Validación: bd2e0b5d



<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) OSCAR ANÍBAL OSORIO OCAMPO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 70096117, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 02 de Octubre de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-70096117.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) OSCAR ANÍBAL OSORIO OCAMPO 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
02 Oct 2017

Regimen
Régimen de Transición

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0020, vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 31 de Agosto de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-1253, vigente desde el 01 de Enero de 2022 hasta el 31 de Diciembre de 2025, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:



PIN de Validación: bd2e0b5d



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



Ciudad: MEDELLÍN, ANTIOQUIA

Dirección: CR 51 51-47 LCL 3175 PASAJE VERACRUZ

Teléfono: 3154348547

Correo Electrónico: osorio.oscaranibal@gmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) OSCAR ANÍBAL OSORIO OCAMPO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 70096117.

El(la) señor(a) OSCAR ANÍBAL OSORIO OCAMPO 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

bd2e0b5d

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Agosto del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: bd2e0b5d



<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) OSCAR ANÍBAL OSORIO OCAMPO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 70096117, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 02 de Octubre de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-70096117.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) OSCAR ANÍBAL OSORIO OCAMPO 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
02 Oct 2017

Regimen
Régimen de Transición

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0020, vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 31 de Agosto de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-1253, vigente desde el 01 de Enero de 2022 hasta el 31 de Diciembre de 2025, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:



PIN de Validación: bd2e0b5d



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



Ciudad: MEDELLÍN, ANTIOQUIA

Dirección: CR 51 51-47 LCL 3175 PASAJE VERACRUZ

Teléfono: 3154348547

Correo Electrónico: osorio.oscaranibal@gmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) OSCAR ANÍBAL OSORIO OCAMPO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 70096117.

El(la) señor(a) OSCAR ANÍBAL OSORIO OCAMPO 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

bd2e0b5d

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Agosto del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

EL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA LA COMPETENCIA DE:

OSCAR ANIBAL OSORIO OCAMPO
C.C. 70.096.117

R.N.A 3050

Su competencia ha sido certificada y es conforme respecto a los requisitos basados en el esquema de certificación acreditado por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC, bajo los criterios de la norma internacional **ISO/IEC 17024:2012** en:

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Urbanos	<i>Oscar Anibal Osorio Ocampo</i> NTS C 002: 2019-07-10 Norma técnica sectorial de competencia para el valuator que realiza avalúos de bienes inmuebles urbanos	EQ/DC/01 Esquema de Certificación de Personas, categoría o Especialidad de Avalúos de Inmuebles Urbanos.

Esta certificación está sujeta a que el evaluador mantenga su competencia conforme con los requisitos especificados en la norma de competencia y en el esquema de certificación, lo cual será verificado por el R.N.A.

Fecha de otorgamiento : 01/01/2022

***Fecha de actualización : -**

Fecha de renovación : -

Fecha de vencimiento : 31/12/2025

* Se realiza actualización del certificado con el fin de alinear los cuatro (4) años de certificación de acuerdo con lo establecido en el esquema EQ/DC/01

Carlos Alfonso Salazar Sabogal

**CARLOS ALFONSO SALAZAR SABOGAL
DIRECTOR EJECUTIVO (E)
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.**

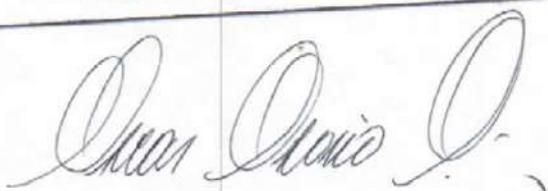
Todo el contenido del presente certificado, es propiedad exclusiva y reservado del R.N.A.
Verifique la validez de la información a través de la línea 3103346607 y nuestra página web www.rna-org.co
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.

**LONJA DE COLOMBIA**
APOYO EMPRESARIAL
C.C. 70.096.117

OSCAR ANIBAL OSORIO OCAMPO
C.C. 70.096.117

ERA: ANA / CATEGORIAS: 1 / RAA 70096117
PERITO AVALUADOR PROFESIONAL
P.I X- 70096117

Afiliación No 2609-6117
VENCE OCTUBRE 2023



Este documento es personal e
intransferible y lo acredita como miembro
de la LONJA DE COLOMBIA.
En caso de pérdida o hurto favor
comunicarse al siguiente
teléfono

PBX: 8 41 84 00 Cel. 3043303985
web: lonjadecolombia.es.ll
carrera 59 # 94B - 69
Bogotá - Colombia



CORPORACIÓN
**COLEGIO NACIONAL
DE AVALUADORES**

CERTIFICA A:

Oscar Anibal Osorio Ocampo
ÓSCAR ANIBAL OSORIO OCAMPO

Con El Registro Abierto de Avaluador (RAA):

AVAL-70096117

Como miembro Colegiado desde el mes de Agosto de 2021
Acta Reunión de Junta Directiva No 2021-35021

Sergio Alfredo Fernández Gómez

SERGIO ALFREDO FERNÁNDEZ GÓMEZ
Presidente Junta Directiva

2021-35021

2021-35021



Hoja Nro. 1

CERTIFICADO ESPECIAL DE PERTENENCIA PLENO DOMINIO

CERTIFICADO Nro.2022-300608

LA REGISTRADORA PRINCIPAL DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN ZONA SUR

Que, para efecto de lo establecido, o en lo dispuesto por el numeral 5º artículo 375 de la ley 1564 de 2012, Código General del Proceso, artículo 11 Ley 1561 de 2012 y artículo 69 ley 1579 de 2012, Estatuto de Registro, en virtud de lo solicitado mediante turno de certificado con radicación Nro.300608, de 19 de julio de 2022.

CERTIFICA

PRIMERO: Que, con la documentación e información aportada por el usuario, matrícula 001-267409, se consultó la base de datos de la Oficina de Registro, encontrándose que el bien objeto de solicitud es:

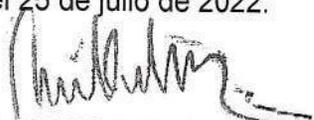
Apartamento 403, ubicado en la Carrera 52 Nro. 64 B-22, Municipio de Itagüí, Ficha predial: 012465311, Cedula Catastral: 360-1-001-060-0007-00004-0002-00007

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

MODULO B APTO. # 403. QUE HACE PARTE DEL EDIFICIO PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO RESIDENCIAL RIACHUELOS BLOQUE #2. UBICADO EN EL MUNICIPIO DE ITAGUI EN LA CARRERA 52. DISTINGUIDO EN SU PUERTA CON EL # 648-22 CON AREA APROXIMADA DE 71.96 MTS.2. Y CON UNA ALTURA LIBRE APROXIMADA DE 2.35 MTS. EL PERIMETRO DE ESTE APARTAMENTO ES EL QUE CORRESPONDE A LAS LINEAS COMPRENDIDAS ENTRE LOS PUNTOS 23.24.25.26.27.28.29.30.31 Y 23. PUNTO DE PARTIDA Y LINDA: POR ENCIMA CON EL APARTAMENTO 503. POR DEBAJO CON EL APARTAMENTO 303. POR EL NORTE CON MUROS Y VENTANERIA QUE FORMAN PARTE DE LA FACHADA PRINCIPAL NORTE DEL MODULO B. QUE DAN A LA ZONA VERDE FRENTEA LA CALLE 65. POR EL OCCIDENTE EN PARTE CON LA ZONA COMUN INTERIOR DEL MODULO B, COMPRENDIDO ENTRE LOS PUNTOS E.F.G.H. Y E. PUNTO DE PARTIDA SEGUN EL PLANO Y EN PARTE CON EL APARTAMENTO 404. POR EL SUR CON MUROS Y VENTANERIA QUE FORMAN PARTE DE LA FACHADA PRINCIPAL SUR DEL MODULO B. QUE DAN A ZONA COMUN POR EL ORIENTE CON MURO QUE FORMA PARTE DE LA FACHADA LATERAL ORIENTAL DEL MODULO B, FRENTE AL LOTE # 16.

Hoja Nro.2

SEGUNDO: El inmueble mencionado en el numeral anterior, objeto de la búsqueda con los datos ofrecidos en el documento aportado por el usuario o encontrados en los archivos de la Oficina de Registro, registra actualmente en el folio de matrícula 001-267409, de acuerdo a su tradición, determinándose de esta manera la EXISTENCIA y/o Titularidad de Derechos reales a FAVOR DE: **LUZ JAHEL CANO DE ARCILA C.C Nro. 32.345.464**, existe una hipoteca a favor de Corporación Colombiana de Ahorro y Vivienda Davivienda, por valor de (875.000,00), según escritura Nro. 1213 del 10-05-1984 de la notaria 15 de Medellín, registrada el 21-05-1985. A petición del Abogado: LEON DARIO CARDONA ARROYAVE T.P Nro. 101.815 del C.S de la J. Dada el 25 de julio de 2022.



NUBIA ALICIA VELEZ BEDOYA
Registradora Principal de II.PP.
Medellín Zona Sur.

Reviso y elaboro
Nicolas Muñoz
(Archivo Antiguo Sistema)

CERTIFICADO ESPECIAL DE PERTENENCIA PLENO DOMINIO

CERTIFICADO Nro.2022-300613

LA REGISTRADORA PRINCIPAL DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN ZONA SUR

Que, para efecto de lo establecido, o en lo dispuesto por el numeral 5º artículo 375 de la ley 1564 de 2012, Código General del Proceso, artículo 11 Ley 1561 de 2012 y artículo 69 ley 1579 de 2012, Estatuto de Registro, en virtud de lo solicitado mediante turno de certificado con radicación Nro.300613, de 19 de julio de 2022.

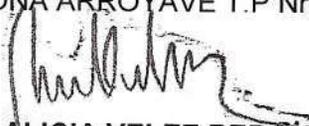
CERTIFICA

PRIMERO: Que, con la documentación e información aportada por el usuario, matrícula 001-601403, se consultó la base de datos de la Oficina de Registro, encontrándose que el bien objeto de solicitud es: Apartamento Nro.401, ubicado en la Calle 50 Nro. 49-68, del Municipio de Itagui. Ficha Predial: 012438377: Cedula Catastral: 360-1-001-024-0017-00016-0001-00010

PRIMERO: Que, con la documentación e información aportada por el usuario, matrícula 001-601403, se consultó la base de datos de la Oficina de Registro, encontrándose que el bien objeto de solicitud es:

CUARTO PISO - APARTAMENTO 49-68(401): Do la Calle 50 de la actual nomenclatura del Municipio de Itagui, destinado a vivienda familiar, con un área total de 120,82 metros cuadrados el cual consta de tres (3) alcobas, sala de televisión, comedor, sala, zona de ropas cocina, dos (2) baños completos con ducha, lavamanos inodoro y balcón cuyas medidas y linderos son: Por el frente que da al sur en una longitud aproximada de 10,60 metros, "con la Calle 50 por un costado que da al oriente, en una longitud aproximada de 13.00 metros, con propiedad de Luis Carlos Cuartas, hoy de Miguel Jesús Botero por la parte de atrás que da al norte en una longitud aproximada de 12.20 metros con propiedad de los herederos de Juan de Dios Penagos, por el otro lado que da al occidente, con el apartamento No. 49-60 (402) de la misma edificación y el área de escaleras en una longitud aproximada de 13.00 metros por debajo con la losa común que sirve de techo al tercer piso y de pavimento al cuarto, por encima con losa común que sirve de techo al cuarto piso y de pavimento a la terraza del edificio."

SEGUNDO: El inmueble mencionado en el numeral anterior, objeto de la búsqueda con los datos ofrecidos en el documento aportado por el usuario o encontrados en los archivos de la Oficina de Registro, registra actualmente en el folio de matrícula 001-601403, de acuerdo a su tradición, determinándose de esta manera la EXISTENCIA y/o Titularidad de Derechos reales a FAVOR DE: **LUZ JAEL CANO QUIROZ C.C Nro. 32.345.467.** A petición del Abogado: LEON DARIO CARDONA ARROYAVE T.P Nro. 101.815 del C.S de la J. Dada el 25 de julio de 2022.



NUBIA ALICIA VELEZ BEDOYA
Registradora Principal de II.PP.
Medellín Zona Sur.

Reviso y elaboro

Nicolás Muñoz (Archivo Antiguo Sistema)

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
Medellín Zona Sur - Antioquia

Dirección: Carrera 52 N° 42 75 Sotano Palacio de Justicia
Teléfono: 385 10 00

E-mail: ofiregismedellinsur@supernotariado.gov.co



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

Certificado generado con el Pin No: 230731675080315662

Nro Matrícula: 001-267409

Página 1 TURNO: 2023-350849

Impreso el 31 de Julio de 2023 a las 08:49:49 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 001 - MEDELLIN SUR DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: ITAGUI VEREDA: ITAGUI

FECHA APERTURA: 11-01-1982 RADICACIÓN: 82-57472 CON: DOCUMENTO DE: 11-01-1982

CODIGO CATASTRAL: 053600100006000070004902040007COD CATASTRAL ANT: 20653

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

MODULO B APTO. # 403. QUE HACE PARTE DEL EDIFICIO PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO RESIDENCIAL RIACHUELOS BLOQUE # 2. UBICADO EN EL MUNICIPIO DE ITAGUI EN LA CARRERA 52. DISTINGUIDO EN SU PUERTA CON EL # 64B-22 CON AREA APROXIMADA DE 71.96 MTS.2. Y CON UNA ALTURA LIBRE APROXIMADA DE 2.35 MTS. EL PERIMETRO DE ESTE APARTAMENTO ES EL QUE CORRESPONDE A LAS LINEAS COMPRENDIDAS ENTRE LOS PUNTOS 23.24.25.26.27.28.29.30.31 Y 23. PUNTO DE PARTIDA Y LINDA: POR ENCIMA CON EL APARTAMENTO 503. POR DEBAJO CON EL APARTAMENTO 303. POR EL NORTE CON MUROS Y VENTANERIA QUE FORMAN PARTE DE LA FACHADA PRINCIPAL NORTE DEL MODULO B. QUE DAN A LA ZONA VERDE FRENTEA LA CALLE 65. POR EL OCCIDENTE EN PARTE CON LA ZONA COMUN INTERIOR DEL MODULO B, COMPRENDIDO ENTRE LOS PUNTOS E.F.G.H. Y E. PUNTO DE PARTIDA SEGUN EL PLANO Y EN PARTE CON EL APARTAMENTO 404. POR EL SUR CON MUROS Y VENTANERIA QUE FORMAN PARTE DE LA FACHADA PRINCIPAL SUR DEL MODULO B. QUE DAN A ZONA COMUN POR EL ORIENTE CON MURO QUE FORMA PARTE DE LA FACHADA LATERAL ORIENTAL DEL MODULO B, FRENTE AL LOTE # 16.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

1.- ADQUIRIO LA SOCIEDAD "TERRENOS, INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES LTDA. EL INMUEBLE OBJETO DE REGLAMENTO EN PROPIEDAD HORIZONTAL, ASI: EL EDIFICIO POR CONSTRUCCION A SUS EXPENSAS Y EL TERRENO JUNTO CON OTROS LOTES, POR COMPRA A CONINSA LTDA. Y RAMON H. LONDO/O LTDA., SEGUN LA ESCRITURA NRO. 1.209 DE 29 DE MAYO DE 1.981, DE LA NOTARIA 15. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 14 DE JULIO DEL MISMO A/O, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA # 001-0255018.-2.- ADQUIRIERON CONINSA LIMITADA Y RAMON H. LONDO/O LTDA, EN VARIAS PORCIONES O LOTES, POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE ALBERTO SALDARRIAGA ARANGO, SEGUN SENTENCIA DE 10 DE DICIEMBRE DE 1.979, DEL JUZGADO 7. CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 5 DE SEPTIEMBRE DE 1.980, EN LOS FOLIOS DE MATRICULA INMOBILIARIAS #S. 001-0231444 AL 001-0231449 Y 001-0231490, SENTENCIA QUE FUE ACLARADA POR AUTO DE 8 DE AGOSTO DE 1.980, DEL MISMO JUZGADO, EN CUANTO AL AREA Y LINDEROS DE ALGUNOS DE LOS INMUEBLES ADJUDICADOS, PROVIDENCIA QUE SE REGISTRO EL 5 DE SEPTIEMBRE DEL MISMO A/O, EN LOS FOLIOS #S. 001-0231445/49.—PARAGRAFO:—POR LA CITADA ESCRITURA N. 1.209 DE 29 DE MAYO DE 1981, DE LA NOTARIA 15 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 14 DE JULIO DEL MISMO A/O, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA # 001-0255018, CONINSA LTDA. Y RAMON H. LONDO/O LTDA., HICIERON DECLARACIONES SOBRE ENGLOBE DE VARIOS DE LOS INMUEBLES ADJUDICADOS, FORMANDOSE EL GLOBO DE TERRENO EN LA MANZANA # 12, DE LA URBANIZACION SIMON BOLIVAR, PARAJE DO/A MARIA DEL MPIO. DE ITAGUI, SOBRE LOS CUALES SE CONSTRUYERON LOS EDIFICIOS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL RIACHUELOS -BLOQUE N. 2.—3.- ADQUIRIO EL CAUSANTE ALBERTO SALDARRIAGA ARANGO, EN MAYOR EXTENSION, POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN EL JUICIO DIVISORIO CONTRA CARMEN EMILIA SALDARRIAGA DE MONDRAGON, SEGUN SENTENCIA DEL JUZGADO 4. CIVIL DEL CTO. DE MEDELLIN, DEL 27 DE MAYO DE 1.943 Y REGISTRADO EL 17 DE AGOSTO DEL MISMO A/O, EN EL LIBRO 1. PARES, TOMO 3. AL FL. 183 BAJO EL N. 2781.- O SEA TITULO ANTERIOR A LOS VEINTE A/OS QUE COMPRENDE ESTE CERTIFICADO.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 52 64-B-22 ..APTO.# 403 MUDULO B.

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

Certificado generado con el Pin No: 230731675080315662

Nro Matrícula: 001-267409

Pagina 2 TURNO: 2023-350849

Impreso el 31 de Julio de 2023 a las 08:49:49 AM

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

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

DETERMINACION DEL INMUEBLE:
DESTINACION ECONOMICA:

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

001 - 255018

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 14-07-1981 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 1209 del 29-05-1981 NOTARIA 15 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$30,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA MAYOR EXTENSION

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

DE: TERRENOS INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES LTDA.

A: CORPORACION COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA DAVIVIENDA

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 24-11-1981 Radicación: 0

Doc: RESOLUCION 6504 del 17-11-1981 SUPERINTENDENCIA BANCARIA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 999 AUTORIZACION PARA DESARROLLAR PLAN DE VIVIENDA

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

DE: SUPERINTENDENCIA BANCARIA

A: TERRENOS INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES LTDA.

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 11-12-1981 Radicación: 82-57472

Doc: ESCRITURA 3262 del 24-11-1981 NOTARIA 15 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 360 CONSTITUCION EN PROPIEDAD HORIZONTAL REGLAMENTO

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

DE: TERRENOS INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES LTDA. TEICO LTDA.

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 21-05-1982 Radicación: 82-23205

Doc: ESCRITURA 1213 del 10-05-1982 NOTARIA 15 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$1,250,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: TERRENOS INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES LTDA

A: CANO DE ARCILA LUZ JAHEL

CC# 32345464 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 21-05-1982 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 1213 del 10-05-1982 NOTARIA 15 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 999 RENUNCIA CONDICION RESOLUTORIA

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

DE: TERRENOS INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES LTDA



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 230731675080315662

Nro Matrícula: 001-267409

Pagina 3 TURNO: 2023-350849

Impreso el 31 de Julio de 2023 a las 08:49:49 AM

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

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

A: CANO DE ARCILA LUZ JAHEL

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 21-05-1982 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 1213 del 10-05-1982 NOTARIA 15 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$875,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA POR LA CANTIDAD MENCIONADA

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

DE: CANO DE ARCILA LUZ HAHEL

X

A: CORPORACION COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA DAVIVIENDA

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 05-03-1985 Radicación: 85-12531

Doc: ESCRITURA 7636 del 30-11-1984 NOTARIA 15 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$30,000,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION DE HIPOTECA

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

DE: CORPORACION COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA DAVIVIENDA

A: TERRENOS INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES LTDA TEICO LTDA

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 15-04-2019 Radicación: 2019-28361

Doc: OFICIO 467 del 14-03-2019 JUZGADO SEXTO DE FAMILIA DE ORALIDAD DE MEDELLIN de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO DE LA SUCESION: 0425 EMBARGO DE LA SUCESION INTESTADA. RDO.2017-00113-00

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

DE: OCTAVIO ARCILA GOMEZ

A: CANO QUIROZ LUZ JAEL

CC# 32345467 X (SIC).CAUSANTE

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 25-01-2023 Radicación: 2023-3091

Doc: OFICIO 0023 del 24-01-2023 JUZGADO SEGUNDO DE FAMILIA DE ORALIDAD de ITAGUI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO DE LA SUCESION

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

DE: ARCILA GOMEZ OCTAVIO

CC# 70042620

A: CANO QUIROZ LUZ JAEL

CC# 32345467 X CAUSANTE

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 25-01-2023 Radicación: 2023-3092

Doc: SENTENCIA 174 del 12-12-2022 JUZGADO SEGUNDO DE FAMILIA DE ORALIDAD de ITAGUI

VALOR ACTO: \$51,665,217



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

Certificado generado con el Pin No: 230731675080315662

Nro Matrícula: 001-267409

Página 4 TURNO 2023-080848

Impreso el 31 de Julio de 2023 a las 08:49:49 AM

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

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

ESPECIFICACION ADJUDICACION EN SUCESSION ENR ADJUDICACION EN SUCESSION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (El Titular de derechos real de dominio, Titular de dominio incompleto)

DR. DANI GUZMÁN LIZ JARL	CCR 12345467	CAUSANTE
A. ANELA DANI ALEJANDRO	CCR 71276992	X 10.0%
A. ANELA DANI ANDREA	CCR 1036015535	X 10.0%
A. ANELA DANI JULIAN	CCR 98635818	X 10.0%
A. ANELA DANI ESTIBO	CCR 70042620	X 30%

NRO TOTAL DE ANOTACIONES "10"



VALIDEZAS (Información Actual y Corregida)

Antecedente No: 1 Tipo: Corregido Radicado: Fecha: 23-01-2021

DE ACTUALIZACION CATASTRAL, CON LA SUMINISTRADA POR CASO DEPARTAMENTAL ANTIOQUIA RES. 000000068741 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 06960 DE 2016/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe verificar al registrador cualquier falta o error en el registro de los documentos

DELEGAO: Rubén

TURNO 2023-080848 FECHA: 31-07-2023

EXCELENTE EN SUERTE

El Registrador: RUBEN ALEJANDRO VELEZ BRISOLA



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

Certificado generado con el Pin No: 230731168180315046

Nro Matrícula: 001-601403

Página 1 TURNO: 2023-350826

Impreso el 31 de Julio de 2023 a las 08:42:37 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 001 - MEDELLIN SUR DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: ITAGUI VEREDA: ITAGUI

FECHA APERTURA: 24-02-1993 RADICACIÓN: 1993-10337 CON: DOCUMENTO DE: 18-12-1989

CODIGO CATASTRAL: 053600100002400170016901000010COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

INMUEBLE QUE HACE PARTE DE UN EDIFICIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, SITUADO EN EL MUNICIPIO DE ITAGUI, CON UN AREA DE 120,82
M2S.LINDEROS EN LA ESCRITURA 4170 DEL 06-11-92, NOTARIA 1. DE ENVIGADO

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS:
CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

ADQUIRIERON: VELEZ DE MU/OZ MARIA DE LOS DOLORES, MU/OZ ACEVEDO MANUEL ANTONIO, MU/OZ VELEZ GONZALO AUGUSTO Y DUQUE
NARANJO ALICIA MARIA, EL INMUEBLE OBJETO DE LA PRESENTE REFORMA ASI:.....ADQUIRIERON MANUEL ANTONIO MU/OZ ACEVEDO,
MARIA DE LOS DOLORES VELEZ VELEZ Y LUIS ARTURO ESPINOSA ACOSTA EL INMUEBLE OBJETO DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD
HORIZONTAL ASI:A) POR ESCRITURA # 3237 DEL 16 DE JULIO DE 1.963 DE LA NOTARIA 2. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 16 DE AGOSTO DE ESE
MISMO A/O EN EL LIBRO 1. IMPARES SERIE A, TOMO 9. FL. 148 # 3074, LUIS ARTURO ESPINOSA ADQUIRIO POR COMPRA A LAZARO TOBON
ARBELAEZ Y A JUAN JOSE ECHEVERRI ECHEVERRI.B) POR SENTENCIA DEL 11 DE SEPTIEMBRE DE 1.975 DEL JUZGADO 1. CIVIL DEL CIRCUITO DE
ITAGUI, REGISTRADA EL 7 DE ENERO DE 1.976 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-26654; LUIS ARTURO ESPINOSA ATEHORTUA Y
JOHN JAIRO ESPINOSA ATEHORTUA ADQUIRIERON EN EL JUICIO DE SUCESION DE LUIS ARTURO ESPINOSA ACOSTA.C) POR ESCRITURA 1299
DEL 5 DE AGOSTO DE 1.980 DE LA NOTARIA UNICA DE ITAGUI, REGISTRADA EL 19. DE AGOSTO DE ESE MISMO EN EL FOLIO DE MATRICULA
INMOBILIARIA 001-26654, RUBIELA (RUBY) MU/OZ VELEZ ADQUIRIO SU DERECHO A JOHN JAIRO ESPINOSA ATEHORTUA.D) POR SENTENCIA DEL
28 DE JULIO DE 1.987 DEL JUZGADO 7. CIVIL DEL CTO. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 22 DE FEBRERO DE 1988 EN EL FOLIO 001-26654; MANUEL
ANTONIO MU/OZ ACEVEDO, MARIA DE LOS DOLORES VELEZ VELEZ ADQUIRIO EL DERECHO EN EL JUICIO DE SUCESION DE RUBIELA MARGARITA
MU/OZ VELEZ.PARAGRAFO: POR ESCRITURA 770. DEL 28-02-90 DE LA NOTARIA 4. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 05-04-90, EN LOS FOLIOS DE
MATRICULAS INMOBILIARIAS 001-0545015/16/17/18. ESPINOSA ATEHORTUA LUIS ARTURO VENDIO A MU/OZ VELEZ GONZALO AUGUSTO SUS
DERECHOS.PARAGRAFO: POR ESCRITURA 892. DEL 08-03-90. DE LA NOTARIA 4. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 05-04-90. EN EL FOLIO DE
MATRICULA INMOBILIARIA 001-0545018.-----ESPINOSA ATEHORTUA LUIS ARTURO, VELEZ MU/OZ MARIA DOLORES Y MU/OZ ACEVEDO
MANUEL ANTONIO. VENDIERON SUS DERECHOS A DUQUE NARANJO ALICIA MARIA.PARAGRAFO: POR ESCRITURA 389, DEL 07-02-90. DE LA
NOTARIA 4. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 15-02-90. ESPINOSA ATEHORTUA LUIS ARTURO Y VELEZ DE MU/OZ MARIA DE LOS DOLORES,
ACLARARON LA ESCRITURA 5673 DEL 18-12-89, DE LA NOTARIA 4. DE MEDELLIN, EN CUANTO AL NOMBRE DE UNO DE LOS COMPARECIENTES.
REGISTRADA EN LOS FOLIOS DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-0545015/16/17/18.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 50 49-68 APTO. 401. 4.PISO .

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 230731168180315046

Nro Matrícula: 001-601403

Pagina 2 TURNO: 2023-350826

Impreso el 31 de Julio de 2023 a las 08:42:37 AM

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

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 15-02-1990 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 5673 del 18-12-1989 NOTARIA 4. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 360 CONSTITUCION EN PROPIEDAD HORIZONTAL REGLAMENTO

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

DE: ESPINOSA ATEHORTUA LUIS ARTURO		X
DE: MU/OZ ACEVEDO MANUEL ANTONIO	CC# 644536	X
DE: VELEZ DE MU/OZ MARIA DE LOS DOLORES	CC# 21720925	X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 24-02-1993 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 4170 del 06-11-1992 NOTARIA 1. de ENVIGADO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 999 DECLARACIONES DE UNIFICACION

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

DE: DUQUE NARANJO ALICIA MARIA	CC# 21360016	
DE: ESPINOSA ATEHORTUA LUIS ARTURO		
DE: LOPEZ VALENCIA MARIA MARGARITA	CC# 21803521	X
DE: MU/OZ ACEVEDO MANUEL ANTONIO	CC# 644536	X
DE: MU/OZ VELEZ GONZALO AUGUSTO	CC# 70549610	X
DE: VELEZ DE MU/OZ MARIA DE LOS DOLORES	CC# 21720925	X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 24-02-1993 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 4170 del 06-11-1992 NOTARIA 1. de ENVIGADO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 106 LIQUIDACION COMUNIDAD

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

DE: LOPEZ VALENCIA MARIA MARGARITA	CC# 21803521	
DE: MU/OZ ACEVEDO MANUEL ANTONIO	CC# 644536	
DE: MU/OZ VELEZ GONZALO AUGUSTO	CC# 70549610	
DE: VELEZ DE MU/OZ MARIA DE LOS DOLORES	CC# 21720925	
A: MU/OZ ACEVEDO MANUEL ANTONIO	CC# 644536	X
A: MU/OZ VELEZ GONZALO AUGUSTO	CC# 70549610	X
A: VELEZ DE MU/OZ MARIA DE LOS DOLORES	CC# 21720925	X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 24-02-1993 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 4170 del 06-11-1992 NOTARIA 1. de ENVIGADO

VALOR ACTO: \$7,034,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRA VENTA ESTE Y OTRO

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

DE: MU/OZ ACEVEDO MANUEL ANTONIO	CC# 644536	
----------------------------------	------------	--



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 230731168180315046

Nro Matrícula: 001-601403

Pagina 3 TURNO: 2023-350826

Impreso el 31 de Julio de 2023 a las 08:42:37 AM

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

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

DE: MU/OZ VELEZ GONZALO AUGUSTO	CC# 70549610
DE: VELEZ DE MU/OZ MARIA DE LOS DOLORES	CC# 21720925
A: CANO QUIROZ LUZ JAEL	CC# 32345467 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 24-02-1993 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 4170 del 06-11-1992 NOTARIA 1. de ENVIGADO

VALOR ACTO: \$7,034,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ESTE Y OTRO

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

DE: CANO QUIROZ LUZ JAEL	CC# 32345467 X
A: MU/OZ ACEVEDO MANUEL ANTONIO	CC# 644538
A: MU/OZ VELEZ GONZALO AUGUSTO	CC# 70549610
A: VELEZ DE MU/OZ MARIA DE LOS DOLORES	CC# 21720925

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 25-05-1994 Radicación: 9430275

Doc: OFICIO 191 del 12-05-1994 JUZ 1. CIVIL CTO. de ITAGUI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 402 EMBARGO EN PROCESO HIPOTECARIO

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

DE: MU/OZ ACEVEDO MANUEL ANTONIO Y OTROS	
A: CANO QUIROZ LUZ JAEL	CC# 32345467 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 04-12-1995 Radicación: 1995-67631

Doc: OFICIO 618 del 16-11-1995 JUZG. 1 CIVIL DEL CIRCUITO de ITAGUI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: : 791 CANCELACION EMBARGOS CON ACCION REAL

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

DE: MU/OZ ACEVEDO, MANUEL ANTONIO	
A: CANO QUIROZ, LUZ JAEL	Y OTROS X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 02-04-1996 Radicación: 1996-18244

Doc: ESCRITURA 3838 del 27-11-1995 NOTARIA 1A de ENVIGADO

VALOR ACTO: \$7,034,000

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: MU/OZ ACEVEDO, MANUEL ANTONIO
DE: MU/OZ V., GONZALO AUGUSTO
DE: VELEZ DE M., MARIA DE LOS DOLORES



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

Certificado generado con el Pin No: 230731168180315046

Nro Matrícula: 001-601403

Pagina 4 TURNO: 2023-350826

Impreso el 31 de Julio de 2023 a las 08:42:37 AM

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

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

A: CANO QUIROZ, LUZ JAEL

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 15-04-2019 Radicación: 2019-26361

Doc: OFICIO 467 del 14-03-2019 JUZGADO SEXTO DE FAMILIA DE ORALIDAD DE MEDELLIN de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO DE LA SUCESION: 0425 EMBARGO DE LA SUCESION INTESTADA. RDO.2017-00113-00

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

DE: OCTAVIO ARCILA GOMEZ

A: CANO QUIROZ LUZ JAEL

CC# 32345467 X (SIC).CAUSANTE

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 25-01-2023 Radicación: 2023-3091

Doc: OFICIO 0023 del 24-01-2023 JUZGADO SEGUNDO DE FAMILIA DE ORALIDAD de ITAGUI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO DE LA SUCESION

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

DE: ARCILA GOMEZ OCTAVIO

CC# 70042620

A: CANO QUIROZ LUZ JAEL

CC# 32345467 X CAUSANTE

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 25-01-2023 Radicación: 2023-3092

Doc: SENTENCIA 174 del 12-12-2022 JUZGADO SEGUNDO DE FAMILIA DE ORALIDAD de ITAGUI

VALOR ACTO: \$132,476,766

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: CANO QUIROZ LUZ JAEL

CC# 32345467 CAUSANTE.

A: ARCILA CANO ALEJANDRO

CC# 71276992 X 16.6%

A: ARCILA CANO ANDREA

CC# 1036615535 X 16.6%

A: ARCILA CANO JULIAN

CC# 98635818 X 16.6%

A: ARCILA GOMEZ OCTAVIO

CC# 70042620 X 50%

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *11*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C-2006-2005 Fecha: 09-10-2007

LO SUPRIMIDO MATRICULA MAYOR EXTENSION 001-545 SI VALE DCTO 1250/70 ART. 35 T.C. 2005 05-07-2006

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: Fecha: 23-01-2021

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL, CON LA SUMINISTRADA POR CATASTRO DEPARTAMENTAL ANTIOQUIA, RES. 0000000068741 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.



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

Certificado generado con el Pin No: 230731168180315046

Nro Matrícula: 001-601403

Pagina 5 TURNO: 2023-350826

Impreso el 31 de Julio de 2023 a las 08:42:37 AM

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

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

...

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

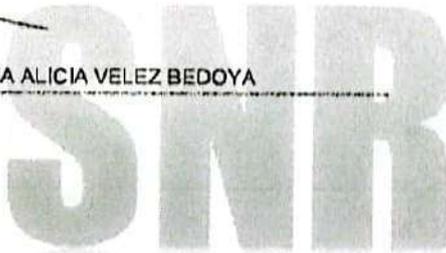
USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-350826

FECHA: 31-07-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: NUBIA ALICIA VELEZ BEDOYA



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