AVALUO URBANO

MUNICIPIO DE MEDELLÍN

CALLE 34 # 44A - 37

EDIFICIO COMERCIAL LA 34 PROPIEDAD HORIZONTAL

MATRICULA INMOBILIARIA 001-515601

JOHN FREDY ÁLVAREZ

AGENTE INMOBILIARIO
AVALUADOR RAA
13 CATEGORÍAS INSCRITAS
fredysan0710@gmail.com
3006780399

www.avaluosmedellin.com.co

OSCAR CARTAGENA C.

AGENTE INMOBILIARIO
AVALUADOR RAA
13 CATEGORÍAS INSCRITAS
oscartagena@gmail.com
3003371490

www.avaluosmedellin.com.co

OSCAR CARTAGENA & ASOCIADOS

AVALUO URBANO

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. AVALÚO NÚMERO	10447 18/05/2022
1.2. SOLICITANTE	ESTAMPADOS GB S.A.S.
NIT	900094669-4
1.3. TIPO DE INMUEBLE	Bodega
TIPO DE AVALÚO	Urbano

NÚMERO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA	
BODEGA	001-515601
ESCRITURA PÚBLICA	1430
DIRECCIÓN	CALLE 34 # 44A - 37 EDIFICIO COMERCIAL LA 34 PROPIEDAD HORIZONTAL
COORDENADAS	6°14'03.8"N 75°34'14.8"W
DEPARTAMENTO	ANTIOQUIA
MUNICIPIO	MEDELLÍN
BARRIO/VEREDA	PERPETUO SOCORRO
USO ACTUAL	Comercial
USO POR NORMA	Comercial

1.4. MÉTODO VALUATORIO

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO
Artículo No 1° Resolución IGAC 620 de 2008. 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 objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberan ser analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

1.5. OBJETIVO DEL AVALUO:
Es estimar valor comercial de un inmueble equivalente al precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien. (Artículo 2° Decreto 1420 de 1998).

1.6. MARCO NORMATIVO
1.6.1. RESOLUCION IGAC 620 DE 2008. En la realización de este avalúo se tomaron en cuenta las metodologías y lineamientos estipulados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante la Resolución 620 de septiembre 23 de 2008, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997, lo dispuesto en el Decreto 1420 de 1998.

1.6.2. DECRETO 1420. Normas, procedimiento, parámetros y criterios para la elaboración de Avalúos por los cuales se determinará el Valor Comercial de los bienes inmuebles y se definen otras disposiciones.

1.7. LEY 1673 DE 2013. Ley del Avaluador. Por la cual se determina los lineamientos para el ejercicio de la profesión de Avaluador y otras disposiciones frente a la regulación, monitoreo y sanciones asociados al código de conducta del Avaluador.

1.8. DEPARTAMENTO	ANTIOQUIA
1.9. MUNICIPIO	MEDELLÍN
1.10. BARRIO/VEREDA	PERPETUO SOCORRO
1.11. DIRECCION DEL BIEN	CALLE 34 # 44A - 37 EDIFICIO COMERCIAL LA 34 PROPIEDAD HORIZONTAL
1.12. ESTRATO INMUEBLE	NA
1.13. USO ACTUAL DEL INMUEBLE	Comercial
1.14. USO POR NORMA	Comercial

1.15. CODIGO CATASTRAL CODIGO DE PROPIETARIO 524280060008500010

1.16. FECHA VISITA viernes, 13 de mayo de 2022
1.17. FECHA DE INFORME miércoles, 18 de mayo de 2022
1.18. FECHA VIGENCIA INFORME jueves, 18 de mayo de 2023

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

No.	DOCUMENTO	SI/NO	REFERENCIA
1	Escritura Pública (Compraventa)	Si	Escritura Publica 1430 del 28/05/2008 Notaria 20 de Medellín
2	Escritura Pública (Constitución Propiedad Horizontal)	Si	Escritura 4207 del 16/09/1988 Notaria 4 de Medellin
3	Impuesto Predial	Si	Factura predial N°1121993541017
4	Certificados de Libertad y Tradición	Si	Certificado de tradicion N°220512245659009927 del 12/05/2022
5	Copia Factura Servicios Públicos	Si	Contrato 1210322
6	Ficha Catastral	No	
7	Plano Topográfico	No Aplica	
8	Normas Urbanísticas	No	
9	Planos de Construcciones	No	
10	Licencia de Construcción	No	
11	Inventario de Cultivos	No Aplica	
12	Factibilidad de Servicios Públicos	No	

3. INFORMACION JURIDICA

3.1. PROPIETARIO

No	PROPIETARIO	NIT /CC	DERECHO
1	LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO	860059294-3	100%

3.2. TITULO DE ADQUISICION:

Según Certificado de tradicion N°220512245659009927 del 12/05/2022 Anotación N°011 Escritura Publica 1430 del 28/05/2008 Notaria 20 de Medellín ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA; PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO DE: TENNIS S.A.; A: LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPA/IA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL.

3.3. MATRICULAS INMOBILIARIAS

001-515601	BODEGA	

3.4. OBSERVACIONES JURIDICAS (limitaciones de Dominio)

Según Certificado de tradicion N°220512245659009927 del 12/05/2022 Anotación N°012 OFICIO 251 del 11-02-2016 FONVALMED de MEDELLIN ESPECIFICACION: 0212 VALORIZACION SEGUN RESOLUCION 094 DE 2014; PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO DE: FONDO DE VALORIZACION DEL MUNICIPIO DE MEDELLIN FONVALMED NIT 9001589290.

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR
Esta zona se encuentra ubicada en el municipio de Medellin ANTIOQUIA. Se caracteriza por ser un centro industrial consolidado con vías y unidades residenciales de acuerdo al urbanismo de todo el sector que está en pleno desarrollo.

4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE
Un sector industrial

4.3. TOPOGRAFIA
La topografía del sector se considera plana.

4.4. CARACTERISTICAS CLIMATICAS

ATRIBUTO	VALOR
Altura sobre el nivel del mar.	1475 msnm
Clima promedio	21,6°
Precipitación promedio año	1612 mm
Link de información	https://es.climate-data.org/location/4088/

4.5. CONDICIONES URBANISTICAS

ATRIBUTO	ALCANCE
COMPONENTE URBANÍSTICO	Hidrantes, teléfonos públicos, aceras, alumbrado público.
VÍAS DE ACCESO	CALLE 34
SERVICIOS PÚBLICOS	El sector cuenta con los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, teléfono, gas domiciliario, internet, T.V. cable y recolección de basuras. Se entiende por servicios públicos domiciliarios, los que se establecen en la Ley 142/94, Artículo 14, en los numerales del 14.21 al 14.28
TRANSPORTE PUBLICO	Por las principales vías del sector circulan gran cantidad de rutas de transporte público que permiten el fácil desplazamiento a cualquier sitio de la ciudad.
VALORIZACIÓN	Media

4.6. INFRAESTRUCTURA URBANA

INFRAESTRUCTURA	ALCANCE
ACUEDUCTO	Cuenta con servicio de acueducto de EPM
ALCANTARILLADO	Cuenta con el servicio de Alcantarillado de EPM
ALUMBRADO PUBLICO	El servicio es eficiente, se presta mediante luminarias de mercurio sobre postes en concreto
COMUNICACIÓN	Cuenta con servicio triple play de Une-Tigo telecomunicaciones Telefonía, Internet y televisión por cable.
RED DE GAS	Cuenta con el servicio de Gas Natural de EPM
VIAS Y ACERAS	Las vías estan pavimentadas y cuentan con andenes.
ESPACIO PUBLICO	Cuenta con Andenes que permiten la circulación peatonal y a vías principales

4.7. ECONOMIA
Un sector industrial con locales de comercio y gastronomia

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA
TIPO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL: Plan de Ordenamiento Territorial, ACUERDO MUNICIPAL 048 DEL 2014.

6. DESCRIPCIÓN DEL PREDIO

6.1. AREAS

TIPO	AREA M2	COEF. PROPIEDAD	MATRÍCULA INMOBILIARIA
BODEGA CALLE 34 # 44A - 37	2372,45	42,54%	001-515601

6.2. LINDEROS

Ver linderos en Escritura 4207 del 16/09/1988 Notaria 4 de Medellin.

Escritura pública N°:	1430	MIL CUATROCIENTOS TREINTA
Del día:	28/05/2008	miércoles, 28 de mayo de 2008
De la notaría:	20	VEINTE
De la ciudad de:	Medellín	

AVALUO CATASTRAL

MATRICULA	DESTINACIÓN	AVALUO CATASTRAL
001-515601	Bodega	$ 2.278.895.000

Información obtenida de: Factura predial N°1121993541017

6.3. DESCRIPCIÓN Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS ESTRUCTURALES

6.3.1. VIVIENDA

DESCRIPCIÓN EXT	ESTADO
Estructura	Sistema aporticado
Fachada	Revoque mas pintura
Cerramiento	Muro medianero
Pisos exteriores	Cemento
Acceso	Via asfaltada
Cubierta	Vigas y tablilla madera (No se pudo determinar el recubrimiento de esta)
iluminación	Buena
Zonas comunes	NA

DESCRIPCIÓN INT.	ALCANCE
Niveles	Tres niveles
Puerta camión	Puerta camión
Piso primer nivel	Piso reforzado 1.800 kg/m2
Tipo de energía	Trifasica con planta propia 13.200 Voltios
Malacate	Malacate de carga capacidad 1.500 kgs
Primer nivel	Altura 3,80 mts, zona de bodega con cuarto de vigilancia, cocineta, vestier hombres y mujeres
Segundo nivel	altura 4,15 mts, 7 unidades sanitarias, lavamanos, 2 espacios pequeños de bodega, aires acondicionado.
Mezzanine	Ubicado en segundo nivel del edificio, zona de oficinas (21,6 mts x 10 mts aprox), cocineta, baños, recepción.
Tercer piso	Zona de bodega, piso baldosa común, mezzanine en madera regular estado, ladrillo a la vista

LOCAL CALLE 33 CRA 43A-16 Y LOCAL CALLE 33 CRA 43A-10 (INTEGRADOS)

DESCRIPCIÓN INT.	ALCANCE
Puerta	2 Puertas metalicas, enrollables, manuales
Area	12mts x 3,2mts aprox
Piso	Cerámica
Cocineta	Si, mesón acero inoxidable
Baño	Si, enchapado, sin ducha, bateria sanitaria sencilla
Cuarto util	Si

7. METODOS VALUATORIOS

7.1. DEFINICIÓN. (Artículo 2° Decreto 1420 de 1998)

Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien.

7.2. METODOLOGIA

En la realización de este avalúo se tomaron en cuenta las metodologías y lineamientos estipulados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante la Resolución 620 de septiembre 23 de 2008.

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO

Artículo No 1° Resolución IGAC 620 de 2008. 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 objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberan ser analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

7.3. INVESTIGACION ECONOMICA INDIRECTA (OFERTAS):

Se relaciona a continuación los datos del estudio de mercado comparables con el inmueble objeto del avalúo, se analizaron quince (15) ofertas, las cuales están dentro del coeficiente de variación y permiten determinar una tendencia en el valor unitario de acuerdo a la Resolución 620 de 2008 Artículo 11º De los cálculos matemáticos estadísticos y la asignación de los valores.

7.3.1. COMPARABLES INICIALES.

No	TIPO	INMOBILIARIA	CONTACTO	ESTADO	ÁREA	OFERTA
COMP1	BODEGA	ESTRATEGIA PROPIEDAD RAIZ	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/bodega-en-venta/barrio-colombia/medellin/6418081	2,5	512	$ 2.900.000.000
COMP2	BODEGA	M&A INVERSIONES GLOBALES SAS	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/bodega-en-venta/barrio-colombia/medellin/7100103	3	330	$ 1.350.000.000
COMP3	BODEGA	P&A PROPIEDADES Y AVALUOS	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/bodega-en-venta/barrio-colombia/medellin/6457760	3	680	$ 2.800.000.000
COMP4	BODEGA	CONTACTO 3173512808	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/bodega-en-venta/barrio-colombia/medellin/5782065	3	1525	$ 6.000.000.000
COMP5	BODEGA	DUQUE Y GIRALDO Y CIA SAS	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/bodega-en-venta/barrio-colombia/medellin/6352797	2,5	256	$ 1.450.000.000
COMP6	BODEGA	RENTA RAIZ SOLUCIONES INMOBILIARIAS SAS	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/bodega-en-venta/barrio-colombia/medellin/7174307	2	670	$ 3.000.000.000
COMP7	BODEGA	MURILLO PROPIEDADES	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/bodega-en-venta/barrio-colombia/medellin/7120477	2,5	513	$ 3.200.000.000
COMP8	BODEGA	MAXIBIENES SAS	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/bodega-en-venta/barrio-colombia/medellin/6880213	3,5	135	$ 500.000.000
COMP9	BODEGA	A&B INMOBILIARIA	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/bodega-en-venta/barrio-colombia/medellin/6661494	2,5	522	$ 3.000.000.000
COMP10	BODEGA	COLTEBIENES	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/bodega-en-venta/barrio-colombia/medellin/7133184	3	1502	$ 4.600.000.000

COMP11	BODEGA	A&H CONSTRUCTORA Y ARRENDAMIENTOS	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/bodega-en-venta/barrio-colombia/medellin/6815673	1,5	840	$ 9.000.000.000
COMP12	BODEGA	RENTAMOS PROPIEDAD RAIZ	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/bodega-en-venta/barrio-colombia/medellin/7258721	3,5	400	$ 1.100.000.000
COMP13	BODEGA	COLPROPIEDADES SAS	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/bodega-en-venta/barrio-colombia/medellin/6924582	2,5	677	$ 4.700.000.000
COMP14	BODEGA	INVERSIONES INMOBILIARIAS	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/bodega-en-venta/barrio-colombia/medellin/7126367	2,5	492	$ 1.700.000.000
COMP15	BODEGA	B&V BROKER	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/bodega-en-venta/barrio-colombia/medellin/5493392	2,5	1286	$ 6.050.000.000

7.3.2. COMPARABLES FINALES

No	TIPO	INMOBILIARIA	CONTACTO	ESTADO	ÁREA	OFERTA
COMP4	BODEGA	CONTACTO 3173512808	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/bodega-en-venta/barrio-colombia/medellin/5782065	3	1525	$ 6.000.000.000
COMP15	BODEGA	B&V BROKER	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/bodega-en-venta/barrio-colombia/medellin/5493392	2,5	1286	$ 6.050.000.000
COMP5	BODEGA	DUQUE Y GIRALDO Y CIA SAS	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/bodega-en-venta/barrio-colombia/medellin/6352797	2,5	256	$ 1.450.000.000

METODO DE COMPARACIÓN

RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:

ESTUDIO DE MERCADO

CALCULO DE VALOR DE LAS OFERTAS DE BODEGAS

NUMERO	SECTOR/ BARRIO	ESTADO CONSERVACION	FACTOR HEIDECKE	FACTOR ESTADO DE CONSERVACION	AREA	FACTOR AREA	VALOR DE LA OFERTA	VALOR M2 SIN HOMOGENIZAR
COMP1	COLOMBIA	2,50	0,9191	1,00000	512	0,85784	$2.900.000.000	$ 5.664.063
COMP2	COLOMBIA	3,00	0,8190	1,12222	330	0,82098	$1.350.000.000	$ 4.090.909
COMP3	COLOMBIA	3,00	0,8190	1,12222	680	0,88253	$2.800.000.000	$ 4.117.647
COMP4	COLOMBIA	3,00	0,8190	1,12222	1525	0,95677	$6.000.000.000	$ 3.934.426
COMP5	COLOMBIA	2,50	0,9191	1,00000	256	0,80039	$1.450.000.000	$ 5.664.063
COMP6	COLOMBIA	2,00	0,9748	0,94286	670	0,88123	$3.000.000.000	$ 4.477.612
COMP7	COLOMBIA	2,50	0,9191	1,00000	513	0,85801	$3.200.000.000	$ 6.237.817
COMP8	COLOMBIA	3,50	0,6680	1,37590	135	0,75078	$ 500.000.000	$ 3.703.704
COMP9	COLOMBIA	2,50	0,9191	1,00000	522	0,85950	$3.000.000.000	$ 5.747.126
COMP10	COLOMBIA	3,00	0,8190	1,12222	1502	0,95532	$4.600.000.000	$ 3.062.583
COMP11	COLOMBIA	1,50	0,9968	0,92205	840	0,90138	$9.000.000.000	$ 10.714.286
COMP12	COLOMBIA	3,50	0,6680	1,37590	400	0,83692	$1.100.000.000	$ 2.750.000
COMP13	COLOMBIA	2,50	0,9191	1,00000	677	0,88214	$4.700.000.000	$ 6.942.393
COMP14	COLOMBIA	2,50	0,9191	1,00000	492	0,85443	$1.700.000.000	$ 3.455.285
COMP15	COLOMBIA	2,50	0,9191	1,00000	1286	0,94060	$6.050.000.000	$ 4.704.510
SUJETO		**2,5**	**0,9191**		**2372,45**			

NUMERO	TIPO ZONA	VALOR TIPO ZONA	FACTOR TIPO ZONA
COMP1	C2	0,90	1,0556
COMP2	C2	0,90	1,0556
COMP3	C2	0,90	1,0556
COMP4	C2	0,90	1,0556
COMP5	C2	0,90	1,0556
COMP6	C2	0,90	1,0556
COMP7	C2	0,90	1,0556
COMP8	C2	0,90	1,0556
COMP9	C2	0,90	1,0556
COMP10	C2	0,90	1,0556
COMP11	C2	0,90	1,0556
COMP12	C2	0,90	1,0556
COMP13	C2	0,90	1,0556
COMP14	C2	0,90	1,0556
COMP15	C2	0,90	1,0556
SUJETO	**C1**	**0,95**	

NOTA: Las ofertas son de Barrio Colombia

(Valoración Inmobiliaria, métodos y aplicaciones, Jerónimo Aznar Bellver y Otros. Ed. Universidad de Politécnica de Valencia).

ANALISIS DE VARIANZA VALOR BODEGA

HOMOGENIZACION POR FACTORES

ÁREA, ESTADO, TIPO ZONA Y CALCULO DE OUTLIER

Se utilizan 3 factores de homogenización para reducir la dispersión del mercado

FACTOR ESTADO DE CONSERVACION

$$F_{ec} = \left(\frac{E_{cs}}{E_{cc}} \right)$$

ESTADOS DE CONSERVACIÓN SEGÚN CRITERIO HEIDECKE		
Estado	**Calificación**	**Factor**
1 **Nuevo**	**Nuevo**, en condiciones de uso de acuerdo a diseño.	1
1.5	Intermedio: En excelente estado de conservación pero no es nuevo. El programa de mantenimiento ha sido continuo y adecuado.	0,9968
2 **Normal**	**Normal**, en general algunos de sus acabados pueden requerir un mantenimiento preventivo que con su aplicación le devolverán al inmueble una muy buena condición. (pinturas parciales, impermeabilizaciones, limpiezas, etc).	0,9748

ESTADOS DE CONSERVACIÓN SEGÚN CRITERIO HEIDECKE		
Estado	**Calificación**	**Factor**
2.5	Intermedio en el estado 2 y 3	0,9191
3 **Reparaciones sencillas**	Requiere reparaciones sencillas no estructurales (reparaciones en ventanerías, pintura mayor, herrería, pluviales y similares)	0,8190
3.5	Intermedio entre 3 y 4	0,6680
4 **Reparaciones Importantes**	Reparaciones importantes que generalmente involucran elementos estructurales y cambios mayores sustituciones o restituciones en acabados	0,4740
4.5	Intermedio entre 4 y 5	0,2780
5 **Demolición**	Inmueble para demolición o desecho	0,00

$$\mathcal{F}_{ZONA} = \left\{ \frac{Z_{Sujeto}}{Z_{Comparable}} \right\}$$

TIPO DE ZONA	CVE	CALIFICACIÓN
Turística Comercial	TC	1.00
Comercial de 1ª	C1	0.95
Comercial de 2ª	C2	0.90
Residencia de lujo	RL	0.80
Residencia de 1ª	R1	0.75
Residencia de 2ª	R2	0.70
Interés social	IS	0.65
Habitacional popular	HP	0.60

Tabla Factor zona

FACTOR AREA PRIVADA

$$F_{sc} = \left(\frac{Scc}{Scs} \right)^{1/10}$$

Fsc: factor por superficie construida

Scs: superficie construida del comparable

Scs: superficie construida del sujeto

Oscar Hernán Cartagena
Aval -71769809
John Fredy Alvarez Sanchez
Aval - 8032894

FACTOR GENERAL

No	FACTOR AREA	FACTOR ESTADO	FACTOR TIPO ZONA	FACTOR GENERAL
COMP 1	0,8578420	1,000	1,056	0,90550
COMP 2	0,8209783	1,122	1,056	0,97250
COMP 3	0,8825335	1,122	1,056	1,04542
COMP 4	0,9567694	1,122	1,056	1,13336
COMP 5	0,8003949	1,000	1,056	0,84486
COMP 6	0,8812270	0,943	1,056	0,87703
COMP 7	0,8580094	1,000	1,056	0,90568
COMP 8	0,7507817	1,376	1,056	1,09039
COMP 9	0,8595029	1,000	1,056	0,90725
COMP 10	0,9553165	1,122	1,056	1,13164
COMP 11	0,9013806	0,922	1,056	0,87729
COMP 12	0,8369245	1,376	1,056	1,21550
COMP 13	0,8821433	1,000	1,056	0,93115
COMP 14	0,8544306	1,000	1,056	0,90190
COMP 15	0,9405987	1,000	1,056	0,99285

HOMOGENIZACION

NUMERO	FACTOR AREA	FACTOR ESTADO DE CONSERVACION	FACTOR TIPO ZONA	FACTOR GENERAL	VALOR M2 SIN HOMOGENIZAR	VALOR M2 HOMOGENIZADO
COMP14	0,8544	1,0000	1,0556	0,9019	$ 3.455.285	$ 3.116.318
COMP12	0,8369	1,3759	1,0556	1,2155	$ 2.750.000	$ 3.342.615
COMP10	0,9553	1,1222	1,0556	1,1316	$ 3.062.583	$ 3.465.733
COMP6	0,8812	0,9429	1,0556	0,8770	$ 4.477.612	$ 3.927.015
COMP2	0,8210	1,1222	1,0556	0,9725	$ 4.090.909	$ 3.978.428
COMP8	0,7508	1,3759	1,0556	1,0904	$ 3.703.704	$ 4.038.474
COMP3	0,8825	1,1222	1,0556	1,0454	$ 4.117.647	$ 4.304.674
COMP4	0,9568	1,1222	1,0556	1,1334	$ 3.934.426	$ 4.459.115
COMP15	0,9406	1,0000	1,0556	0,9929	$ 4.704.510	$ 4.670.893
COMP5	0,8004	1,0000	1,0556	0,8449	$ 5.664.063	$ 4.785.347
COMP1	0,8578	1,0000	1,0556	0,9055	$ 5.664.063	$ 5.128.808
COMP9	0,8595	1,0000	1,0556	0,9073	$ 5.747.126	$ 5.214.098
COMP7	0,8580	1,0000	1,0556	0,9057	$ 6.237.817	$ 5.649.444
COMP13	0,8821	1,0000	1,0556	0,9312	$ 6.942.393	$ 6.464.418
COMP11	0,9014	0,9221	1,0556	0,8773	$ 10.714.286	$ 9.399.555

CALCULO DE LOS OUTLIER DE LA MUESTRA DE DATOS

Número de datos	Punto crítico (P_{Ch})
3	1,38
4	1,54
5	1,65
6	1,73
7	1,80
8	1,86
9	1,92
10	1,96
12	2,03
15	2,13

Puntos críticos de Chauvenet

ANALISIS DE VARIANZA

No	M2 HOMOGENIZADO	DISPERSIÓN SIMPLE	DISPERSIÓN CUADRADA	PUNTOS CRITICOS	CHAUVENET	FACTOR	LIMITE PUNTOS CRITICOS
COMP14	3.116.318	-1.680.011	2.822.438.050.479	-1,08	2,13	0,4	0,852
COMP12	3.342.615	-1.453.714	2.113.283.664.688	-0,93	2,13	0,4	0,852
COMP10	3.465.733	-1.330.596	1.770.484.683.872	-0,85	2,13	0,4	0,852
COMP6	3.927.015	-869.314	755.706.661.305	-0,56	2,13	0,4	0,852
COMP2	3.978.428	-817.901	668.962.388.201	-0,52	2,13	0,4	0,852
COMP8	4.038.474	-757.855	574.343.946.809	-0,49	2,13	0,4	0,852
COMP3	4.304.674	-491.655	241.724.641.675	-0,32	2,13	0,4	0,852
COMP4	4.459.115	-337.214	113.713.454.395	-0,22	2,13	0,4	0,852
COMP15	4.670.893	-125.436	15.734.253.076	-0,08	2,13	0,4	0,852
COMP5	4.785.347	-10.982	120.606.622	-0,01	2,13	0,4	0,852
COMP1	5.128.808	332.479	110.542.158.365	0,21	2,13	0,4	0,852
COMP9	5.214.098	417.769	174.530.982.512	0,27	2,13	0,4	0,852
COMP7	5.649.444	853.115	727.805.945.966	0,55	2,13	0,4	0,852
COMP13	6.464.418	1.668.089	2.782.521.741.213	1,07	2,13	0,4	0,852
COMP11	9.399.555	4.603.226	21.189.686.825.475	2,95	2,13	0,4	0,852

NOTA: Se estandarizó la tabla de Chauvenet a un 40% de su valor inicial con el fin de reducir la dispersión del mercado

INTERPRETACION Y ANALISIS DE RESULTADOS
ANALISIS DE VARIANZA PUNTOS CRITICOS

Eliminación de comparables COMP14-COMP12-COMP10-COMP13-COMP11

No	M2 HOMOGENIZADO	DISPERSIÓN SIMPLE	DISPERSIÓN CUADRADA	PUNTOS CRITICOS	CHAUVENET	FACTOR	LIMITE PUNTOS CRITICOS
COMP6	3.927.015	-688.614	474.189.897.389	-1,18	1,96	0,4	0,784
COMP2	3.978.428	-637.202	406.026.112.629	-1,09	1,96	0,4	0,784
COMP8	4.038.474	-577.155	333.108.362.968	-0,99	1,96	0,4	0,784
COMP3	4.304.674	-310.956	96.693.370.662	-0,53	1,96	0,4	0,784
COMP4	4.459.115	-156.515	24.496.891.976	-0,27	1,96	0,4	0,784
COMP15	4.670.893	55.263	3.054.018.509	0,09	1,96	0,4	0,784
COMP5	4.785.347	169.717	28.803.969.187	0,29	1,96	0,4	0,784
COMP1	5.128.808	513.178	263.351.900.797	0,88	1,96	0,4	0,784
COMP9	5.214.098	598.468	358.164.521.629	1,03	1,96	0,4	0,784
COMP7	5.649.444	1.033.815	1.068.773.167.521	1,77	1,96	0,4	0,784

Eliminación de comparables COMP6-COMP2-COMP8-COMP1-COMP9-COMP7

No	M2 HOMOGENIZADO	DISPERSIÓN SIMPLE	DISPERSIÓN CUADRADA	PUNTOS CRITICOS
COMP3	4.304.674	-250.333	62.666.660.518	-1,17
COMP4	4.459.115	-95.892	9.195.343.239	-0,45
COMP15	4.670.893	115.886	13.429.484.461	0,54
COMP5	4.785.347	230.340	53.056.422.982	1,07

Eliminacion de los comparables COMP3
COMPARABLES FINALES

No	M2 HOMOGENIZADO	DISPERSIÓN SIMPLE	DISPERSIÓN CUADRADA	PUNTOS CRITICOS
COMP4	4.459.115	-179.337	32.161.658.683	-1,08
COMP15	4.670.893	32.441	1.052.437.047	0,20
COMP5	4.785.347	146.895	21.578.268.112	0,89

Oscar Hernán Cartagena
Aval -71769809
John Fredy Alvarez Sanchez
Aval - 8032894

ANALISIS DE VARIANZA	
SUMA	13.915.354
PROMEDIO	4.638.451
DESVIACION - ESTANDAR	165.518
COEFICIENTE DE VARIACION (CV)	3,57%
MAXIMA	4.785.347
MINIMA	4.459.115

VALORES DEFINITIVOS

METODO DE MERCADO O COMPARACIÓN

VALORES DEFINITIVOS	
PROMEDIO	4.638.451
DESVIACION - ESTANDAR	165.518
COEFICIENTE DE VARIACION (CV)	3,57%

Resolución IGAC 620 DE 2008, Capitulo VII, Artículo 10°

NOTA:

1. Se calculó puntos críticos utilizando la tabla de outlier o puntos críticos de Chauvenet.
2. Para una muestra de 15 datos, un punto crítico es aquel que sea superior a 2,13 veces la desviación estándar, para este caso particular se estandarizó la tabla por un 40% del valor inicial con el fin de suprimir la dispersión del mercado, dando como resultado 2,13 x 40% =0,852 límite máximo para exclusión de comparables por encima de este.

(Valoración Inmobiliaria, métodos y aplicaciones, Jerónimo Aznar Bellver y Otros. Ed. Universidad de Politécnica de Valencia, pág. 55 a 58).

7.4. INTERPRETACIÓN DE LA INFORMACION

CONCLUSIONES

1. El Coeficiente de variación dio como resultado 3,57% después de calcular y depurar los datos.
2. Se adopta el valor resultante del método de mercado.
3. Se adopta el valor del metro cuadrado de $4.638.451 (Cuatro millones seiscientos treinta y ocho mil cuatrocientos cincuenta y un pesos).
4. El mercado inmobiliario en el sector para bodegas es normal.

RESUMEN DEL ANALISIS DE INFORMACION	
TIPO	Bodega
DIRECCION	CALLE 34 # 44A - 37 EDIFICIO COMERCIAL LA 34 PROPIEDAD HORIZONTAL
MATRICULA INMOBILIARIA	001-515601
AREA BODEGA M2	2372,45
VALOR M2	$ 4.638.451
AVALÚO TOTAL DEL INMUEBLE	**$ 11.004.494.087**
VALOR DEL INMUEBLE (EN LETRAS) :	**ONCE MIL CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL OCHENTA Y SIETE PESOS**

AVALUADOR: OSCAR CARTAGENA
AVAL-71769809
CC:

AVALUADOR: JOHN FREDY ALVAREZ SANCHEZ
AVAL-8032894
CC:

Nota: Bajo la gravedad de juramento el suscrito avaluador, certifica que las fotos adjuntas corresponden a la realidad del inmueble y muestran su estado actual.

7.5. CONSIDERACIONES GENERALES

1. En la adopción de los valores se analizó la ubicación del inmueble en el contexto municipal, así como también su posible desarrollo, teniendo en cuenta factores como: Estado, Tipo Zona y Área.

2. El día de la visita de avaluo se evidencia la existencia de dos locales con dirección Calle 33 #44a-16 y Calle 33 #44a-10 (Intergrados en uno solo), los cuales no se identifican dentro del reglamento de propiedad horizontal, por tanto los avaluadores asumen que estas áreas pertenencen al área privada de la bodega principal.

3. Se presentan limitaciones al dominio según certificado de tradición Certificado de tradicion N°220512245659009927 del 12/05/2022.

4. Política del Avalúo: Este estudio Valuatorio pretende hallar el valor Comercial a través de un estudio de mercado de bodegas equivalentes y comparables. En el Caso de no encontrarse comparables se corrigen las ofertas utilizando métodos analíticos de las variables más significativas. Esta información esta consignada en los Anexos.

5. Se toma como área cierta, aquella suministrada por el contratante a través de certificado de tradición Certificado de tradicion N°220512245659009927 del 12/05/2022

6. El avalúo no tiene en cuenta los aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como estudio de títulos, servidumbres ocultas activas o pasivas y en general asuntos de carácter legal, excepto cuando el solicitante informe de tal situación para ser tenida en cuenta.

7. El citar números de escrituras de adquisición y matricula inmobiliaria, no implica un estudio de títulos completo sobre el inmueble. Por tanto, los Avaluadores no asumen responsabilidades sobre los mismos.

8. El tratamiento final es el análisis de varianza de los registros considerados en el Estudio de Mercado, aplicando la metodología descrita en el Articulo No 1° de la Resolución 620 del 2008, Clasificar, Analizar e interpretación de la información.

9. Las fotografías del presente avalúo deben utilizarse solo como auxiliares del mismo y se adjuntan con el objeto de visualizar mejor el inmueble y el sector.

10. Los Avaluadores han efectuado un juicio objetivo del presente avalúo y no tienen ningún interés de ninguna índole en el inmueble analizado, salvo las inherentes a la ejecución del presente estudio.

11. El Avaluador deja expresa constancia que a la fecha no tienen, ni han tenido interés actual o contemplado con los dueños ni con el bien descrito, y que cumplen con los requerimientos éticos y profesionales contemplados dentro del Código de Conducta del IVSC (Comité de Normas Internacionales de Valoración).

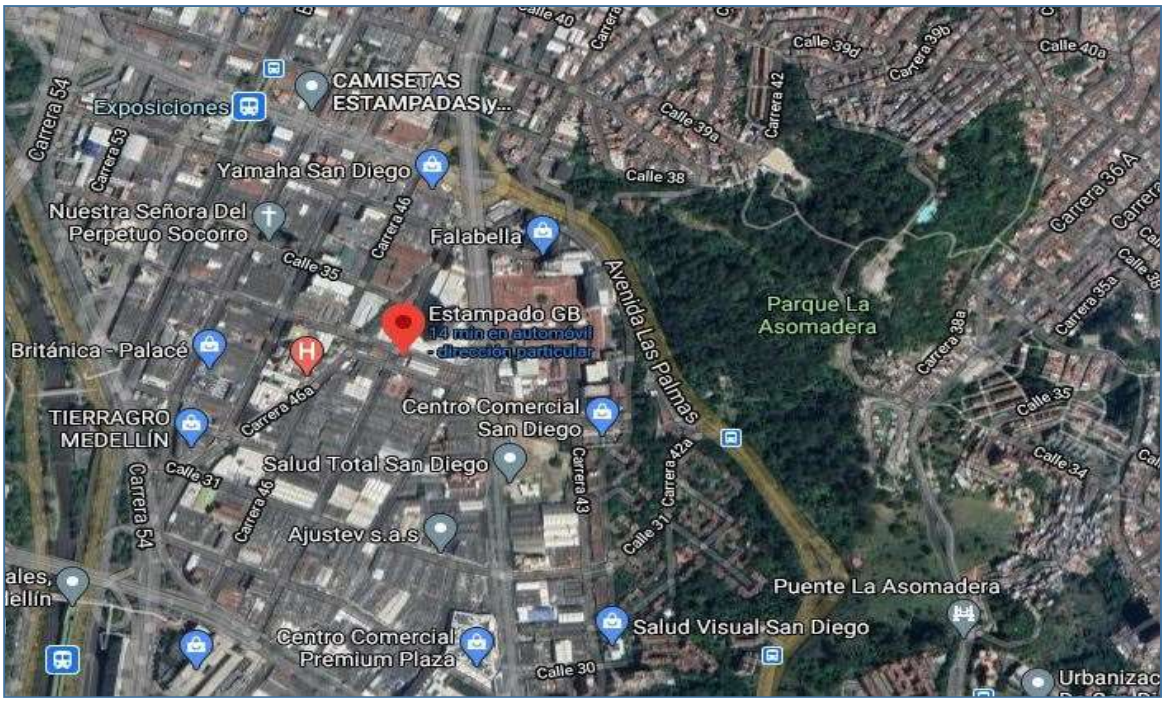
12. Se garantiza que la metodología utilizada corresponde a la normatividad colombiana e internacional, también a la costumbre que se genera en la dinámica inmobiliaria en la ciudad de Medellín y acorde al sector donde se encuentra el inmueble objeto de estudio.

13. No obstante y a pesar que como avaluadores garantizamos la idoneidad y rigurosidad del estudio, no tomamos parte en una eventual negociación y por tanto salvamos responsabilidad como avaluadores y es de resorte único del propietario definir el valor real de venta y por tanto su única responsabilidad.

14. **Vigencia del avalúo:** Teniendo en cuenta el numeral 7 del artículo 2 del decreto 422 de marzo 08 de 2000 y el artículo 19 del decreto 1420 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año contado a partir de la fecha de expedición del presente informe, siempre y cuando las condiciones

ACUERDO 048 DE 2014. POT MEDELLIN

AREA URBANA DE MEDELLIN- COMUNAS



CALLE 34 # 44A - 37 EDIFICIO COMERCIAL LA 34 PROPIEDAD HORIZONTAL

REGISTRO FOTOGRAFICO INMUEBLE

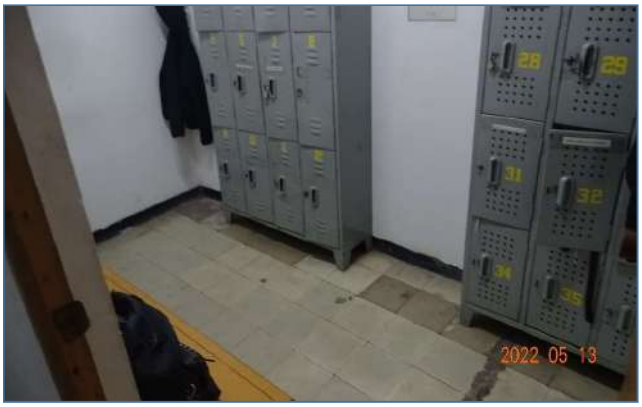
2022 05 13

2022 05 13

2022 05 13

2022 05 13

2022 05 13


2022 05 13

C134
44A37
(8001)
13/05/2022 10:05:57.147
6°14'4,06"N -75°34'14,471"W
39 Calle 34
Oscar Cartagena & Asociados

2022 05 13

KAITEC SERIES
KHE20-116

Airtower 11
KAESER

PELIGRO
2022 05 13

PELIGRO
ALTO VOLTAJE
13.200 VOLTIOS
RIESGO
ELÉCTRICO
2022 05 13

2022 05 13

OSCAR CARTAGENA & ASOCIADOS
13/05/2022 10:11:17.208
6°14'4,296"N -75°34'15,423"W
44A-65 Calle 34
Oscar Cartagena & Asociados

13/05/2022 10:13:03.738
6°14'3,691"N -75°34'15,413"W
44 A Calle 33
Oscar Cartagena & Asociados

OSCAR CARTAGENA & ASOCIADOS
13/05/2022 10:13:15.558
6°14'3,691"N -75°34'15,413"W
44 A Calle 33
Oscar Cartagena & Asociados

OSCAR CARTAGENA & ASOCIADOS
13/05/2022 10:17:33.452
6°14'4,176"N -75°34'15,681"W
44A-65 Calle 34
Oscar Cartagena & Asociados

OSCAR CARTAGENA & ASOCIADOS
13/05/2022 10:18:10.341
6°14'4,226"N -75°34'15,668"W
44A-65 Calle 34
Oscar Cartagena & Asociados

13/05/2022 10:18:12.156
6°14'4,226"N -75°34'15,668"W
44A-65 Calle 34
Oscar Cartagena & Asociados

13/05/2022 10:19:30.871
6°14'5,817"N -75°34'15,467"W
44A-65 Calle 34
Oscar Cartagena & Asociados

gvi
2022 05 13

EMERGENCIA
abajo
2022 05 13

2022 05 13

Bodega
2022 05 13

2022 05 13

estampados gb sas.
Malacate
13/05/2022 10:15:01.586
6°14'3,458"N -75°34'15,338"W
44 A Calle 33
Oscar Cartagena & Asociados

2022 05 13

13/05/2022 10:15:26.784
6°14'3,839"N -75°34'15,215"W
44 A Calle 33
Oscar Cartagena & Asociados

estampados gb sas.
Grabado
13/05/2022 10:16:22.640
6°14'3,528"N -75°34'15,367"W
44 A Calle 33
Oscar Cartagena & Asociados

2022 05 13

2022 05 13

2022 05 13

2022 05 13

2022 05 13

2022 05 13

2022 05 13

Supervisora
2022 05 13

2022 05 13

2022 05 13

Muestras

2022 05 13

estampados gb sas
Recepción

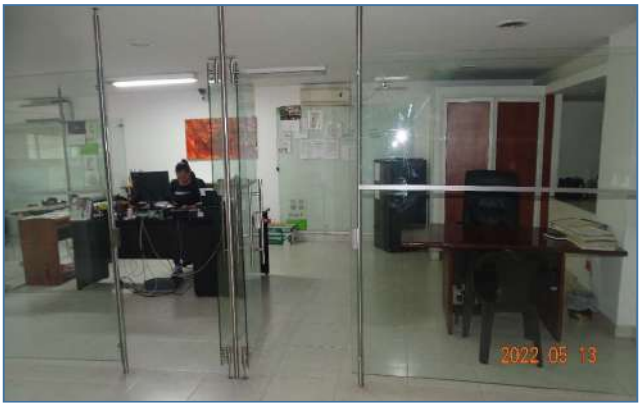
2022 05 13

estampados gb sas
Diseño
2022 05 13

2022 05 13

2022 05 13

2022 05 13


2022 05 13

2022 05 13

2022 05 13

2022 05 13

2022 05 13

2022 05 13

2022 05 13

2022 05 13

2022 05 13

2022 05 13

2022 05 13

LOCAL CALLE 33 # 44A-10 Y LOCAL CALLE 33 # 44A -16

13/05/2022 10:43:12.568
6°14'3,454"N -75°34'15,227"W
Oscar Cartagena & Asociados

13/05/2022 10:42:43.881
6°14'3,403"N -75°34'15,261"W
44 A Calle 33
Oscar Cartagena & Asociados

2022 05 13

2022 05 13

2022 05 13

2022 05 13

2022 05 13

2022 05 13

REGISTRO FOTOGRAFICO COMPARABLES
COMPARABLE 4

COMPARABLE 15

COMPARABLE 5

NOTA: EL PRESENTE AVALÚO SIN FIRMA FISICA NO TIENE VALIDEZ, EL DOCUMENTO DIGITAL EN PDF ES DE CARÁCTER ES MERAMENTE INFORMATIVO

OSCAR CARTAGENA & ASOCIADOS

CERTIFICADO R.A.A. AVALUADORES

PIN de Validación: ab390a42

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) JOHN FREDY ALVAREZ SANCHEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 8032894, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 04 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-8032894.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JOHN FREDY ALVAREZ SANCHEZ 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	Regimen
04 Mayo 2018	**Régimen Académico**

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
04 Mayo 2018	**Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
01 Dic 2020	**Régimen Académico**

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
01 Dic 2020	**Régimen Académico**

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción	Regimen
01 Dic 2020	**Régimen Académico**

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
01 Dic 2020	**Régimen Académico**

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
01 Dic 2020	**Régimen Académico**

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
01 Dic 2020	**Régimen Académico**

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
01 Dic 2020	**Régimen Académico**

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
01 Dic 2020	**Régimen Académico**

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
01 Dic 2020	**Régimen Académico**

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
01 Dic 2020	**Régimen Académico**

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
01 Dic 2020	**Régimen Académico**

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: ENVIGADO, ANTIOQUIA
Dirección: ENVIGADO TRANSVERSAL 34 E SUR 32 C 70
Teléfono: 3006780399
Correo Electrónico: fredysan0710@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos, Perito de Propiedad Raíz, Plantas, Equipos y Sistemas Catastrales - Instituto Politécnico Internacional
Contador Publico - La Institución Universitaria de Envigado
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos - Compuestudio.

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) JOHN FREDY ALVAREZ SANCHEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 8032894.

El(la) señor(a) JOHN FREDY ALVAREZ SANCHEZ 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

ab390a42

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 Mayo del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez

Representante Legal

PIN de Validación: b1a50a67

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 HERNÁN CARTAGENA CARTAGENA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 71769809, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 04 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-71769809.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) OSCAR HERNÁN CARTAGENA CARTAGENA 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	Regimen
04 Mayo 2018	**Régimen Académico**

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
04 Mayo 2018	**Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
01 Dic 2020	**Régimen Académico**

PIN de Validación: b1a50a67

https://www.raa.org.co

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
01 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
01 Dic 2020	**Régimen Académico**

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
01 Dic 2020	**Régimen Académico**

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SANTA FE DE ANTIOQUIA, ANTIOQUIA
Dirección: CL 18 # 8-61
Teléfono: 3003371490
Correo Electrónico: oscartagena@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Avaluos - Compuestudio.
Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos, Perito de Propiedad Raíz, Plantas, Equipos y Sistemas Catastrales - Instituto Politécnico Internacional.
Tecnico Laboral por Competencias en Auxiliar en Gestión Inmobiliaria y Corretaje - Compuestudio.
Tecnico Laboral por Competencias en Levantamiento de Información Catastral - Compuestudio.

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 HERNÁN CARTAGENA CARTAGENA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 71769809.

El(la) señor(a) OSCAR HERNÁN CARTAGENA CARTAGENA 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

b1a50a67

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 Mayo del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

OSCAR CARTAGENA & ASOCIADOS

DOCUMENTOS SOPORTE

La validez de este documento podra verificarse en la pagina certificados.supernotariado.gov.co

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220512245659009927 **Nro Matrícula: 001-515601**

Impreso el 12 de Mayo de 2022 a las 03:50:15 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 001 - MEDELLIN SUR DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: MEDELLIN VEREDA: MEDELLIN
FECHA APERTURA: 29-09-1988 RADICACIÓN: 88-45624 CON: DOCUMENTO DE: 16-09-1988
CODIGO CATASTRAL: **050010103101200260002901019999**COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
LOCAL O BODEGA, CON AREA CONSTRUIDA DE 2.372,45, UBICADO EN LA URBANIZACION SAN DIEGO, SECTOR LA ASOMADERA, MPIO DE MEDELLIN. VER LINDEROS ESCRITURA # 4207 DEL 16-09-88 NOTARIA 4. MEDELLIN

AREA Y COEFICIENTE
AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :
AREA PRIVADA - METROS : CENTIMETROS : / AREA CONSTRUIDA - METROS : CENTIMETROS:
COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:
ADQUIRIERON FANNY MAYA DE OSORIO, JOSE IVAN URIBE RESTREPO, OSCAR DARIO RESTREPO RENDON, ALICIA DE VILLA E HIJOS LTDA., GONZALO VILLA VILEGAS, EL LOTE MAYOR OBJETO DEL PRESENTE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIOZNTAL, POR COMPRA A PREPARACIONES DE BELLEZA S.A (ANTES LTDA.)., SEGUN LA ESCRITURA 2427 DEL 18 DE AGOSTO DE 1987 DE LA NOTARIA 7. DE MEDELLIN, REGISTRADA 1. DE SEPTIEMBRE DE 1987, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-0054474.ADQUIRIO, PREPARACIONES DE BELLEZA LTDA (PERBEL), EN MAYOR EXTENSION, POR COMPRA A LUIS MARIO URIBE Y CIA., SEGUN LA ESCRITURA NRO. 2069 DEL 1. DE DICIEMBRE DE 1967 DE LA NOTARIA 7. DE MEDELLIN, REGISTRADA ANTES DE LOS 20 A/OS QUE COMPRENDE EL PRESENTE CERTIFICADO.

DIRECCION DEL INMUEBLE
Tipo Predio: URBANO
2) CALLE 34 # 44A - 37 (DIRECCION CATASTRAL)
1) CALLE 34 44A-37 .. "EDIFICIO COMERCIAL LA 34 PROPIEDAD HORIZONTAL". LOCAL TRES NIVELES

DETERMINACION DEL INMUEBLE:
DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)
001 - 54474

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 01-09-1987 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 2427 del 18-08-1987 NOTARIA 7 de MEDELLIN VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA MAYOR EXTENSION

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

DE: ALICIA DE VILLA E HIJOS LTDA.	X
DE: MAYA DE OSORIO FANNY	X
DE: RESTREPO RENDON OSCAR DARIO	X
DE: URIBE RESTREPO JOSE IVAN	X
DE: VILLA VILLEGAS GONZALO	X

Escaneado con CamScanner

La validez de este documento podra verificarse en la pagina certificados.supernotariado.gov.co

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220512245659009927 **Nro Matrícula: 001-515601**

Impreso el 12 de Mayo de 2022 a las 03:50:15 PM

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

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

A: PREPARACIONES DE BELLEZA S.A.

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 22-09-1988 Radicación: 88-45624

Doc: ESCRITURA 4207 del 16-09-1988 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: ALICIA DE VILLA E HIJOS LTDA. X

DE: MAYA DE OSORIO FANNY X

DE: RESTREPO RENDON OSCAR DARIO X

DE: URIBE RESTREPO JOSE IVAN X

DE: VILLA VILLEGAS GONZALO X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 07-10-1988 Radicación: 88-48363

Doc: ESCRITURA 2052 del 22-08-1988 NOTARIA 7 de MEDELLIN VALOR ACTO: $

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: PREPARACIONES DE BELLEZA S.A.

A: ALICIA DE VILLA E HIJOS LTDA. X

A: MAYA DE OSORIO FANNY X

A: RESTREPO RENDON OSCAR DARIO X

A: URIBE RESTREPO JOSE IVAN X

A: VILLA VILLEGAS GONZALO X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 27-03-1989 Radicación: 89 12428

Doc: ESCRITURA 5252 del 17-11-1989 NOTARIA 4 de MEDELLIN VALOR ACTO: $16,799,211

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: ALICIA DE VILLA E HIJOS LIMITADA

DE: MAYA DE OSORIO FANNY

DE: RESTREPO RENDON OSCAR DARIO

DE: URIBE RESTREPO JOSE IVAN

DE: VILLA VILLEGAS GONZALO

A: TENNIS LTDA X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 15-06-1990 Radicación: 1990-24048

Doc: ESCRITURA 1604 del 12-06-1990 NOTARIA 10 de MEDELLIN VALOR ACTO: $

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

Escaneado con CamScanner

La validez de este documento podra verificarse en la pagina certificados.supernotariado.gov.co

Impreso el 12 de Mayo de 2022 a las 03:50:15 PM

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

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

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA E INDETERMINADA

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

DE: TENNIS LTDA X

A: CORPORACION FINANCIERA AGROPECUARIA Y DE EXPORTACIONES S.A. "COFIAGRO"

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 25-09-1997 Radicación: 1997-60345

Doc: ESCRITURA 1536 del 30-08-1997 NOTARIA 17 de MEDELLIN VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: TENNIS LTDA X

A: BANCO GANADERO

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 31-07-1998 Radicación: 1998-47388

Doc: ESCRITURA 2223 del 07-05-1998 NOTARIA CUARENTA Y DOS de SANTAFE DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: $

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: CORPORACION FINANCIERA AGROPECUARIA Y DE EXPORTACIONES S.A. "COFIAGRO"

A: TENNIS LTDA X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 09-03-1999 Radicación: 1999-12083

Doc: ESCRITURA 3318 del 07-07-1998 NOTARIA 20 de MEDELLIN VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: : 999 OTROS ORDENADOS EXPRESAMENTE POR LA LEY CAMBIO POR ESCISION

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

DE: TENNIS S.A.

A: INVERSIONES TENNIS S.A. X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 24-02-2003 Radicación: 2003-10567

Doc: ESCRITURA 1492 del 20-12-2002 NOTARIA 3 de ENVIGADO VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: FUSION: 0143 FUSION

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

DE: INVERSIONES TENNIS S.A (SOCIEDAD ABSORBIDA)

A: TENNIS S.A. X (SOCIEDAD ABSORBENTE)

Escaneado con CamScanner

La validez de este documento podra verificarse en la pagina certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220512245659009927 **Nro Matrícula: 001-515601**

Impreso el 12 de Mayo de 2022 a las 03:50:15 PM

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

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

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 21-05-2008 Radicación: 2008-32121

Doc: ESCRITURA 2691 del 19-05-2008 NOTARIA 29 de MEDELLIN VALOR ACTO: $

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA

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

DE: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA". (HOY)

A: TENNIS S.A. X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 29-05-2008 Radicación: 2008-33941

Doc: ESCRITURA 1430 del 28-05-2008 NOTARIA 20 de MEDELLIN VALOR ACTO: $1,200,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: TENNIS S.A.

A: LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 22-04-2016 Radicación: 2016-29599

Doc: OFICIO 251 del 11-02-2016 FONVALMED de MEDELLIN VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: VALORIZACION: 0212 VALORIZACION SEGUN RESOLUCION 094 DE 2014

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

DE: FONDO DE VALORIZACION DEL MUNICIPIO DE MEDELLIN FONVALMED NIT 9001589290

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *12*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2014-315 Fecha: 28-01-2014

SE INCORPORA NUEVA NOMENCLATURA SUMINISTRADA POR LA SUBSECRETARIA DE CATASTRO-MEDELLIN, SEGUN DOC. RESOL. 3 DE 2013 PROFERIDO POR ESA ENTIDAD, RES. N. 2337 DE 25-03-2011 DE LA SNR.

---

* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

Escaneado con CamScanner

La validez de este documento podra verificarse en la pagina certificados.supernotariado.gov.co

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220512245659009927 **Nro Matrícula: 001-515601**

Impreso el 12 de Mayo de 2022 a las 03:50:15 PM

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

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-202027 **FECHA: 12-05-2022**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: NUBIA ALICIA VELEZ BEDOYA

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

Escaneado con CamScanner

USO EXCLUSIVO

AA 33671907

ESCRITURA NRO. MIL CUATROCIENTOS TREINTA.

- - - - - - - - (# 1.430) - - - - - -

FECHA: MAYO 28 DE DOS MIL OCHO (2008)-

NATURALEZA DEL ACTO: COMPRAVENTA.

VENDEDOR: TENNIS S.A. ----------

COMPRADOR: LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL.--

==========

En el Municipio de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, en la Notaría Veinte (20) del Círculo de Medellín, cuya Notaria Encargada es la doctora **ANA ROSA LOPERA UPEGUI,** en la presente fecha a los VEINTIOCHO (28) días del mes de MAYO del año dos mil ocho (2.008), se otorgó la escritura pública que se consigna en los siguientes términos: COMPARECIERON: de una parte **CARLOS EUGENIO GOEZ JARAMILLO**, mayor de edad, vecino de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía Nº 70.053.978, quien obra en nombre y representación en su calidad de Representante legal de **TENNIS S.A.**, sociedad con domicilio en Envigado, constituida por Escritura Pública Nº 1471 del 19 de abril de 1.982 de la Notaria Quinta (5) de Medellín, debidamente autorizado por el Acta de Junta Directiva Nro. 228 - del 16 de M A Y O ====== 2.008 para actuar en este acto, todo lo anterior lo acredita con copia del certificado de la Cámara de Comercio del Aburra Sur sobre Existencia y Representación Legal de la sociedad, documentos que se anexan para que sea protocolizados con el presente instrumento público, y quien en adelante se denominará **LA VENDEDORA,** y de otra parte **LINA MARIA CESPEDES HENAO**, mayor de edad y vecina de Medellín, identificada con la cédula de ciudadanía Nro. 43.164.934, obrando en este acto obra en nombre y representación de **LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL**, entidad legalmente constituida, con domicilio principal en Medellín, en su condición de Apoderada Especial, conforme lo acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia y copia del Poder conferido que se anexa(n) para ser protocolizado(s) con esta escritura,

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

Escaneado con CamScanner

quien en adelante se llamará **LA COMPRADORA,** manifestaron que han celebrado un contrato de compraventa mercantil que se regirá por las disposiciones pertinentes de la ley colombiana y por las cláusulas adelante señaladas, y previos estos antecedentes:----------

A-) Que **LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL,** en desarrollo de su objeto social celebra operaciones de leasing o arrendamiento financiero, entendiendo por estas, "La entrega a titulo de arrendamiento de bienes adquiridos para tal efecto, financiando su uso y goce a cambio del pago de cánones que recibirá durante el plazo determinado, pactándose para el arrendatario la facultad de ejercer al final del período una opción de compra", tal y como dicha operación está definida en el Decreto 913 de mayo 19 de 1993.----------

B-) Que **LA VENDEDORA** convino con la sociedad **ESTAMPADOS G.B LTDA.,** la enajenación del(los) inmueble(s) que más adelante se menciona(n). Para la adquisición del(los) referido (s) inmueble(s) **ESTAMPADOS G.B LTDA.,** realizó con la sociedad **LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL** una operación de LEASING INMOBILIARIO, en la que se consignan las condiciones para que **LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL** adquiera el(los) inmueble(s), en cuanto a ubicación, precio, VENDEDOR(A), etc. Por lo anterior, **ESTAMPADOS G.B LTDA.,** faculta expresamente a LA VENDEDORA para suscribir la presente escritura de compraventa, con la Sociedad **LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL,** quien en adelante se denominará LA COMPRADORA, en los siguientes términos y condiciones: ----------

PRIMERO: Que **LA VENDEDORA** enajena en favor de **LA COMPRADORA,** el derecho de dominio y la posesión material del cual es titular y ejerce sobre el (los) siguiente(s) inmueble(s):----------

LOCAL O BODEGA Nº 44 A-37 DE LA CALLE 34: Destinado a usos comerciales o industriales construido en tres niveles, incluye un mezanine entre el 2º y el 3º niveles. Primer Nivel delimitado por los siguientes linderos: Por el Norte con columnas, muros comunes, ventaneria y puerta de acceso que forman

USO EXCLUSIVO

Escaneado con CamScanner

la fachada con frente a la calle 34; Por el Oriente con columna y muro común que lo separan del predio vecino que es o fue de propiedad de Nel Rodríguez; Por el Sur con muros comunes y ventaneria que forman la fachada con frente a la calle 33;Por el Occidente, con columnas y muros medianeros que lo separan del local Nº 44 A-47 de la calle 34; Por la Abajo con piso acabado sobre el terreno; Por la Parte de Encima con la losa común que lo separa del segundo nivel de este mismo local. Comprendido entre los puntos 1 al 24 y 1 punto de partida, de la planta del primer piso. Segundo Nivel- incluye mezanine. Delimitado por los siguientes linderos: Por el Norte con muros comunes y ventaneria que forman la fachada con frente a la calle 34; Por el Oriente con muro de común que lo separa del predio vecino que es o fue de Nel Rodríguez; Por el Sur con muros comunes y ventaneria que forman la fachada con frente a la calle 33; Por el Occidente con columnas y muros medianeros que lo separan del segundo nivel del local Nº 44 A-73 de la calle 34; Por la Parte de Abajo, con la losa común que lo separa del primer nivel de este mismo local y de los locales Nºs. 44 A-47, 44 A-53, 44 A-59 y 44 A-65 de la calle 34; Por la Parte de Encima, con la losa común que lo separa del tercer nivel de este mismo local. Comprendido entre los puntos 169 al 184 y 169, punto de partida, de la planta del segundo piso. Tercer Nivel – Delimitado por los siguientes linderos: Por el Norte con muros comunes y ventaneria que forman la fachada con frente a la calle 34; Por el Oriente con muro común que lo separa del predio vecino que es o fue propiedad de Nel Rodríguez; Por el Sur con muros comunes y ventaneria que forman la fachada con frente a la calle 33; Por el occidente con columnas y muros comunes que lo separan de la cubierta del edificio; Por la Parte de Abajo, con la losa común que lo separa del segundo nivel de este mismo local por la parte de encima con la cubierta del edificio. Comprendido entre los puntos 1 al 16 y 1, punto de partida de la planta del tercer piso. Con una altura variable. Área privada aproximada 2.332,37 m2 distribuidos así: Primer Nivel: 320.12 m2; Segundo Nivel: 1.183,64 m2, incluye mezanine. Tercer Nivel: 828.51 m2. Área construida: 2.372,45 m2

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

Escaneado con CamScanner

distribuidos así: Primer Nivel 326.30 m2; Segundo Nivel: 1.200,64 m2, incluye mezanine. Tercer Nivel: 845.51 m2. El segundo y el tercer nivel de este local tienen una capacidad máxima de carga de 1.800 Kgrs. Por metro cuadrado. ------- Dicho inmueble se identifica con el FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA Nº 001-515601 de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Medellín, Zona Sur.----------

PROPIEDAD HORIZONTAL: El anterior inmueble forma parte integrante del EDIFICIO COMERCIAL LA 34 P.H., situado en la Urbanización San Diego, Sector La Asomadera de la ciudad de Medellín, construida sobre un lote de terreno de 1.220,oo metros cuadrados e identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria Nro. 001-0054474 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, y la construcción de tres pisos en el edificada, dividido en 8 locales comerciales distinguidos en sus puertas de entrada con los números 44A-37, 44A-47, 44A-53, 44A-59, 44A-65, 44A-73, 44A-81 y 44A-87 de la Calle 34 y se encuentra sometido a régimen de Propiedad Horizontal, reglamento elevado mediante Escritura Publica Nro. 4.207 del 16 de Septiembre de 1988 de la Notaria 4ª del Circulo de Medellín, escritura debidamente registrada. ----------

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante la mención del área y de la medida de los linderos, la compraventa se hace como cuerpo cierto. ----------

PARÁGRAFO SEGUNDO: Dentro de la presente compraventa se incluyen todos los aumentos y mejoras del (los) inmueble (s), así como los frutos tanto naturales como civiles que el (los) inmueble (s) genere (n). ----------

PARÁGRAFO TERCERO.- La venta sobre el (los) inmueble (s) aquí descrito (s) y alinderado (s) comprende no sólo los bienes susceptibles de dominio particular y exclusivo del propietario, sino también el de aquellos destinados a su uso y beneficio.----------

PARÁGRAFO CUARTO: La enajenación contenida en el presente instrumento incluye la cuota parte sobre los bienes de dominio común generales del Edificio, en las proporciones determinadas para cada bien de dominio particular, en el Reglamento de Propiedad Horizontal referido en la presente cláusula y en las adiciones y reformas del mismo. ----------

NOTARIA VEINTE
USO EXCLUSIVO

Escaneado con CamScanner

USO EXCLUSIVO

33 LTDA 2007

AA 33671909

SEGUNDO: LA VENDEDORA adquirió el(os) inmueble(s) objeto de esta venta en virtud de la fusión que hiciera con INVERSIONES TENNIS S.A. (sociedad absorbida) mediante la Escritura Pública Nro. 1.492 del 20 de Diciembre de 2002 de la Notaría 3ª del Círculo Notarial de Envigado. En donde como consecuencia de la fusión el dominio de los bienes de la sociedad absorbida (INVERSIONES TENNIS S.A.) se transfirieron a favor de la sociedad absorbente (TENNIS S.A.). ----------

TERCERO: Que el precio de la compraventa de el(los) inmueble(s) es la suma de **MIL DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA ($ 1`200.000.000,oo)**, que será cancelada una vez se encuentre debidamente registrada la presente escritura de compra en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva a satisfacción de LA COMPRADORA y el inmueble se encuentre libre de gravámenes. Por tal motivo el pago del precio de esta venta esta también sujeto a que se registre en el respectivo folio de matricula inmobiliaria la ESCRITURA PUBLICA DE CANCELACION DE LA HIPOTECA que se encuentra constituida en favor del BANCO GANADERO mediante Escritura Publica Nro. 1.536 del 30-08-1997 de la Notaria 17 de Medellín.----------

PARÁGRAFO: No obstante la forma de pago, LA VENDEDORA renuncia expresamente a la Condición Resolutoria derivada de la forma de pago y da al presente contrato el carácter de firme.----------

CUARTO: Garantiza LA VENDEDORA que el(los) inmueble(s) objeto de la venta está(n) libre(s) de toda clase de gravámenes en general, tales como embargos judiciales, pleitos pendientes, condiciones resolutorias, etc. Salvo los inherentes al régimen de propiedad horizontal al que están sometidos los inmuebles. En cuanto a hipotecas el inmueble soporta una hipoteca abierta sin limite en la cuantía a favor de BANCO GANADERO la cual esta siendo cancelada por LA VENDEDORA. De todas maneras LA VENDEDORA se obliga a salir al saneamiento de el(los) inmueble(s) vendido(s) sea por evicción o por vicios redhibitorios. ----------

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

Escaneado con CamScanner

QUINTO: LA VENDEDORA manifiesta que a la fecha de la Escritura hace la entrega real y material de el(los) inmueble(s) objeto de esta compraventa, declarando LA COMPRADORA que ha recibido materialmente el(los) inmueble(s) objeto de esta venta a entera satisfacción.----------

SEXTO: Que los gastos que se causen por concepto de derechos notariales en razón de la compraventa y los gastos causados por impuestos de beneficencia y Tesorería serán cancelados por mitades entre LA VENDEDORA y ESTAMPADOS G.B LTDA.; los gastos por derechos de registro de la Escritura en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos serán de cargo exclusivo de ESTAMPADOS G.B LTDA.----------

Presente en este estado compareció **GILDA OBREGON ZAMUDIO,** mayor de edad y vecina de Medellín, identificada con la Cédula de Ciudadanía N° 34.057.630 expedida en Pereira, y manifestó:----------

PRIMERO: Que en este acto obra en nombre y representación, en su calidad de Representante Legal de **ESTAMPADOS G.B LTDA.**, domiciliada en Medellin, legalmente constituida por Escritura Pública N° 539 del 28 de Abril de 2006 de la Notaría 16 de Medellín, tal como consta en el Certificado sobre Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellin.----------

SEGUNDO: Que obrando en la calidad antes indicada y como tenedor de el(los) inmueble(s) en la operación de leasing inmobiliario realizada con LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO COMERCIA, acepta la presente escritura y los términos concretos de la negociación tales como ubicación y características del(los) inmueble(s), precio, etc., por corresponder estos a los contenidos en las instrucciones impartidas a LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO COMERCIA para la realización de la operación de Leasing inmobiliario. ----------

TERCERO: Que la sociedad que representa ya recibió de LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO COMERCIA el(los) inmueble(s) objeto de la operación de Leasing Inmobiliario.----------

Leída manifestaron su asentimiento y en señal de aprobación firman y la Notaria así lo autoriza.----------

Se advirtió el Registro en la oficina de Registro correspondiente, en el término de

USO EXCLU

Escaneado con CamScanner

USO EXCLUSIVO

dos meses, el incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo.—

Derechos: $ 3´252.915.00 - - - resolución 8850/2007..----------

CERTIFICADOS: Paz y salvo de Impuesto Predial y Valorización No. 0314224 - - - - - - - - - -

De fecha 28/05/2008 - - - - - expedido en Medellín y válido hasta el 30.06.2008. AVALUO: $ 992´133.000.00 - -

Código propietario: 0048174000 - - - - - - - - - - - - - - - - - -

LEY 675 DE 2.001: Artículo 29: La Notaria solicitó paz y salvo de las contribuciones de las expensas comunes expedido por el representante legal de la copropiedad, el cual no le fue presentado, como tampoco la solicitud del mismo; pues el representante legal de la sociedad vendedora manifestó que el inmueble no tiene administración. Enteró entonces a la parte compradora de la solidaridad como nueva propietaria por las deudas que llegaren a existir con la copropiedad, lo cual aprobó expresamente y, ante la insistencia de los otorgantes autoriza este instrumento. (Artículo 6º. Dcto. 960/70).----------

Se extendió en las hojas AA33671907/33671908/33671909/33671910. - - -

Superintendencia de Notariado y Registro $ 3.300.00. Fondo - especial de la SNR $ 3.300.00. IVA $ 539.714.00 - - --

ESPACIO EN BLANCO

CARLOS EUGENIO GOEZ JARAMILLO

C.C. 70.053.978

Representante Legal

TENNIS S.A.

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

Escaneado con CamScanner

LINA MARIA CESPEDES HENAO

C.C. 43.164.934

Apoderada Especial

LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑIA

DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL,

NIT: 860059294-3

GILDA OBREGON ZAMUDIO

C.C. 34.057.630

Representante Legal

ESTAMPADOS G.B LTDA.

Notaria Veinte del Círculo de Medellín

ANA ROSA LOPERA UPEGUI

NOTARIA VEINTE ENCARGADA

Escaneado con CamScanner

Imprenta Nacional, Prefect.

AB 15716420

544

Protocolización reglamento. -

Sr. Gonzalo Villa V. y otros. -

Bla.

x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-

NUMERO: CUATRO MIL DOSCIENTOS SIETE (# 4207). ----------

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, a los dieciseis (16) dias de septiembre de mil novecientos ochenta y ocho (1988), ante mí, ELENA ORTIZ DE ARBOLEDA, Notaria Cuarta del círculo de Medellín, comparecieron los señores GONZALO VILLA VILLEGAS, OSCAR DARIO RESTREPO RENDON, JOSE IVAN URIBE RESTREPO, FANNY MAYA DE OSORIO y MIGUEL VILLA VILLEGAS, quienes se identificaron con las cédulas de ciudadanía cuyos números anotan al pie de sus firmas, y dijeron: - PRIMERO: - Que los comparecientes obran en sus propios nombres, a excepción del señor Miguel Villa Villegas, quien comparece a nombre y en representación legal como gerente en ejercicio de ALICIA DE VILLA E HIJOS LIMITADA", con domicilio en Medellín, legalmente constituida, existencia y representación que acredita con el certificado expedido por la Cámara de Comercio de Medellín que se agrega al presente instrumento. - SEGUNDO: - Que los comparecientes y la sociedad son propietarios de un inmueble consistente en un lote de terreno con una área de 1.215.79 metros cuadrados, situado en la urbanización San Diego, sector La Asomadera de la ciudad de Medellín, junto con la construcción de tres pisos, compuesto por locales comerciales, distinguido en sus puertas de entrada con los números 44A-37; 44A-47; 44A-53; 44A-59; 44A-65; 44A-73; 44A-81 y 44A-87 de la calle 34 de la nomenclatura oficial de Medellín. - TERCERO: - Que dicho inmueble fue sometido por los propietarios al régimen de propiedad horizontal de-

Fecha: Sep 21 0774 mm

Sección propia Sep 19/88

4207 Septiembre 16/88

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

USO EXCLUSIVO NOTARIA DE MEDELLIN

Escaneado con CamScanner

que trata la ley 182 de 1948 y su decreto reglamentario --- 1365 de 1986. - QUINTO: - Que de conformidad con la ley y - decreto reglamentario mencionado, por medio de este acto -- eleva a escritura pública el reglamento de propiedad hori-- zontal de dicho inmueble, y protocoliza los siguientes do-- cumentos: - a.) Plano que muestra la fachada y localización del edificio y las unidades de que se compone el inmueble;- b.) Licencia de construcción Nro. 1415/68, emanada de Pla-- neación Metropolitana;a - c.) Memoria descriptiva y proyec- to de división del edificio, en la cual se determina su lo- calización, nomenclatura, especificaciones detalladas de la construcción y las condiciones de seguridad y salubridad. - SEXTO: - El texto del reglamento de propiedad horizontal; - del proyecto de división y de la memoria descriptiva del -- inmueble, son del tenor siguiente: - - - - - - - - - - - - -

ESPACIO EN BLANCO

Pasa a la hoja Nro. AB-15693930 -

Escaneado con CamScanner

Imprenta Nacional-Offset

AB 15693930

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "COMERCIAL LA 34-PROPIEDAD HORIZONTAL"

PREAMBULO

PRIMERO: Gonzalo Villa Villegas, Oscar Dario Restrepo Rendón, José Iván Uribe Restrepo, Fanny Maya de Osorio y la sociedad Alicia de Villa e Hijos Ltda., sociedad comercial, domiciliada en Medellín, constituida por escritura pública No. 2.069 del 1o. de Diciembre de 1967, de la Notaría Septima de Medellín, son propietarios de un lote de terreno con el edificio sobre él construido, cuya descripción y linderos, según el titulo de adquisición, son los siguientes: "Un predio con el edificio de una planta que en él se levanta, con un área de 1215.79 metros cuadrados,situado en la Urbanización San Diego, Sector la Asomadera, de esta ciudad de Medellín, y que linda: Por el frente o norte con la Calle 34 en una longitud de 61.59 metros, por el costado oriental con propiedad que es o fué de Nel Rodriguez, en una extensión de 61.59 metros, por el costado oriental, con propiedad que es o fué de Nel Rodriguez en la longitud antes dicha, o mejor en una longitud de 21.62 metros, por atrás o sur,anteriormente con casa callejón de servidumbre,hoy Calle 35, en longitud de 21.62 metros,por atrás o sur,anteriormente con un callejón de servidumbre, hoy Calle 35 en longitud de 62.26 y por el costado Occidental, con la Carrera 45 en proyecto en una longitud de 17.61 metros. Según anotación 008 del folio de matrícula inmobiliaria, las medidas en metros son: Por el frente o norte,en una longitud de 61.59 metros;por el costado oriental, en una longitud de 21.62 metros;por atràs o sur, en una longitud de 62.26 metros; y por el costado Occidental, en una longitud de 17.61 metros.Tiene un área aproximada de 1215.79 metros cuadrados."(sic). Folio de matrícula inmobiliaria 001-0054474 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona sur.

SEGUNDO.Con el fin de dar claridad a los linderos del lote y de ajustarlos al plano actualizado P3, que fué aprobado por la Oficina de Planeación Metropolitana, que se protocoliza con este instrumento, se actualiza la descripción y linderos del inmueble, así:

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

USO EXCLUSIVO NOTARIA
MEDELLIN

Escaneado con CamScanner

Un lote de terreno, con la edificación sobre èl levantada, situado en el Municipio de Medellín, en el sector de San Diego, con un área aproximada de 1220.00 metros cuadrados y que linda: Por el norte en 61.69 metros con la Calle 34; por el oriente en 21.80 metros con propiedad que es o fué de Nel Rodriguez; por el sur en 62.36 metros con la Calle 33 y por el occidente en 17.61 metros con la Carrera 45.

TERCERO: El inmueble, antes delimitado, fué adquirido por Gonzalo Villa Villegas, Oscar Darío Restrepo Rendón, José Iván Uribe Restrepo, Fanny Maya de Osorio y la sociedad Alicia de Villa e Hijos Ltda. por compra a la sociedad Preparaciones de Belleza S.A. (antes Preparaciones de Belleza Ltda.-Frebel Ltda.) segùn escritura pública No. 2.427 del 18 de agosto de 1987, de la Notaría Séptima de Medellín, en las siguientes proporciones:

Gonzalo Villa Villegas	36%
Oscar Darío Restrepo R.	18%
José Iván Uribe R.	18%
Fanny Maya de Osorio	10%
Alicia de Villa e Hijos Ltda.	18%

CUARTO: El inmueble antes delimitado está compuesto por ocho locales destinados a usos comerciales o industriales, los cuales están distinguidos con los números 44A-37, 44A-47, 44A-53, 44A-59, 44A-65, 44A-73, 44A-81, y 44A-87 de la Calle 34.

CAPITULO I

DEL OBJETO Y ALCANCE DE ESTE REGLAMENTO

Artículo 1o. Derechos que regula. El presente reglamento tiene por objeto la individualización de los bienes de dominio exclusivo y de los bienes de dominio común que integran el Edificio "Comercial La 34- Propiedad Horizontal", la determinación de los derechos y obligaciones de los copropietarios y futuros adquirentes en cuanto al uso, goce y destinación de los bienes de dominio exclusivo y de dominio comùn; la determinación de los factores de copropiedad sobre los bienes de dominio comùn y de participación en los gastos necesarios para la administración, conservación y reparación de los mismos y la constitución de los órganos de administración de la copropiedad, con el señalamiento de sus funciones

Escaneado con CamScanner

y atribuciones.

Artículo 2o.Obligatoriedad e incorporación. Las normas contenidas en este reglamento obligan no solamente a los propietarios actuales, sino también a los futuros adquirentes de derechos reales en el edificio y a quienes usen o disfruten de sus bienes de dominio particular o exclusivo,bien sea en arrrendamiento,en comodato o a cualquier otro título consagrado en la ley. Dichas normas se entenderán incorporadas en toda enajenación o transferencia del dominio sobre los bienes de dominio particular o exclusivo, bien sea por actos o contratos entre vivos,como por causa de muerte,en los gravámenes reales que sobre ellos se constituyan, como también en aquellos actos o contratos que impliquen tenencia, uso o goce de los mismos.

Artículo 3o. Casos no previstos. Si en este reglamento no se encontrare disposición alguna, expresamente aplicable a un caso determinado, se aplicarán en su orden, sus principios generales, las normas de la ley 182 de 1948 y el decreto reglamentario 1365 de 1986, las disposiciones generales de la legislación colombiana, y finalmente la jurisprudencia y la doctrina sobre el régimen de propiedad horizontal.

CAPITULO II

DE LA DIVISION Y DESTINACION DEL EDIFICIO "COMERCIAL LA 34- PROPIEDAD HORIZONTAL"

Artículo 4o. Composición. El edificio se compone del lote de terreno determinado y alinderado en el preámbulo de este reglamento, el subsuelo del mismo y una construcción de tres pisos,cuyos locales tendrán la destinación que a cada uno de ellos corresponda, de acuerdo con el presente reglamento.

Artículo 5o. División. El edificio está dividido en ocho (8) locales comerciales de dominio particular o exclusivo de cada propietario, y en los bienes de dominio comun, que más adelante se determinarán, sobre los cuales, como su nombre lo indica, se ejerce el dominio y goce inalienable e indivisible por todos los copropietarios del edificio, en consecuencia,

Escaneado con CamScanner

cada propietario serà dueño y poseedor exclusivo de su local y podrà disponer de èl por causa de muerte,enajenarlo,hipotecarlo,entregarlo en anticresis,en comodato o en arrendamiento,gravar o limitar su dominio en cualquier forma,especialmente con derechos de usufructo,servidumbre o uso, segùn su destinaciòn,sin necesidad del consentimiento de los demàs propietarios,salvo lo previsto en este reglamento.De la misma manera, los derechos de càda propietario en los bienes de dominio comùn, son inseparables del dominio, uso o goce de su respectivo bien de dominio particular;de ahì que en la transferencia, gravamen o embargo de un local, se entenderàn comprendidos esos derechos y no podràn efectuarse estos mismos actos còn relaciòn a ellos, separadamente del bien de dominio particular.

CAPITULO III

DE LOS BIENES DE DOMINIO PARTICULAR

Artìculo 6o. Delimitaciòn y destinaciòn. Son bienes de dominio particular y por tanto de libre utilizaciòn, goce y disposiciòn del respectivo propietario, los siguientes:

Ocho (8) locales comerciales destinados a usos comerciales o industriales. La destinaciòn especìfica de cada local deberà cumplir con las normas municipales sobre la materia. Sus linderos, àreas y alturas aparecen màs adelante. El dominio particular o exclusivo de cada uno de ellos comprende y se ejerce sobre los siguientes bienes: la superficie encerrada dentro del perìmetro señalado por los puntos que van a describirse para cada uno de ellos, el revestimiento interior de los pisos y muros, los muros internos del local las cerraduras y en general, por los bienes y accesorios colocados dentro del volumen formado por la respectiva superficie, el techo o losa que los cubre y los muros, vidrieras y puertas que circundan el perìmetro citado.Al calcular las àreas privadas se excluyeron los muros comunes y las columnas.

Las vidrieras y puertas de acceso a cada local son de propiedad exclusiva de los propietarios del respectivo local y por lo tanto su mantenimiento, reparaciòn y reposiciòn corresponde a cada uno de ellos.

Las descripciones de los locales son las siguientes:

Escaneado con CamScanner

Imprenta Nacional-Offset-

AB 15693957

347

LOCAL O BODEGA No. 44A-37 de la Calle 34

Destinado a usos comerciales o industriales. Construido en tres niveles, incluye un mezzanine entre el 2o y el 3o. niveles. Primer Nivel- Delimitado por los siguientes linderos: Por el norte con columnas, muros comunes, ventanería y puerta de acceso que forman la fachada con frente a la Calle 34; por el oriente con columna y muro común que lo separan del predio vecino que es o fue de propiedad de Nel Rodriguez; por el sur con muros comunes y ventanería que forman la fachada con frente a la Calle 33; por el occidente con columnas y muros medianeros que lo separan del local No.44A-47 de la Calle 34; por la parte de abajo con piso acabado sobre el terreno; por la parte de encima con la losa común que lo separa del segundo nivel de este mismo local. Comprendido entre los puntos 1 al 24 y 1 punto de partida, de la planta del primer piso. Segundo Nivel- Incluye mezzanine. Delimitado por los siguientes linderos: Por el norte con muros comunes y ventanería que forman la fachada con frente a la Calle 34; por el oriente con muro común que lo separa del predio vecino que es o fue de propiedad de Nel Rodriguez; por el sur con muros comunes y ventanería que forman la fachada con frente a la Calle 33; por el occidente con columnas y muros medianeros que lo separan del segundo nivel del local No. 44A-73 de la Calle 34; por la parte de abajo con la losa común que lo separa del primer nivel de este mismo local y de los locales Nos. 44A-47, 44A-53, 44A-59 y 44A-65 de la Calle 34; por la parte de encima con la losa común que lo separa del tercer nivel de este mismo local. Comprendido entre los puntos 169 al 184 y 169, punto de partida, de la planta del segundo piso. Tercer Nivel- Delimitado por los siguientes linderos: Por el norte con muros comunes y ventanería que forman la fachada con frente a la Calle 34; por el oriente con muro común que lo separa del predio vecino que es o fue de propiedad de Nel Rodriguez; por el sur con muros comunes y ventanería que forman la fachada con frente a la Calle 33; por el occidente con columnas y muros comunes que lo separan de la cubierta del edificio; por la parte de abajo con la losa común que lo separa del segundo nivel de este mismo local; por

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

USO EXCLUSIVO NOTARIA 4a

Escaneado con CamScanner

la parte de encima con la cubierta del edificio. Comprendido entre los puntos 1 al 16 y 1, punto de partida, de la planta del tercer piso.Con una altura variable.Area privada aproximada 2,332.37 m2.distribuidos asi: Primer Nivel 320.12 m2,Segundo Nivel 1,183.64 m2, incluye mezzanine.Tercer Nivel 828.51 m2. Area construida 2,372.45 m2, distribuidos asi: Primer Nivel 326.30 m2, Segundo Nivel 1,200.64 m2, incluye mezzanine.Tercer Nivel 845.51 m2. El segundo y el tercer nivel de este local tienen una capacidad maxima de carga de 1.800 kgrs. por metro cuadrado.

LOCAL No. 44A-47 de la Calle 34

Destinado a usos comerciales o industriales. Delimitado por los siguientes linderos: Por el norte con columna, ventaneria y puerta de acceso que forman la fachada con frente a la Calle 34; por el oriente con columnas y muros medianeros que lo separan del primer nivel del local No.44A-37 de la Calle 34;por el sur con muro comun, ventaneria y puerta de acceso que forman la fachada con frente a la Calle 33;por el occidente con columnas y muros medianeros que lo separan del local No. 44A-53 de la Calle 34; por la parte de abajo con piso acabado sobre el terreno; por la parte de encima con la losa comun que lo separa del segundo nivel del local No.44A-37 de la calle 34. Con una altura libre de 3.60 metros.Comprendido entre los puntos 25 al 42 y 25 punto de partida, de la planta del primer piso.Area privada aproximada 123.22 m2.Area Construida 125.78 m2.

LOCAL No. 44A-53 de la Calle 34

Destinado a usos comerciales o industriales. Delimitado por los siguientes linderos: Por el norte con columna, ventaneria y puerta de acceso que forman la fachada con frente a la Calle 34; por el oriente con columnas y muros medianeros que lo separan del local No.44A-47 de la Calle 34;por el sur con muro comun, ventaneria y puerta de acceso que forman la fachada con frente a la Calle 33;por el occidente con columnas y muros medianeros que lo separan del local No. 44A-59 de la Calle 34; por la parte de abajo con piso acabado sobre el terreno; por la parte de encima con la losa comun que lo separa del segundo nivel del local No.44A-37 de la calle 34. Con una altura libre de 3.60 metros.Comprendido entre los puntos 43 al 60

Escaneado con CamScanner

y 43 punto de partida, de la planta del primer piso.Area privada aproximada 117.92 m2.Area Construida 120.43 m2.

LOCAL No. 44A-59 de la Calle 34

Destinado a usos comerciales o industriales. Delimitado por los siguientes linderos: Por el norte con columna,ventaneria y puerta de acceso que forman la fachada con frente a la Calle 34; por el oriente con columnas y muros medianeros que lo separan del local No.44A-53 de la Calle 34;por el sur con muro comun, ventaneria y puerta de acceso que forman la fachada con frente a la Calle 33;por el occidente con columnas y muros medianeros que lo separan del local No. 44A-65 de la Calle 34; por la parte de abajo con piso acabado sobre el terreno; por la parte de encima con la losa comun que lo separa del segundo nivel del local No.44A-37 de la calle 34. Con una altura libre de 3.60 metros.Comprendido entre los puntos 61 al 78 y 61 punto de partida, de la planta del primer piso.Area privada aproximada 115.24 m2.Area Construida 117.73 m2.

LOCAL No. 44A-65 de la Calle 34

Destinado a usos comerciales o industriales. Delimitado por los siguientes linderos: Por el norte con columna,ventaneria y puerta de acceso que forman la fachada con frente a la Calle 34; por el oriente con columnas y muros medianeros que lo separan del local No.44A-59 de la Calle 34;por el sur con muro comun, ventaneria y puerta de acceso que forman la fachada con frente a la Calle 33;por el occidente con columnas y muros medianeros que lo separan del primer nivel del local No. 44A-73 de la Calle 34; por la parte de abajo con piso acabado sobre el terreno; por la parte de encima con la losa comun que lo separa del segundo nivel del local No.44A-37 de la calle 34. Con una altura libre de 3.60 metros.Comprendido entre los puntos 79 al 100 y 79 punto de partida, de la planta del primer piso.Area privada aproximada 161.66 m2.Area Construida 165.27 m2.

LOCAL No. 44A-73 de la Calle 34

Destinado a usos comerciales o industriales. Construido en dos niveles. Primer Nivel- Delimitado por los siguientes linderos:Por el norte con

Escaneado con CamScanner

columnas,ventanería y puerta de acceso que forman la fachada con frente a la Calle 34; por el oriente con columnas y murosmedianeros que lo separan del local No.44A-65 de la Calle 34;por el sur con muro comun, ventanería y puerta de acceso que forman la fachada con frente a la Calle 33;por el occidente con columnas y muros medianeros que lo separan del primer nivel local No. 44A-81 de la Calle 34; por la parte de abajo con piso acabado sobre el terreno; por la parte de encima con la losa común que lo separa del segundo nivel de este mismo local.Comprendido entre los puntos 101 al 134 y 101 punto de partida, de la planta del primer piso. Segundo Nivel- Delimitado por los siguientes linderos: Por el norte con columnas, muros comunes y ventanería que forman la fachada con frente a la Calle 34; por el oriente con columnas y muros medianeros que lo separan del segundo nivel del local 44A-37 de la Calle 34;por el-sur con columnas,muros comunes y ventanería que forman la fachada con frente a la Calle 33;por el occidente con columnas y muros medianeros que lo separan del segundo nivel del local No. 44A-81 de la Calle 34; por la parte de abajo con la losa común que lo separa del primer nivel de este mismo local; por la parte de encima con la cubierta del edificio. Comprendido entre los puntos 185 al 200 y 185, punto de partida, de la planta del segundo piso.Con una altura variable.Area privada aproximada 218.84 m2,distribuidos así:Primer Nivel 112.42 m2,Segundo Nivel 106.42 m2.Area construída 223.92 m2, distribuídos así: Primer Nivel 114.96 m2, Segundo Nivel 108.96 m2. El segundo nivel de este local tiene una capacidad máxima de carga de 1.800 kgrs. por metro cuadrado.

LOCAL No. 44A-81 de la Calle 34

Destinado a usos comerciales o industriales. Construído en dos niveles. Primer Nivel- Delimitado por los siguientes linderos:Por el norte con columna,ventanería y puerta de acceso que forman la fachada con frente a la Calle 34; por el oriente con columnas y murosmedianeros que lo separan del primer nivel del local No.44A-73 de la Calle 34;por el sur con muro comun, ventanería y puerta de acceso que forman la fachada con frente a la Calle 33;por el occidente con columnas y muros medianeros que lo separan del primer nivel del local No. 44A-87 de la Calle 34; por la parte de

Escaneado con CamScanner

abajo con piso acabado sobre el terreno; por la parte de encima con la losa comin que lo separa del segundo nivel de este mismo local.Comprendido entre los puntos 135 al 154 y 135 punto de partida, de la planta del primer piso. Segundo Nivel- Delimitado por los siguientes linderos: Por el norte con columnas, muros comunes y ventaneria que forman la fachada con frente a la Calle 34; por el oriente con columnas y muros medianeros que lo separan del segundo nivel del local 44A-73 de la Calle 34;por el sur con columnas,muros comunes y ventaneria que forman la fachada con frente a la Calle 33;por el occidente con columnas y muros medianeros que lo separan del segundo nivel del local No. 44A-87 de la Calle 34; por la parte de abajo con la losa comin que lo separa del primer nivel de este mismo local; por la parte de encima con la cubierta del edificio. Comprendido entre los puntos 201 al 210 y 201, punto de partida, de la planta del segundo piso.Con una altura variable.Area privada aproximada 204.14 m2,distribuidos asi:Primer Nivel 105.07 m2,Segundo Nivel 99.07m2.Area construida 209.10 m2, distribuidos asi: Primer Nivel 107.55 m2, Segundo Nivel 101.55 m2. El segundo nivel de este local tiene una capacidad maxima de carga de 1.800 kgrs. por metro cuadrado.

LOCAL No. 44A-87 de la Calle 34

Destinado a usos comerciales o industriales. Construido en dos niveles.

Primer Nivel- Delimitado por los siguientes linderos:Por el norte con columna,ventaneria y puerta de acceso que forman la fachada con frente a la Calle 34; por el oriente con columnas y murosmedianeros que lo separan del primer nivel del local No.44A-81 de la Calle 34;por el sur con muros comunes, ventaneria y puerta de acceso que forman la fachada con frente a la Calle 33;por el occidente con columnas muros comunes y ventaneria que forman la fachada con frente a la Carrera 45; por la parte de abajo con piso acabado sobre el terreno; por la parte de encima con la losa comun que lo separa del segundo nivel de este mismo local.Comprendido entre los puntos 155 al 168 y 155 punto de partida, de la planta del primer piso.

Segundo Nivel- Delimitado por los siguientes linderos: Por el norte con

Escaneado con CamScanner

columnas, muros comunes y ventanería que forman la fachada con frente a la Calle 34; por el oriente con columnas y muros medianeros que lo separan del segundo nivel del local 44A-81 de la Calle 34;por el sur con columnas,muros comunes y ventanería que forman la fachada con frente a la Calle 33;por el occidente con columnas, muros comunes y ventanería que forman la fachada con frente a la Carrera 45; por la parte de abajo con la losa común que lo separa del primer nivel de este mismo local; por la parte de encima con la cubierta del edificio. Comprendido entre los puntos 211 al 220 y 211, punto de partida, de la planta del segundo piso.Con una altura variable.Area privada aproximada 201.58 m2,distribuidos así:Primer Nivel 103.79 m2,Segundo Nivel 97.79m2. Area construida 212.18m2, distribuídos así: Primer Nivel 109.09 m2, Segundo Nivel 103.09 m2. El segundo nivel de este local tiene una capacidad màxima de carga de 1.800 kgrs. por metro cuadrado.

CAPITULO IV

DE LOS BIENES DE DOMINIO COMUN

Articulo 7o. Definición. Son bienes comunes y del dominio inalienable e indivisible de todos los propietarios del edificio, los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del mismo, y los que permiten a todos y cada uno de los propietarios el uso y goce de sus bienes de dominio particular o exclusivo, de acuerdo con lo establecido en la ley y en este reglamento.

Artículo 8o. Clasificación de los bienes comunes. Aunque todos los bienes de dominio común pertenecen a la totalidad de los copropietarios del edificio, ellos se discriminan en forma separada en dos grupos, por razón de su uso, con el fin de facilitar las decisiones de los copropietarios en lo que se refiere a la modificación y reglamentación de estos bienes, para efectos de la imputación de costos de administración y para la fijación de las cuotas de sostenimiento, así:

a) Bienes comunes adscritos a la totalidad del edificio.

b) Bienes comunes adscritos a los locales Nros.44A-47, 44A-53, 44A-59,44A-65,44A-73,44A-81 y 44A-87.

Artículo 9o. Determinación de los bienes comunes. Los bienes comunes

Escaneado con CamScanner

Imprenta Nacional-Offset

enumerados en forma no taxativa son los siguientes:

a) Bienes comunes adscritos a la totalidad del edificio:

1. El lote de terreno singularizado en el preámbulo de este reglamento.

2. El subsuelo correspondiente al lote de terreno y todas las instalaciones localizadas en él para los servicios generales del edificio y los cimientos y fundaciones.

3. La estructura, esto es,los cimientos y fundaciones y las columnas de concreto reforzado que descansan sobre ellos, en toda su altura, contorno e integridad,y las losas que conforman cada uno de los pisos, de acuerdo con los planos estructurales y arquitectónicos.

4. Todos los techos que sirven de cubierta al edificio a cualquier nivel.

5. En general todos los muros y ventanería perimetrales que constituyen las fachadas del edificio.

6. Todo el sistema de recepción, conducción y disposición de aguas negras y lluvias tales como canoas, bajantes, canales etc., aún en los tramos situados dentro de los bienes de dominio particular.

b) Bienes comunes adscritos a los locales Nros. 44A-47, 44A-53, 44A-59, 44A-65, 44A-73, 44A-81 y 44A-87.

1. El transformador de energía.

2. La acometida para conducción de aguas negras desde el punto de conexión a las redes de la Empresas Públicas de Medellín.

Artículo 10o. Sostenimiento, reparación y reposición de los bienes comunes: El sostenimiento, reparación, conservación y reposición de los bienes comunes adscritos a todo el edificio, será de cargo de la totalidad de los propietarios del mismo,de acuerdo con los porcentajes de participación que se establecen en el presente reglamento.

El sostenimiento, reparación, conservación y reposición de los bienes comunes adscritos a los locales Nros. 44A-47, 44A-53, 44A-59, 44A-65, 44A-73, 44A-81 y 44A-87, será por cuenta de los respectivos propietarios por partes iguales.

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

Escaneado con CamScanner

Artículo 11o. Norma de interpretación: Se consideran en general como bienes de dominio común todas aquellas obras, instalaciones, servicios y áreas sobre las cuales ninguno de los copropietarios puede invocar derecho exclusivo por no haberle sido enajenadas de manera expresa por escritura pública, con el carácter de bien de dominio particular o exclusivo. Para determinar a cual de los grupos establecidos en el artículo 8o. pertenece un bien de dominio común, se tendrá en cuenta la utilización que de él se haga por los copropietarios. En caso de duda sobre el carácter de un bien, corresponderá a la asamblea de copropietarios decidir sobre su clasificación.

Artículo 12o. Muros medianeros entre bienes de domnio particular. Los muros medianeros entre bienes de dominio particular, tendrán la calidad de bienes comunes de los propietarios de los inmuebles unidos por dichos muros. Por lo tanto, su sostenimiento y reparación, en caso de que fueren necesarias, serán por cuenta exclusiva de dichos propietarios.

Artículo 13o. Unión de varios bienes de dominio particular. En el caso de que una misma persona natural o jurídica adquiera el dominio de dos o más bienes de dominio particular separados por muros medianeros, podrá unirlos.

Al efectuar la unión de los locales, el propietario interesado, deberá observar que de acuerdo con los planos no se afecten buitrones o muros medianeros que lleven instalaciones hidráulicas o eléctricas y que no se afecte la seguridad y solidez del edificio.

Lo dispuesto en este artículo podrá aplicarse en el caso de que una misma persona, natural o jurídica, ocupe dos o más bienes de dominio particular, siempre y cuando el ocupante sea autorizado por el o los propietarios de los inmuebles a unir.

PARAGRAFO PRIMERO: En el evento de que habla este artículo, el factor de copropiedad y el módulo de gastos del inmueble resultante, será la suma de los factores de copropiedad y módulos de gastos asignados en este reglamento a los inmuebles resultantes

Artículo 14o. Nueva división. En caso de que los locales unidos, sean divididos nuevamente, dicha división deberá ser igual a la que aparece en

Escaneado con CamScanner

AB 15693936

los planos que se protocolizan con este reglamento y los locales deberán tener los contadores de energía y acueducto independientes

CAPITULO V

DE LA PARTICIPACION EN LA PROPIEDAD COMUN Y EN LAS EXPENSAS COMUNES

Artículo 15o. Factores de Participación Sobre los bienes de dominio común adscritos a todo el edificio, cada propietario tiene derechos en proporción a un módulo de participación que le corresponde a su local, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 4o. de la Ley 182 de 1948, derechos que son inseparables del dominio, uso y goce del respectivo inmueble.

Este porcentaje, además de fijar el factor de participación en la copropiedad, se utilizará para hacer la distribución de los gastos generales de administración y funcionamiento del edificio, de sostenimiento, reparación y reposición de los bienes comunes, adscritos a todo el edificio, artículo 9o., literal a); para el pago de las primas del seguro obligatorio contra incendio, para efectos de la reconstrucción total del edificio y como base para establecer el número de votos que corresponde a cada propietario en la Asamblea General.

Artículo 16o. Bases para establecer los factores de participación. Los módulos o factores se calcularon dividiendo el valor inicial de cada bien de dominio particular por el valor inicial total del edificio.

Artículo 17o. Cuadro de Porcentajes. Los porcentajes que corresponden a cada bien de dominio particular, fijados de acuerdo con el artículo anterior son los siguientes:

LOCAL No.	%
44A-37	35.00
44A-47	7.54
44A-53	7.54

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

Escaneado con CamScanner

44A-59	7.54
44A-65	11.30
44A-73	10.36
44A-81	10.36
44A-87	10.36

Total	100.00

Artículo 18o. Invariabilidad de los módulos. Los factores de participación no sufrirán alteración, por los cambios que se presenten en el valor comercial o catastral de los locales.

Artículo 19o. Inseparabilidad.Los derechos que corresponden a cada propietario en los bienes comunes son inseparables del dominio, uso y goce de su respectivo bien de dominio particular. Por lo tanto, en la enajenación, gravamen o embargo de uno de éstos, se entenderán comprendidos esos derechos y no podrán efectuarse dichos actos con relación a los bienes de dominio común separadamente de los bienes de dominio particular.

CAPITULO VI

CONTRIBUCION DE LOS COPROPIETARIOS

Artículo 20o. Presupuesto.El presupuesto general de gastos deberá elaborarse así:

a) Cada año, antes del 28 de febrero,el administrador del edificio elaborará un presupuesto de ingresos y gastos, calculando el valor probable de las expensas ordinarias que se hayan de causar en el año siguiente, teniendo en cuenta el déficit o superávit del ejercicio anterior si existiere. La diferencia entre el monto de los gastos y los ingresos se dividirá entre los copropietarios, teniendo en cuenta lo dispuesto en el Capítulo V de este reglamento. Copia de este presupuesto será entregada a cada uno de los copropietarios por lo menos, diez días antes de la fecha en que se ha de reunir la Asamblea de Copropietarios en sesión ordinaria.

b) La Asamblea de copropietarios en su primera reunión anual, que deberá

Escaneado con CamScanner

Imprenta Nacional-Offset-

AB-1569937

celebrarse en el mes de Marzo, discutirà y aprobarà preferencialmente este presupuesto, aprobaciòn que requiere la mayoria absoluta de los derechos representados en la reuniòn.

c) El presupuesto asi aprobado serà entregado a la administraciòn, y los copropietarios quedan obligados a cubrir lo que a cada uno de ellos corresponde en la liquidaciòn, lo cual pagaràn por cuotas mensuales anticipadas o por los periodos que para cada ejercicio anual fije la misma Asamblea.

d) El presupuesto aprobado tendrà vigencia a partir del dia 1o. de Abril siguiente a la reuniòn ordinaria de la Asamblea y hasta el 31 de Marzo del año inmediatamente posterior.

e) Si transcurriere el mes de Marzo sin que la Asamblea de Copropietarios se haya reunido, no obstante haber sido debidamente convocada, o si celebrada no se aprobò presupuesto alguno, y hasta tanto la Asamblea decida lo pertinente, el presupuesto elaborado por la administraciòn, tendra vigencia provisional, por lo tanto, todos los propietarios estaràn obligados a efectuar el pago de sus respectivas cuotas anticipadas, conforme a la liquidaciòn que haga el administrador.

f) Las contribuciones a que sean obligados los copropietarios en virtud de decisiones vàlidas de la Asamblea, con las formalidades previstas en este reglamento, seràn exigibles por la via ejecutiva.

El titulo ejecutivo para el cobro de las cuotas ordinarias o extraordinarias estarà constituido por la copia del acta correspondiente a la reuniòn de la Asamblea en la cual se hubiere aprobado el presupuesto o, en su caso, la copia autèntica, en lo pertinente, del presupuesto provisional suscrito por el administrador, con la constancia de no haberse reunido la Asamblea en la fecha señalada en la convocatoria, o de no haberse aprobado por èsta presupuesto alguno, en la reuniòn celebrada al efecto y por la certificaciòn del administrador sobre la existencia y monto de la deuda a cargo del propietario deudor.

Artìculo 21o. Dèficit Presupuestal: Cuando las sumas presupuestadas resultaren insuficientes, el Administrador convocarà inmediatamente a una

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

8 USO EXCLUSIVO NOTARIAL

Escaneado con CamScanner

Asamblea extraordinaria de copropietarios y hará los reajustes del caso en la liquidación de cada propietario. La Asamblea procederá a decretarlos indicando la forma y oportunidad del pago de dichos reajustes.

Artículo 22o.Cuotas extraordinarias: El procedimiento indicado en este capítulo se seguirá para la fijación y liquidación de cuotas extraordinarias y de las demás cuotas que fueren necesarias para cubrir situaciones imprevistas, o para la reconstrucción del edificio,cuando fuere el caso.

Artículo 23o. Intereses de mora : La mora en el pago de dos o más cuotas o contribuciones decretadas por la Asamblea de Copropietarios, conforme a los artículos precedentes, causará intereses de mora a cargo de los propietarios morosos y se liquidarán al doble de la tasa que rija el interés bancario corriente en préstamos a corto plazo; la Asamblea de copropietarios tendrá la facultad de reglamentar dicho cobro. Estos intereses serán en favor de la copropiedad.

Artículo 24o. Carácter de las cuotas de sostenimiento: Las cuotas de sostenimiento con que deben contribuir los copropietarios para la conservación o reparación de los bienes comunes, tendrán el carácter de reales, es decir, que será el respectivo bien de dominio particular o exclusivo, el que responderá por ellas, de modo que si un propietario llegare a enajenar el respectivo bien a un tercero, sin estar a paz y salvo en el pago de las cuotas, será de cargo del adquirente el pago de ellas y la cancelación de los intereses de mora, si a ello hubiere lugar.

Artículo 25o. Reparaciones: Las reparaciones de cada bien de dominio particular o exclusivo serán por cuenta del respectivo dueño, incluyendo las puertas y vidrieras del respectivo local y el revestimiento interior de los pisos y muros de dominio común, siempre y cuando éstos den al interior de un bien de dominio particular. Si por no realizar oportunamente las reparaciones , se disminuye el valor del edificio, o se ocasionaren molestias graves a los demás propietarios, el infractor responderá de todo perjuicio.

Artículo 26o. Impuestos, tasas, contribuciones y servicios públicos: Los impuestos, tasas, contribuciones y servicios públicos correspondientes a

Escaneado con CamScanner

Imprenta Nacional-Offset

AB 15693940

cada bien de dominio particular o exclusivo, serán de cargo del respectivo propietario como si se tratara de predios aislados, de acuerdo con el artículo 5o. de la Ley 182 de 1948. Los impuestos, tasas y contribuciones que graven la totalidad del edificio, serán por cuenta de todos los copropietarios, de acuerdo con los factores de participación que se establecen en este reglamento.

Artículo 27o. Seguros: El edificio deber ser asegurado contra incendio, por cuantía que fijará anualmente la Asamblea de Copropietarios.

Si ésta omitiere hacer dicha fijación ,el administrador cuidará siempre de renovar el seguro contra incendio, en cuantía suficiente para que a cargo de los copropietarios no haya ninguna cuota de coaseguro y quede a cargo de la compañía aseguradora la indemnización total del siniestro, por no presentar situación de infraseguro.

Al pago de la prima anual del seguro contra incendio contribuirán todos los copropietarios, de acuerdo con los factores de participación.

Artículo 28o. Indemnización proveniente de seguros: La indemnización proveniente de un siniestro protegido por el seguro contra incendio, quedará afectada en su integridad a la reconstrucción del edificio, en los casos en que ésta sea procedente, salvo acuerdo unánime de los copropietarios. Si la indemnización no alcanzare para la reconstrucción total de los daños causados, la Asamblea, con una mayoría del 75% de los votos posibles, decidirá si es del caso decretar una cuota extraordinaria a cargo de los copropietarios, a fin de completar la reconstrucción; si no se aprobare la contribución extraordinaria para completar la reconstrucción, se repartirá la indemnización en proporción al derecho de cada cual, previa la asignación de la suma necesaria para remoción de escombros.

Artículo 29o. Seguros contra incendio en los locales comerciales. En el evento de que el seguro contra incendio contratado por la administración, no incluya los locales, cada propietario deberá mantener su local asegurado contra el mismo riesgo, por una cuantía que permita su

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

Escaneado con CamScanner

reconstrucción.

CAPITULO VII

DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES A LOS COPROPIETARIOS

Artículo 30. Limitaciones: Cada propietario actual o sus sucesores en el dominio, a cualquier título, podrá ejercer sobre su bien de dominio particular, el derecho de dominio que sobre él tiene, en todas sus formas y manifestaciones, con las limitaciones impuestas por la ley, para este tipo de propiedad y con las establecidas en este reglamento. Del mismo modo estarán sometidos a las limitaciones legales y reglamentarias en el uso y goce de los bienes de dominio particular o exclusivo, los usuarios y tenedores de los mismos.

Artículo 31o. Uso de los bienes y servicios comunes: Los propietarios, poseedores, tenedores a cualquier título y ocupantes de los bienes de dominio particular que conforman el edificio, así como los trabajadores o dependientes de cualquiera de los copropietarios o usuarios y aún los visitantes, podrán servirse de los bienes comunes, siempre y cuando los utilicen según su naturaleza o destino ordinario, con el cuidado y moderación necesarios, tendiendo a no privar de igual derecho a los demás, ni a perturbar a éstos en el uso legítimo de los mismos, teniendo en cuenta que el destino ordinario de los bienes comunes es el de facilitar a cada propietario para el ejercicio de sus prerrogativas como dueño de su respectivo bien de dominio particular o exclusivo.

Artículo 32o. Obligaciones: Son obligaciones de todos y cada uno de los copropietarios:

a) Dar a los bienes de dominio particular o exclusivo la destinación específica señalada para cada uno de ellos en este reglamento. Dicha destinación sólo podrá ser cambiada con la aprobación de la Asamblea de Copropietarios.

b) Contribuir a las expensas necesarias para la administración, conservación y reparación de los bienes comunes, en proporción a su derecho o cuota en tales bienes y en la forma y términos que se establecen en el presente reglamento.

Ningún propietario podrá excusarse de pagar las contribuciones que le

Escaneado con CamScanner

corresponden conforme al presente reglamento, alegando la no utilización de determinados bienes.

c) Hacer las reparaciones necesarias para la conservación y permanente utilidad de su respectivo bien de dominio particular o exclusivo, en la debida oportunidad y hacer las reparaciones cuya omisión pueda causar perjuicio a la copropiedad o a los otros copropietarios.

d) Permitir la entrada a su bien de dominio particular, al administrador o al personal encargado de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos en beneficio de la copropiedad o de cualquiera de los copropietarios.

e) Poner el máximo cuidado y diligencia en cuanto a la integridad y conservación de los bienes comunes, bien sea que los use o no, respondiendo hasta de la culpa leve en el ejercicio de sus derechos sobre los mismos.

f) Mantener informada a la administración sobre su dirección y/o sobre cualquier modificación en el uso o goce de su bien de dominio particular y notificar por escrito al administrador, dentro de los cinco días siguientes a la adquisición de un bien de dominio particular, su nombre, apellidos y domicilio, lo mismo que el número, fecha y lugar de otorgamiento de su respectivo título de propiedad.

g) Pagar las primas de seguro correspondientes.

h) Asistir a la Asamblea de Copropietarios y a toda reunión que con carácter general se convoque, para efectos de desarrollar o emprender actividades que redunden en beneficio de todos los copropietarios.

i) Mantener asegurados los locales contra incendio, por un valor que permita su reconstruccion.

j) Solicitar por escrito al administrador, un paz y salvo con la copropiedad con el fin de poder efectuar cualquier trasteo o mudanza.

k) Suscribir contratos con las personas a quienes conceda el uso y goce de su bien de dominio particular y pactar expresamente con el inquilino u ocupante a cualquier título, que conoce y se obliga a respetar y cumplir este reglamento.

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

Escaneado con CamScanner

l) Responder solidariamente ante la copropiedad por los daños y perjuicios que ocasionen los tenedores, usuarios y usufructuarios de su bien de dominio particular.

Artículo 33o. Prohibiciones: Quedan expresamente prohibidos los siguientes actos, ejecutados respecto a los bienes de dominio común:

a) Obstruir los andenes exteriores, de manera que se dificulte el cómodo acceso a los locales.

b) Usarlos para instalar en ellos ventas, negocios o lugar de almacenamiento de cosas.

c) Sostener en las paredes, pisos, muros y techos de dominio común, cargas o pesos excesivos, introducir maderos o hacer huecos o cavidades en los mismos, y ejecutar cualquier acto que atente contra la solidez y seguridad de estos elementos o afecte la presentación del edificio. En todo caso se deberá tener en cuenta el límite máximo de carga de las losas.

Artículo 34o. Uso de los bienes de dominio particular: Cada propietario u ocupante usará su bien de dominio particular, observando las siguientes reglas:

a) Los propietarios de los bienes de dominio particular sólo podrán destinarlos a usos comerciales e industriales. La destinación específica de los locales deberá cumplir con las normas municipales sobre la materia.

b) Ningún propietario o usuario podrá destinar su bien de dominio particular o exclusivo a usos contrarios a la moral o a las buenas costumbres, ni a fines prohibidos por la ley o por las autoridades.

c) Los propietarios de los bienes de dominio particular o exclusivo no podrán almacenar o conservar en ellos sustancias húmedas, infectas, inflamables o corrosivas que puedan dañar la estructura de pisos o paredes o sustancias explosivas o inflamables que signifiquen peligro para la integridad o seguridad de la construcción.

d) Queda también prohibido instalar cualquier maquinaria o equipo pesado, susceptible de causar daños a las instalaciones generales del edificio o de mortificar a los vecinos. En consecuencia, los bienes de dominio particular no podrán destinarse a usos que causen molestias graves o

Escaneado con CamScanner

Impreso Nacional Offset

AB 15693942

perjuicios a los demàs propietarios.

Los propietarios de los locales construidos en varios niveles o pisos, deberàn tener en cuenta la capacidad de carga de las losas del segundo y tercer pisos, que es de 1.800 kgs. por metro cuadrado.

e) De igual manera no se puede producir ruido o bullicio o conectar a alto volumen aparatos de radio, sonido o televisiòn y en general, realizar actos que perturben la tranquilidad de los demàs propietarios o usuarios.

f) Tampoco podràn los propietarios, ni los que a cualquier titulo ocuparen los bienes de dominio particular o exclusivo, realizar en ellos obras de ampliaciòn o modificaciòn que comprometan la seguridad, solidez y salubridad del edificio o disminuyan el aire o la luz de los otros bienes de dominio particular. En todos los casos de reformas o modificaciones, el propietario que se proponga adelantarlas deberà someter los planos y los demàs documentos a la consideraciòn de la Oficina de Planeaciòn Metropolitana y una vez obtenidoel permiso de esta entidad,podrà proceder a efectuar las reformas o modificaciones,tomando las medidas necesarias para no causar molestias à los demàs copropietarios.

g) Ningùn propietario podrà elevar nuevos pisos ni recargar la estructura del edificio con nuevas construcciones. Igualmente està prohibido hacer obras que perjudiquen la seguridad y solidez del edificio, tales como excavaciones o sòtanos.

h) No pueden los propietarios introducir modificaciones a la parte externa de la fachada o en las partes interiores que dan a las zonas de dominio comùn, como tampoco pintarlas o decorarlas con tonalidades que no concuerden con las del edificio, a menos de que se trate de una reforma general aprobada por la Asamblea de Copropietarios.

i) Queda prohibido arrojar cualquier clase de objetos o basuras a los bienes de dominio comùn y acumular en los bienes de dominio particular, basuras o desperdicios.

j) En los casos de divisiòn de un local en dos o màs bienes de dominio particular, el propietario interesado deberà obtener la respectiva

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

Escaneado con CamScanner

autorización de la Oficina de Planeación Metropolitana y deberá presentar el proyecto de reforma al presente reglamento, a la asamblea de copropietarios, quien no podrá oponerse a dicha división.

k) Igualmente está prohibido alojar animales que causen perjuicios o molestias a los demás propietarios.

l) No pueden los propietarios hacer instalaciones eléctricas provisionales ni utilizar las permanentes en forma tal que impliquen riesgo de incendio.

Artículo 35o. Colocación de avisos. La asamblea de copropietarios establecerá normas para la colocación de avisos, acordes con las disposiciones municipales sobre la materia, y todos los copropietarios deberán cumplirlas con el fin de conservar el orden y la estética del edificio. En todos los casos, el interesado deberá pagar los impuestos y contribuciones que dicha publicidad ocasione.

La sociedad propietaria actual, será quien establezca las disposiciones iniciales sobre esta materia.

Artículo 36o. Extensión de estas normas: En cuanto a las restricciones impuestas al dominio o a su ejercicio, por razones de buena vecindad y convivencia de que no tratare este reglamento, se atenderá a lo dispuesto por el Código Civil, las leyes que lo adicionan y reforman, así y las normas de policía.

Todo lo dicho para los propietarios en lo relativo a prohibiciones o a reglas sobre el uso y goce de los bienes comunes o de los bienes de dominio particular o exclusivo, regirá igualmente respecto al arrendatario y demás personas a quienes el propietario conceda el uso y goce de su bien de dominio particular.

Artículo 37o. Sanción: La infracción a lo dispuesto en los artículos precedentes, dará lugar a que el funcionario competente, a petición del administrador o de cualquier propietario, imponga al infractor, en forma breve y sumaria, una multa de cinco mil pesos ($5.000.oo) a cien mil pesos ($100.000.oo), sin perjuicio de las indemnizaciones a que hubiere lugar.

Estas multas serán reajustadas anualmente en forma acumulativa, en la misma proporción en que aumente el costo de la vida, conforme a las certificiones que expida el DANE o la entidad que haga sus veces.

Escaneado con CamScanner

Imprenta Nacional-Offset

AB 15693943

CAPITULO VIII

ORGANOS DE ADMINISTRACION

Artículo 38o. Enumeración de los órganos de administración: Los órganos de administración del Edificio "Comercial la 34- Propiedad Horizontal", son:

a) La Asamblea General de Copropietarios.

b) El administrador.

Artículo 39o. Orden jerárquico de los órganos de administración: Cada uno de los órganos de administración tiene facultades específicas detalladas en los siguientes capítulos, pero en caso de duda ha de entenderse que el administrador tiene atribuciones representativas y ejecutivas suficientes en tanto no le hayan sido negadas en este reglamento o en disposiciones de la Asamblea de Copropietarios. La Asamblea de Copropietarios es en todo caso el órgano jerárquico más alto de la copropiedad.

CAPITULO IX

DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS

Artículo 40o. Composición y representación : La Asamblea de Copropietarios estará formada por todas las personas que tengan derecho de propiedad sobre los bienes de dominio particular, quienes actuarán en ella directamente o por representante o apoderado, acreditado por medio de comunicación escrita presentada al administrador.

PARAGRAFO PRIMERO: Cada propietario sea persona natural o jurídica, no puede designar más de una sola persona representante o apoderada para que concurra a la Asamblea, cualquiera que sea el número de bienes de dominio particular que posea en el edificio.

PARAGRAFO SEGUNDO: Cuando varias personas sean o lleguen a ser condueñas de bienes de dominio particular o exclusivo, o el dominio de los mismos estuviere desmembrado en cualquier forma, los interesados deberán designar una sola persona que los represente en el ejercicio de sus derechos, bien sea ante la Asamblea, el administrador o las autoridades, según el caso. La designación de este representante se hará conforme a las reglas de la Ley 95 de 1890. Lo dispuesto en este aparte, será aplicable especialmente,

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

Escaneado con CamScanner

a la representación de los derechos correspondientes a una sucesión ilíquida, y corresponderá a los herederos designar el respectivo representante, observando las normas de la citada ley, haya o no albacea.

Artículo 41o. Número de votos: Cada propietario tendrá en la Asamblea el número de votos que resulte de multiplicar el porcentaje establecido en el presente reglamento, para su bien de dominio particular, por cien, o el conjunto de ellos si tuviere varios. El total de votos según esta norma asciende a 10.000.

Artículo 42o. Prohibición de fraccionar el voto: El representante o apoderado de un propietario, sea éste persona natural o jurídica, no puede en las reuniones de la Asamblea, fraccionar el voto de su representado o poderdante, pero si fuere representante de dos o más propietarios, esta prohibición no se opone a que dicha persona vote en cada caso siguiendo por separado las instrucciones de cada representado o poderdante, pero sin fraccionar el voto correspondiente a cada uno de ellos.

Artículo 43o. Reunión ordinaria - Convocatoria: La Asamblea de copropietarios se reunirá ordinariamente por derecho propio, una vez al año, el día del mes de marzo que señale el administrador, haciendo la citación por carta enviada a cada propietario, o por aviso fijado en lugar visible del edificio, con no menos de 15 días de antelación a la fecha señalada para la reunión. Si el administrador no convocare la Asamblea dentro del mes de marzo, ella deberá reunirse el primer día del mes de abril a las 6.00 p.m. en el andén frente a la Calle 34.

El aviso contendrá necesariamente la indicación de la fecha, hora y lugar de la reunión, y también la circunstancia de estar ya los inventarios, cuentas y presupuestos de gastos, informes, correspondencia y demás documentos a disposición de cualquier propietario.

En su reunión ordinaria anual, la Asamblea de Copropietarios se ocupará obligatoriamente, además de otros asuntos que ella resuelva tratar, de las funciones indicadas en los literales a), b), c), h) y j) del artículo 50o. de este reglamento.

Artículo 44o. Reunión extraordinaria - Convocatoria: La Asamblea de copropietarios se reunirá extraordinariamente en cualquier tiempo, cuando

Escaneado con CamScanner

Imprenta Nacional Offset

AB 15693944

sea convocada por el administrador, o por un número plural de propietarios que represente, por lo menos, el 10% de la totalidad de los derechos en que se encuentra dividido el edificio. El procedimiento para la citación será el mismo indicado en el artículo anterior, expresando en ella los asuntos a tratar; en esta reunión no se podrán tratar asuntos distintos a los indicados en el aviso de convocatoria, salvo por decisión del 75% de los derechos representados en la reunión y una vez agotado el respectivo orden del día.

Sin necesidad de convocatoria previa, puede la Asamblea de Copropietarios reunirse extraordinariamente, en cualquier momento en que estuviere presente la totalidad de los copropietarios o sus representantes.

Artículo 45o. **Quorum deliberatorio:** Para que la Asamblea pueda entrar a deliberar y decidir válidamente, ya sea en reunión ordinaria o extraordinaria, será necesaria la concurrencia, por sí o por sus representantes o apoderados acreditados, de dos o más propietarios que posean por lo menos el 51% de los derechos en que se considera dividido el edificio para los efectos del voto.

PARAGRAFO PRIMERO: No es indispensable para la validez de la Asamblea de copropietarios el que a ella asista el administrador, aunque éste tiene el deber de concurrir a toda reunión de la Asamblea.

El administrador no puede representar derechos diversos de los suyos propios o de aquellos cuya representación ejerza por ley.

PARAGRAFO SEGUNDO: Si verificada la primera reunión de la Asamblea de copropietarios no se obtuviere el quorum indicado, los asistentes a dicha reunión o el administrador convocarán a una segunda, para el día siguiente hábil a la misma hora; en esta nueva reunión, el quorum lo formará el número plural de copropietarios que asista.

PARAGRAFO TERCERO: Las sesiones de la Asamblea se efectuarán en la ciudad de Medellín, en el lugar que indique la carta de convocatoria.

Artículo 46o. Quorum decisorio: Cuando la Ley 182 de 1948 y las disposiciones posteriores que la modifiquen o el presente reglamento no

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

USO EXCLUSIVO

Escaneado con CamScanner

indicaren otra cosa, las determinaciones de la Asamblea de copropietarios se tomarán por la mayoría absoluta de los votos que puedan emitirse en la reunión respectiva, siempre que haya el quorum indicado.

En estas condiciones los acuerdos y decisiones así adoptados, son obligatorios para todos los propietarios, hayan o no concurrido a dicha reunión.

En todo caso, el administrador comunicará oportunamente a los propietarios ausentes de la reunión, todas las decisiones adoptadas en ella, por carta enviada a cada uno de ellos o por aviso colocado en lugar visible del edificio.

Artículo 47o. Quorum decisorio especial: Toda decisión o acuerdo que tenga por objeto la construcción de mejoras voluptuarias, la imposición de gravámenes extraordinarios o que implique una sensible alteración en el uso y goce de los bienes comunes, requerirá la unanimidad de los propietarios asistentes a la respectiva reunión, siempre y cuando se encuentren presentes o representados por lo menos, el 60% de los derechos en que está dividido el edificio para los efectos del voto.

PARAGRAFO: Son mejoras voluptuarias aquellas obras de lujo que generalmente no aumentan el valor del inmueble en el mercado general, o sólo lo aumentan en una proporción insignificante

Artículo 48o. Desarrollo de las reuniones de la Asamblea de copropietarios: Establecido el quorum, la Asamblea de copropietarios quedará instalada y designará un presidente y un secretario, lo cual puede hacerse por el sistema de aclamación o por aprobación oral de una proposición presentada al respecto.

La Asamblea de copropietarios tiene arbitrio para aprobar un orden del día, o para seguir el que se haya elaborado previamente por la administración, en cumplimiento de las previsiones de este reglamento.

Toda proposición de los miembros de la Asamblea de copropietarios se consignará por escrito. El trámite de las discusiones será el acostumbrado en las reuniones similares de

asambleas de sociedades.

Artículo 49o. Actas de las reuniones de Asamblea: Las decisiones de la

Escaneado con CamScanner

Imprenta Nacional Offset

AB 15693945

asamblea general de copropietarios se harán constar en actas que se numerarán en forma consecutiva y expresarán por lo menos: lugar, fecha y hora de la iniciación de la reunión; los nombres de las personas que actúen como presidente y secretario, el número y nombres de los propietarios de bienes de dominio particular presentes o representados en debida forma; los coeficientes de copropiedad representados en la reunión; los asuntos tratados, las decisiones adoptadas y los votos emitidos en favor o en contra de ellas, o en blanco; las constancias presentadas por los asistentes durante la reunión; las designaciones efectuadas; y la fecha y hora de terminación de la reunión.

Dichas actas serán aprobadas por una comisión plural designada por los asistentes a la asamblea.

Cada acta ya aprobada, se copiará en el libro de actas de la asamblea y se firmará por el presidente, el secretario, el administrador y la comisión que la haya aprobado, dentro de los quince días siguientes a la fecha de la respectiva reunión. Dichas actas deberán ser entregadas por la administración a los copropietarios, en el momento en que éstos lo soliciten.

En todo caso, el administrador comunicará oportunamente a los propietarios ausentes de la reunión, todas las decisiones adoptadas en ella, por carta enviada a cada uno de ellos, o por aviso colocado en lugar visible del edificio.

La copia del acta de la asamblea de copropietarios celebrada de conformidad con este reglamento, en que se acuerden expensas comunes a cargo de los propietarios y la certificación del administrador sobre la existencia y monto de la deuda a cargo del propietario deudor, prestarán mérito ejecutivo para el cobro de las mismas, al tenor del artículo 13 de la Ley 182 de 1948 y del artículo 14 del Decreto 1365 de 1986, sin necesidad de ningún reconocimiento de documentos o firmas, ni de requerimientos para constituir en mora al deudor, ni de notificaciones a éste del título o de una presunta cesión del crédito.

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

USO EXCLUSIVO NOTARIAL

Escaneado con CamScanner

Se considera auténtica la copia del acta de la asamblea de copropietarios que vaya firmada por el administrador.

Cuando sea del caso adelantar ejecución para conseguir el pago de las cuotas, el administrador procederá sin esperar órdenes o autorización previa de la asamblea, y responderá de su negligencia sobre este particular.

Artículo 50o. Funciones de la Asamblea: La Asamblea de Copropietarios tiene las siguientes funciones:

a) Conocer y aprobar o improbar las cuentas anuales que rinda el administrador.

b) Aprobar el presupuesto de gastos e ingresos para el nuevo ejercicio anual, con destino a la debida conservación, reparación y administración de los bienes comunes y al pago de la prima de seguros del edificio, en lo que no corresponda individualmente a cada propietario, previo conocimiento del informe que al respecto debe presentar el administrador.

c) Distribuir las cuotas de gastos entre los propietarios, con atención a los factores que señala este reglamento para cada bien de dominio particular, siguiendo al respecto el presupuesto anual aprobado, e indicando la época de vencimiento de cada cuota, de manera que aparezca para cada propietario una obligación de pago en dinero líquida y exigible.

d) Decretar cuotas extraordinarias a cargo de los propietarios, siempre con atención al porcentaje que este reglamento establece para cada bien de dominio particular, cuando la insuficiencia del presupuesto ordinario, la necesidad de reparaciones, u otra causa lo exigiere así, indicando la época de vencimiento de cada cuota, en forma que aparezca para cada propietario una obligación de pago en dinero, líquida y exigible por la vía judicial ejecutiva.

e) Resolver sobre la ejecución de mejoras voluptuarias en el edificio y sobre las que impliquen una sensible alteración en el uso y goce de los bienes de dominio común, con indicación de la cuantía, forma y período de pago de la respectiva cuota .

f) Decidir sobre la enajenación de bienes de dominio común.

g) Modificar, ampliar y sustituir el presente reglamento y cambiar los

Escaneado con CamScanner

Imprenta Nacional-Offset-

AB 15693946

coeficientes de copropiedad.

h) Autorizar, anualmente, la cuantía del seguro legalmente obligatorio contra incendio.

i) Ordenar la reconstrucción de la totalidad del edificio en los casos en que ésta sea procedente, aprobar los planos respectivos y determinar la suma con que cada copropietario debe contribuir por este concepto.

j) Nombrar y remover el administrador y fijarle su remuneración.

k) Nombrar un revisor si lo considera conveniente y fijarle sus funciones

l) Dirimir en una instancia superior, los conflictos que se presenten entre los copropietarios o entre éstos y los órganos de administración y decidir si se someten a un tribunal de arbitramento.

m) Reglamentar en sus detalles el uso de los bienes de dominio común.

n) Conocer y resolver, en fin, todo asunto de interés general para la copropiedad, tomar las medidas necesarias tendientes al bien común y ejecutar todo acto, contrato o empresa tendiente a asegurar el mejor funcionamineto de la propiedad horizontal, reconociendo los derechos de cada propietario, pero haciendo primar el interés general.

Las decisiones, en general, se tomarán por la mayoría de los votos que puedan emitirse en cada reunión, de acuerdo con lo dispuesto en artículo 46o,, excepto en los literales d) e) y f), en los cuales se decidirá por unanimidad de los presentes, siempre y cuando se encuentren presentes o representados por lo menos el 60% de los derechos en que está dividido el edificio para los efectos del voto; y en el caso previsto en el literal i), en el cual se atenderá a lo dispuesto en el artículo 28o.

CAPITULO X

DEL ADMINISTRADOR

Artículo 51o. Facultades básicas del administrador. La administración de los bienes de propiedad común, así como la supervigilancia y control de los mismos estarán a cargo de un administrador. El administrador tiene la personería de la copropiedad, en los términos de la ley 95 de 1890; al efecto, tiene por sí sólo facultades de ejecución, conservación,

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

Escaneado con CamScanner

representación y de recaudo, o sea que con sujeción a las leyes y costumbres comerciales y civiles, reúne en sí funciones jurídicas de mandatario, depositario, gerente, secretario y tesorero, susceptibles de ejercicio único o delegable parcialmente bajo su responsabilidad, previo consentimiento de la junta de administración. En el ejercicio de sus funciones, el administrador responderá hasta de la culpa leve.

Artículo 52o. Atribuciones del administrador. Corresponde al administrador en ejercicio de sus funciones:

a) Ejecutar las disposiciones del presente reglamento, de la asamblea de copropietarios y de las normas legales que establezcan modificaciones al reglamento.

b) Convocar a la asamblea de copropietarios, a reunión ordinaria anual, antes de que termine el mes de marzo y presentarle, unido a una memoria explicativa, un balance general de las cuentas del año anterior, y un presupuesto de gastos e ingresos para el nuevo ejercicio anual.

c) Convocar a la asamblea de copropietarios a reunión extraordinaria, siempre que lo considere necesario o prudente, a fin de obtener autorizaciones o decisiones que sólo dicho organismo puede emitir, según este reglamento o las normas legales.

d) Someter a la comisión que la asamblea hubiere designado, el acta de dicha asamblea, y una vez aprobada, copiarla en el libro de actas, firmarla y hacerla firmar del presidente de la reunión y de los comisionados.

e) Comunicar a cada propietario las decisiones adoptadas de la asamblea.

f) Llevar o hacer llevar bajo su directa responsabilidad, los libros de contabilidad correspondientes a la copropiedad y atender la correspondencia.

g) Contratar los servicios que convengan a la copropiedad y a los copropietarios, no excediendo en este campo el presupuesto aprobado por la asamblea.

h) Otorgar poderes especiales de carácter judicial o extrajudicial, cuando fuere necesaria la representación de la copropiedad y él no pudiere ejercerla o juzgare inconveniente ejercerla por sí mismo.

Escaneado con CamScanner

AB 15693947

i) Representar directamente a la copropiedad, en todo acto o relación con terceros o con cada uno de los copropietarios u ocupantes de los bienes de dominio particular.

j) Contratar y mantener vigentes los seguros previstos en este reglamento y los que acordare la asamblea de copropietarios, y gestionar las indemnizaciones correspondientes a esos seguros.

k) Verificar todos los actos y contratos que, en materia civil, comercial o administrativa, guarden con sus facultades y obligaciones una relación directa o necesaria de medio a fin, o que no guardándola, hayan sido expresamente autorizados por la asamblea de copropietarios.

l) Disciplinar el uso de los bienes comunes, de manera que estén al servicio de cualquiera de los copropietarios y de quienes por título lícito también tengan derecho a utilizarlos como usuarios, arrendatarios, habitantes o visitantes y dictar normas sobre la recolección y evacuación de basuras.

m) Hacer las mejoras y reparaciones materiales que haya ordenado la asamblea de copropietarios en forma concreta, o con autorización de carácter general y también las de carácter urgente, para la higiene, seguridad y debida utilización del Edificio, debiendo en todo caso conseguir la aprobación de la asamblea, en caso de que no hubiere partida suficiente en el presupuesto del ejercicio anual correspondiente.

n) Organizar bajo su dirección y responsabilidad la vigilancia del edificio.

o) Resolver, en cuanto le sea posible, las divergencias que surjan entre los copropietarios u ocupantes de bienes de dominio particular, con relación a éstos, a su destinación y a la debida utilización de los bienes y servicios comunes, dando cuenta según el caso, a la asamblea de copropietarios.

p) Cobrar directamente, o si hubiere mora, en forma coactiva, por los medios que este reglamento establece, las cuotas destinadas a cubrir las expensas necesarias para la administración, conservación y reparación de

Escaneado con CamScanner

los bienes comunes, para el pago de las primas de seguros y para los otros gastos que la copropiedad tenga que afrontar; el cobro lo hará con atención al módulo o porcentaje que a cada bien de dominio particular o exclusivo corresponde en toda expensa, según el presente reglamento o las decisiones de la asamblea de copropietarios que válidamente lo hayan reformado en este aspecto.

q) Producir, en caso necesario, el título ejecutivo contra el propietario renuente o moroso al pago de su contribución obligatoria a las expensas comunes, mediante la expedición de los documentos que prestan mérito ejecutivo para el cobro de las cuotas.

r) Hacer por cuenta de la copropiedad y con cargo al presupuesto respectivo, los pagos que sean procedentes.

s) Invertir los fondos recaudados para la copropiedad, por cualquier concepto, en forma que garantice su liquidez para la época en que deban hacerse los pagos, siguiendo al efecto las instrucciones de la asamblea de copropietarios.

t) Cuidar diligentemente que cada propietario u ocupante use su bien de dominio particular, en la forma prevista en este reglamento, y que, en consecuencia, no lo haga servir a objetos diferentes a los establecidos en el mismo, no perturbe los derechos de los otros copropietarios y no comprometa la seguridad, solidez y salubridad del inmueble o de sus vecinos y aplicar al efecto, en forma directa o coactiva, las sanciones que autorizare la asamblea de copropietarios.

u) Ejercer, en fin, con relación al edificio, todas las actividades que no estándole prohibidas legal o estatutariamente, se acostumbre asignar a los administradores de bienes sujetos al régimen de propiedad horizontal.

Artículo 53o. Elección del administrador. El administrador será elegido para períodos de un año, por la junta de administración. Cuando el administrador sea persona natural, se elegirá simultáneamente su suplente.

Artículo 54o. Condiciones que debe reunir el administrador. La elección de administrador puede recaer válidamente:

a) En una persona jurídica cuyos estatutos comprendan expresamente la administración de bienes inmuebles.

Escaneado con CamScanner

Imprenta Nacional-Offset-

AB 1569348

b) En un copropietario de un bien de dominio particular o exclusivo del Edificio.

c) En otra persona natural.

Artículo 55o. Cesación en el cargo de administrador. El nombramiento de administrador es esencialmente revocable, aunque la elección haya sido hecha para un período determinado. Además de cualquiera otra causa legal, el administrador cesa en su cargo:

a) Por revocatoria expresa del nombramiento, que la asamblea de copropietarios podrá hacer, en cualquier momento.

b) Por vencimiento del período.

c) Por disolución, concurso de acreedores, concordato preventivo o quiebra, si se trata de una sociedad.

d) Por haber llegado a estado de incapacidad legal o estatutaria.

e) Por abandono evidente del cargo, dictaminado por la asmblea de copropietarios.

f) Por renuncia escrita suya, cuando quede aceptada.

Artículo 56o. Actuación del suplente del administrador. Al cesar el administrador en su cargo, mientras no se haya hecho nuevo nombramiento y debida posesión del sucesor en propiedad, corresponden las funciones del administrador, a su suplente. Si éste no entrare a ejercerlas de inmediato o en un término de dos semanas, después de haber sido notificado por escrito, por el administrador saliente, o por la asamblea de copropietarios, se hará nuevo nombramiento en propiedad.

En las faltas o inhabilidades temporales o accidentales del administrador, lo reemplazará su suplente.

Artículo 57o. Remuneración del administrador. Se presume que el ejercicio de las funciones de administrador es remunerado en dinero, a no ser que constare expresamente y por escrito, que fue convenido por determinado tiempo o en forma indefinida, su ejercicio gratuito, o bien, compensado por privilegios o ventajas especiales, o pagado o permutado con determinados bienes o servicios de la copropiedad.

La remuneración a que tenga derecho el administrador, será fijada

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

Escaneado con CamScanner

anualmente por la asamblea de copropietarios, para todo el ejercicio presupuestal que ella apruebe, sea que consista en una suma fija o en un porcentaje sobre los recaudos.

Toda expensa extraordinaria que el administrador hubiere tenido que hacer en beneficio de la copropiedad, sin hallarse incluída en el presupuesto anual de egresos, le será compensada, con tal que su obligatoriedad, necesidad o urgencia la hicieren imprescindible.

Artículo 58o. Transmisión del cargo de administrador y rendición de cuentas. Al cesar en el cargo la persona que actúa como administrador, verificará a su sucesor entrega inventariada de los fondos, bienes, documentos y enseres pertenecientes a la copropiedad, con una completa rendición de cuentas, y al efecto se firmará un acta por el administrador que entrega y el administrador que recibe el cargo, documento que será entregado a la asamblea de copropietarios, a la cual corresponderá, dar el finiquito a quien dejó de ser administrador. Si el nuevo administrador no hubiere llenado aún los requisitos de posesión y no pudiere actuar su suplente, la asamblea de copropietarios,será por sí misma o por un delegado suyo, la que haga el recibo de los fondos, documentos y cuentas del administrador que se retira. En ningún caso, ni siquiera en el evento de quedar pendiente alguna reclamación a su favor, tendrá derecho el administrador a ejercer derecho de retención sobre fondos, bienes, documentos o enseres de la copropiedad.

CAPITULO XI

DISPOSICIONES VARIAS

Artículo 59o. Tribunal de arbitramento. Todo conflicto que se presente entre los copropietarios del Edificio o entre ellos y usuarios o entre unos y otros con el administrador, que no sea dirimido por la asamblea de copropietarios, se someterá a la decisión de árbitros, la cual se sujetará a lo dispuesto sobre el particular en el Código de Comercio.

Artículo 60o. Empleados. Ninguna persona que preste sus servicios a la copropiedad, cesará en el ejercicio de sus funciones mientras no tome posesión y entre a ejercer el cargo quien deba reemplazarlo, salvo lo que en contrario disponga quien haga el nombramiento.

Escaneado con CamScanner

Imprenta Nacional-Offset-

AB 1569949

Artículo 61o. Remoción de escombros. Cuando la asamblea de copropietarios disponga que las indemnizaciones provenientes de seguros fueren repartidas entre los copropietarios, será obligatorio, antes de proceder a repartir la indemnización, efectuar la remoción total de los escombros.

Artículo 62o. Enajenación de bienes de dominio particular. Aunque todas las áreas de los bienes de dominio particular, están clara y suficientemente determinadas por sus linderos, son aproximadas y en las enajenaciones que de ellos se haga, son entregados y recibidos como cuerpos ciertos.

Artículo 63o. Disposición transitoria - Administración. La administración inicial del Edificio, corresponderá al Señor Miguel Villa Villegas.

No obstante, el administrador actual podrá contratar temporalmente la administración del Edificio y elaborar conjuntamente con el administrador un presupuesto de ingresos y gastos, el cual tendrá vigencia hasta la primera reunión de la asamblea de copropietarios.

El nombramiento de administrador tendrá carácter temporal hasta la misma reunión de la asamblea.

Artículo 64. Disposición transitoria - Primera Reunión de la Asamblea de Copropietarios. El administrador provisional, podrá citar a los propietarios a una primera asamblea, antes de la reunión ordinaria, cuando lo considere conveniente, con el fin de tomar decisiones necesarias para la organización inicial de la copropiedad.

Dicha reunión se sujetará a lo dispuesto para la asamblea ordinaria de copropietarios.

Artículo 65o. Indivisibilidad y destrucción del Edificio. Mientras exista el Edificio, ninguno de los propietarios podrá pedir la división del suelo o de los demás bienes comunes. Si el Edificio se destruyere en su totalidad o se deteriorare en una proporción que represente, a lo menos las tres cuartas partes de su valor, o se ordenare su demolición de conformidad con el artículo 988 del Código Civil, cualquiera de los

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO USO EXCLUSIVO NOTARIAL

Escaneado con CamScanner

copropietarios podrá pedir la división de dichos bienes; si la destrucción no fuere de tal gravedad, los propietarios estarán obligados a reparar el Edificio, sujetándose a las siguientes reglas:

a) Cada propietario deberá concurrir a la reparación de los bienes comunes con una suma de dinero proporcional a los derechos que sobre ellos tenga.

b) Dicha cuota, acordada en la asamblea que se celebre de conformidad con este reglamento, será exigible ejecutivamente, con arreglo a lo dispuesto en la Ley 182 de 1948 y en el Decreto 1365 de 1986 y el administrador estará obligado a cobrarlas, so pena de responder de todo perjuicio.

c) Cuando se reconstruya total o parcialmente el edificio, subsistirán las hipotecas constituídas, en las condiciones anteriores.

Artículo 66o. Incorporación. Este reglamento queda incorporado en todos los contratos que se refieran directa o indirectamente al Edificio Comercial la 34-Propiedad Horizontal, de tal manera que se debe ejecutar de buena fè y por consiguiente obliga no sòlo a lo que en èl se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de las obligaciones contenidas en él o que por ley le pertenecen.

MEMORIA DESCRIPTIVA Y PROYECTO DE DIVISION DEL EDIFICIO "COMERCIAL LA 34" - PROPIEDAD HORIZONTAL

1. LOCALIZACION Y COMPOSICION

El Edificio "Comercial La 34" - Propiedad Horizontal se construyò sobre un lote de terreno situado en la ciudad de Medellín y está distinguido con los Nos. 44A-37, 44A-47, 44A-53, 44A-59, 44A-65, 44A-73, 44A-81 Y 44A-87 de la calle 34.

El Edificio està construìdo en tres pisos y està compuesto por ocho (8) locales comerciales.

2. DESCRIPCION DEL PLANTEAMIENTO ARQUITECTONICO DEL EDIFICIO COMERCIAL LA 34 - PROPIEDAD HORIZONTAL.

A. AREAS Y ALTURAS

Las àreas privadas de los locales son aproximadas y se calcularon excluyendo las columnas, los buitrones y los muros comunes.

Los locales construìdos en un solo nivel, tienen una altura libre de 3.60

Escaneado con CamScanner

AB 15693958

metros. Los locales construidos en varios niveles tienen una altura variable.

B. DETERMINACION DE LOS BIENES DE DOMINIO PARTICULAR Y ZONAS COMUNES.

1. Locales Comerciales:

Los ocho locales comerciales de dominio particular o exclusivo tienen acceso directo por la vía pública. Su ubicación y áreas son las siguientes:

LOCAL No.	AREA PRIVADA APROXIMADA
1o.,2o.,mezzanine y 3o.piso local No. 44A-37	2.332.27
1o. piso local No. 44A-47	123.22
1o. piso local No. 44A-53	117.92
1o. piso local No. 44A-59	115.24
1o. piso local No. 44A-65	161.66
1o. y 2o. pisos local No. 44A-73	218.84
1o. y 2o. pisos local No. 44A-81	204.14
1o. y 2o. pisos local No. 44A-87	201.33
2. Areas Comunes:	
Anden exterior descubierto (ochave)	32.89
Muros comunes y columnas	71.99

ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCION

ESPECIFICACION ESTRUCTURAL Y TECHOS:

El edificio se encuentra construido con zapatas, columnas y losas de concreto reforzado. La cubierta es en teja de barro sobre tablilla de madera.

MUROS Y DIVISIONES VERTICALES:

Todos los muros del edificio están construidos en adobe ranurado.

Los muros exteriores van parte en ladrillo a la vista y parte con revoque y pintura. Los muros interiores de los locales, van revocados y pintados.

PISOS:

Los pisos son en baldosa de cerámica, salvo en el segundo nivel local No. 44A-73, que tiene baldosa de granito.

PUERTAS:

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

USO EXCLUSIVO NOTARIA

Escaneado con CamScanner

Cortinas enrollables.

VENTANERIA:

Metálica y vidrio nacional.

SANITARIOS:

Forrados en cerámica, con aparatos sanitarios de fabricación nacional.

SERVICIOS PUBLICOS:

Los servicios públicos de energía y acueducto están separados para cada local.

CIELO RASOS:

En icopor y aluminio.

Medellín, agosto de 1988. -- Firmados: Gonzalo Villa Villegas. - Oscar Darío Restrepo Rendón. -- José Iván Uribe - Restrepo. - Fanny Maya de Osorio. -- Miguel Villa Villegas.

- -

Hasta aquí el texto del reglamento y demás documentos -- del edificio mencionado. - Hasta aquí también el texto de - la escritura, la cual despues de haber sido leída por los-- comparecientes, la encuentran corriente y en constancia la- firman. -- Se extendió en las hojas de papel notarial Nros. AB-15716419, 15693930, 15693956, 15693957, 15693933, 15693934, 15693935, 15693936, 15693937, 15693940, 15693941, 15693942, 15693943, 15693944, 15693945, 15693946, 15693947, --- 15693948, 15693949, 15693958 y 15693951. - Derechos notariales $ 800.oo, decreto 2479, diciembre 31 de 1987. -- En --- constancia, firman los comparecientes y la suscrita Notaría:

Pasa a la hoja Nro. AB-15693951 -

Escaneado con CamScanner

Imprenta Nacional-Offset.

AB-15693951

564

- Viene de la hoja Nro. AB-15693958-

REPUBLICA DE COLOMBIA
PAPEL NOTARIAL
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

17006383 Bogotá

CC # 8224499.

L.M. A 704.868

CC # 3.324.444

CC. 8'269.699- Med.
L.M. 8'269.699- D.748

21.284.594 Med.

NOTARIO CUARTO C. DE MEDELLIN

ELENA ORTIZ DE ARBOLEDA

Notaria Cuarta.

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

USO EXCLUSIVO ... MEDELLIN

Escaneado con CamScanner

Alcaldía de Medellín

MUNICIPIO DE MEDELLÍN

NIT 890.905.211-1 - Calle 44 No 52-165
Secretaría de Hacienda
Subsecretaría de Ingresos

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

DOCUMENTO DE COBRO
1121993541017

FECHA DE ELABORACIÓN
19-01-2021

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL:	LEASING BANCOLOMBIA S.A.	**MATRÍCULA:**	515601
NRO DE IDENTIFICACIÓN:	860059294	**DESTINACIÓN:**	BODEGA
CÓDIGO PROPIETARIO:	9540004121	**DIRECCIÓN PREDIO:**	CL 034 044 A 037 00000
DIRECCIÓN DE COBRO:	CR 048 026 085 00010	**AVALÚO TOTAL:**	$ 2.278.895.000
DIRECCIÓN CODIFICADA:	524280060008500010	**AVALÚO DERECHO:**	$ 2.278.895.000
MUNICIPIO DE COBRO:	05001-Municipio de Medellin	**%DERECHO:**	100,00 %
CÓDIGO DE REPARTO:	99	**TARIFA X MIL:**	15,0
CÓDIGO POSTAL:	050021	**ESTRATO:**	0

TRIMESTRE: 1
FECHA DE IMPRESIÓN: 29-01-2021

Referente para el pago

Sin Recargo			Con Recargo		
Día	Mes	Año	Día	Mes	Año
09	03	2021	26	03	2021

VALOR A PAGAR TRIMESTRE

Valor Trimestre:	$ 8.545.857
Valor Vencido:	$ 0
Intereses:	$ 0
TOTAL A PAGAR:	$ 8.545.857

VALOR A PAGAR ANUALIZADO

Valor Vigencia:	$ 34.183.428
Valor Vencido:	$ 0
Intereses:	$ 0
Descuento Pronto Pago:	$ 1.709.172
TOTAL A PAGAR:	$ 32.474.256

Mensaje Informativo

Puedes solicitar, en las taquillas de Servicios Tributarios o sedes externas, el formato de autorización para recibir por correo electrónico el documento de cobro del impuesto predial.

Línea Única de Atención Hacienda **322 80 69**
www.medellin.gov.co

Alcaldía de Medellín

MUNICIPIO DE MEDELLÍN
NIT 890.905.211-1 - Calle 44 No 52-165
Secretaría de Hacienda
Subsecretaría de Ingresos

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

DOCUMENTO DE COBRO
1121993541017

FECHA DE ELABORACIÓN
19-01-2021

TRIMESTRE: 1
FECHA DE IMPRESIÓN: 29-01-2021
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: LEASING BANCOLOMBIA S.A.

NRO DE IDENTIFICACIÓN: 860059294
CÓDIGO PROPIETARIO: 9540004121
DIRECCIÓN DE COBRO: CR 048 026 085 00010
MATRÍCULA: 515601

Referente para el pago

Sin Recargo			Con Recargo		
Día	Mes	Año	Día	Mes	Año
09	03	2021	26	03	2021

VALOR A PAGAR TRIMESTRE
$ 8.545.857

VALOR A PAGAR ANUALIZADO
$ 32.474.256

(415)7707172962022(8020)1121993541017 1(3900)000008545857(96)20210326

(415)7707172962022(8020)1121993541017 2(3900)000032474256(96)20210326

Forma de Pago (Señale con una X)

Efectivo	Tarjeta	Cheque	Banco	Nro.

Escaneado con CamScanner

Envarias	Empresas Varias De Medellín E.s.p. Nit: 8909050559 Tel:018000410400 - 6044445636 Email: contacto@emvarias.com.co Dir: cr 58 42-125 ed. inteligente Web: www.emvarias.com.co **Producto:** 108156838

Usuario: Estampados Gb Ltda - Industrial - - Cl 34 Cr 44 A -37 (interior 101) - Medellín - Antioquia **Frecuencias:** **Semanal** No Aprovechables: 2 - Barrido: 2 **Mensual** **Periodo de consumo:** Marzo 2022 **Aforo:** 3.761 m3 **Pago periodo anterior:** $ 243.249,84

Valores facturados	
Cargo Fijo	$ 11.725,70
Cargo Variable Aprovechable	$ 958,92
Contribucion	$ 56.226,41
Aforo (m3)	$ 174.736,73
Total Aseo	**$ 243.647,76**

Valor Servicio facturado (últimos 6 meses)			
Feb-22	$ 243.249,84	Nov-21	$ 240.266,65
Ene-22	$ 241.260,95	Oct-21	$ 239.762,83
Dic-21	$ 246.331,49	Sep-21	$ 239.472,68

Residuos del periodo (ton)	
No Aprov - Ordinarios	0,94025
Barrido y limpieza	0,002
Limpieza urbana	0,00027
Rechazados	0,00005

Cantidad de residuos (ton)		
	Aprovechables	No Aprovechables
Mar-22	0,00342	0,94274
Feb-22	0,00314	0,94274
Ene-22	0,00314	0,94274

Alumbrado Público Medellín	Municipio De Medellín Nit: 8909052111 Tel: 604 4444144 Email: alumbradopublicomed@medellin.gov.co Dir: calle 44 #52-165 alcaldia medellin tesoreria piso 1 taquilla 6 Web: www.medellin.gov.co **Producto:** 125934791

Valores Facturados	
Alumbrado Público	$ 133.000,00
Total Alumbrado	**$ 133.000,00**
Total Otras Entidades	**$376.647,76**

Usuario: Estampados Gb Ltda - Industrial - Unica - Cl 34 Cr 44 A -37 (interior 101) - Medellín - Antioquia - Acuerdo 066 De 2017 - Ccu Cláusula 36 Parágrafo 3 **Pago periodo anterior:** $ 107.000,00

Servicio	Descripción	Dia/Mes/Año	Ctas Pend/Ptdas	Saldo	Valor Cuota	Tasa interés %
Energia	Covid19 Cuota Energia	12/05/2020	2/24	$ 587.844,62	$ 312.696,17	,68%
Gas	Covid19 Cuota Consumo	12/05/2020	2/24	$ 45.333,60	$ 24.114,56	,68%

nos ahí más cerca de tí:
ellín 60(4) 4444115
o del país 018000415115

Línea ética: "Contacto Transparente" 018000522955 Exclusiva para denunciar de actos indebidos.
Consulta la oficina más cercana a tu residencia: en la línea 6044444115 o en la página web www.epm.com.co

Puedes presentar tus reclamaciones en:
Web http://www.epm.com.co
(Sección Clientes y Usuarios)

resas Públicas de Medellín E.S.P NIT.890.904.996-1
ra 58 #42-125 Edificio Inteligente
nutador: 3808080

Grandes Contribuyentes y Retenedor de IVA - Res.9061 del 10/12/2020
Autorretenedor Renta - Res. 547 del 25/01/2002
ICA Medellín - RES. 32038 del 22/12/2017

os de Pago
cenes de cadena Almacenes Éxito, Consumo, Carulla, Surtimax
por ventanilla Entidades Bancarias Bancolombia a la mano -Corresponsal Bancario-, BBVA, Banco de tá, ScotiaBank Colpatria, Davivienda-Corresponsa Bancario-, Sudameris, Itaú, Banco de Occidente, o Popular
ros de Pago Baloto, Gana, PTM, Movilred, Efecty, Súper Giros, Súper Efectivo, WinRed (CB Coofinep) erativas Cotrafa, Conflar, Coofinep, CFA, CooSanroque, CooSanluis, Crearcoop, Coopcrédito Entrerríos, Macco, Cooperativa León XIII Guatapé, CoopSuya.

Paga en línea:
http://facturaweb.epm.com.co
APP-EPM Estamos ahí

macion técnica
ergía: Marzo-2022 Operador: epm - Dir. Oper: carrera 58 Nro 42 125 - Tel. Oper: (604)4444115 - 018000415115 - Niu: 05341400410037010 1 - Circuito: 15 - 24 - nsfor.: 013989 - Grupo: 12 - Diu Gara.: 8,08 - Fiu Gara.: 5 - Diu: ,766 - Fiu: 6 - Cec: 0 - Cecf: 0 - %t: 14 - Dt: 187.31 - T. Compe.: 0 - Hc: 0 - Vc: 0
s: Duración Interru ,00 Horas - Ind.presión 100,00 % - Ind.respuesta 100,00 % - Indadorización 100,00 % - Interrupción Max ,00

esente factura presta mérito ejecutivo en virtud del artículo 130 de la Ley 142 de 1994 modificado por el artículo 18 de la Ley 689 de 2001. el pago es realizado en cheque, éste debe ser girado a favor de Empresas Públicas de Medellín E.S.P.

Jorge Andrés Carrillo Cardoso
Representante legal
Empresas Públicas de Medellín E.S.P.

Carlos Fernando Botero Jiménez
Gerente
Empresas Varias de Medellín S.A E.S.P

De conformidad con el Decreto 2150 de 1995, la firma mecánica que aparece a continuación, tiene plena validez para todos los efectos legales

Entidad que nos vigila Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios -SSPD Número único de registro 4-50010000-1 - www.superservicios.gov.co
Entidades que nos regulan Comisión de Regulación de Agua Potable y Saneamiento Básico CRA - www.cra.gov.co / Comisión de Regulación de Energía y Gas CREG - www.creg.gov.co

Materia prima y procesos de producción y distribución responsables con el planeta **cadena.**

epm

$8.346.720
Valor total a pagar

Factura mayo de 2022

Contrato 1210322

Pagar hasta el
27-may-2022
El pago después de esta fecha generará intereses de mora

Referente de pago: 886993525-33
Documento No: 127 6855142

Cliente: Tennis S.a. En Reorganizacion
CC/NIT: 890920043
Dirección de cobro: CL 34 CR 44 A -37 (INTERIOR 101)
Medellín - Antioquia Estrato: Ciclo: 8

Resumen de facturación

Periodo de consumo: Consumo del 23 Mar al 22 Abr
Días de consumo: 30

▲Incrementó ▼Disminuyó ▶Igual

	Consumos	Valor a pagar
Acueducto	65 m3 ▲	$ 385.354,92
Alcantarillado	65 m3 ▲	$ 297.879,45
Energía	8.800 kwh ▼	$ 6.385.209,60
Gas	276,2 m3 ▲	$ 564.817,38
Otras entidades		$ 376.647,76
Diferidos COVID		$ 336.810,73
Ajuste al peso		$ 0,16
Aporte Voluntario		$ 80.000,00

Vigilado Superservicios

Este es el aporte voluntario sugerido según la iniciativa del Gobierno Nacional ¡Tú eliges si aportas! (Decreto 517 del 4 abr-2020).

Total a pagar con Aporte Voluntario **$8.426.720**

(415)7707173981008(8020)088699352260(3900)08426720(96)20220601

Total a pagar sin Aporte Voluntario **Contrato 1210322** **$8.346.720**

Fecha de facturación 9/05/2022

(415)7707173981008(8020)088699352533(3900)08346720(96)20220601

Escaneado con CamScanner

Dirección prestación servicio: Cl 34 Cr 44 A -37 (Interior 101) Municipio: Medellín - Antioqu a

Cálculo del consumo

Lectura actual	Lectura anterior	consumo
5.013	- 4.948	= 65 m³

Valores Facturados	m³	x Costo ($)	Valor ($)
Consumo may-22	65	3.805,950	$ 247.386,75
Cargc fijo may-22			$ 7.528,21
Contr cargo fijo mi % 50			$ 3.764,11
Contrib consumo min % 50			$ 123.693,38
Consumo pag cra 936			$ 1.988,31
Contrib pag cra 936			$ 994,16
Tota Acueducto			$385.354,92

Histórico de consumos (m³) y promedio

PROMEDIO DE LOS ÚLTIMOS 6 MESES = **PROM**

Producto: 96530636
Categoría: Comercial
Medidorwater Tech_pe jasus_2 0125208347
Plan: No residencial

Componentes del costo
Cmpac - Cost ,00
Cmpac Unitari ,65
Cmpac Total 42,25
Cmt Unitario 22,02
Cmt Total 1.431,30

Cálculo del consumo

			consumo 65 m³
Valores Facturados	m³ x	Costo ($)	Valor ($)
Consumo may-22	65	2.954,290	$ 192.028,85
Cargc fijo may-22			$ 4.329,70
Tasa ambiental may-22			$ 588,90
Contr cons costo m. % 50			$ 294,45
Contr cons costo op % 50			$ 96.014,43
Contr cargo fijo mi % 50			$ 2.164,85
Consumo pag cra 936			$ 1.638,85
Contrib pag cra 936			$ 819,42
Tota Alcantarillado			$297.879,45

Histórico de consumos (m³) y promedio

PROMEDIO DE LOS ÚLTIMOS 6 MESES = **PROM**

Producto: 96530636
Categoría: Comercial
Plan: No residencial

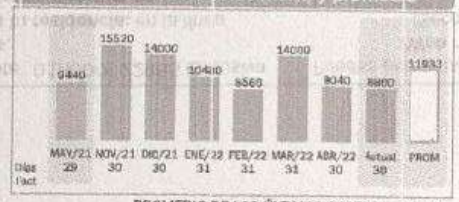
Componentes del costo
Cmt Unitario 9,06
Cmt Total 588,90

Cálculo del consumo

Lectura actual	Lectura anterior	constante	consumo 8.800 kWh
4.511	- 4.501	x 80	=

Valores Facturados	kWh x	Costo ($)	Valor ($)
Energía may-22	8.800	604,660	$ 5.321.008,00
Contribuci. energía % 20			$ 1.064.201,60
Tota Energía			$ 6.385.209,60

Histórico de consumos (kWh) y promedio



PROMEDIO DE LOS ÚLTIMOS 6 MESES = **PROM**

Producto: 96530646
Categoría: Industrial
Medidorl5_jenesis lv Ar 3- 10a 0.5s_1.419300757-3
Plan: Monomia sencilla

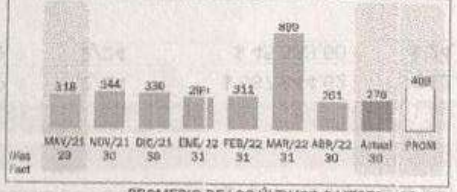
Componentes del costo
Generación 284,24
Transmisión 43,11
Distribución 217,40
Comercializac 56,59
Pérdidas 58,15
Restricciones 18,25
Cu-opción Tar 604,66

Cálculo del consumo

Lectura actual	Lectura anterior	constante	consumo 276,23 m³
46.815	- 46.523	x 0,946	=

Valores Facturados	m³ x	Costo ($)	Valor ($)
Consumo may-22	276.231	1.865,420	$ 515.286,83
Cargc fijo may-22			$ 3.370,08
Contrib consumo % 8,9			$ 45.860,53
Contrib cargo fijo % 8,9			$ 299,94
Tota Gas			$ 564.817,38

Histórico de consumos (m³) y promedio



PROMEDIO DE LOS ÚLTIMOS 6 MESES = **PROM**

Producto: 101595326
Categoría: Comercial
Medidoramericas M_ar250(g6) _k154065-9
Plan: No residencial tarifa plena

Componentes del costo
Componentes Variables ($/m3)
Compra 981,19
Distribución 299,07
Transporte 434,86
Confiabilidad ,00
Comercializac ,00

Componentes Fijas ($/factura)
Transporte Gn 123,29
Compresión 27,22
Comercializac 3.370,08

Ten en cuenta

Cuídate de un accidente eléctrico

No te arriesgues haciendo tú mismo las reparaciones, déjalo a un profesional.

Estamos ahí, llevando a tu hogar o empresa energía segura

EPM habilitó opción tarifaria para el mercado regulado de energía (Res. CREG 012, 058 y 152 de 2020); las variaciones mensuales en tarifas de marzo a noviembre 2020, 0%; diciembre 2020 y enero 2021, 0,5%; entre febrero y agosto 2021, 0.6%; entre septiembre 2021 y febrero 2022, 0.8%; en marzo 2022, 5%. La Res. CREG 104 de 2020, ajustó cálculo mensual en tarifa para consumos de subsistencia en estratos 1 y 2 por declaratoria de estado de emergencia.

Estar en línea EPM

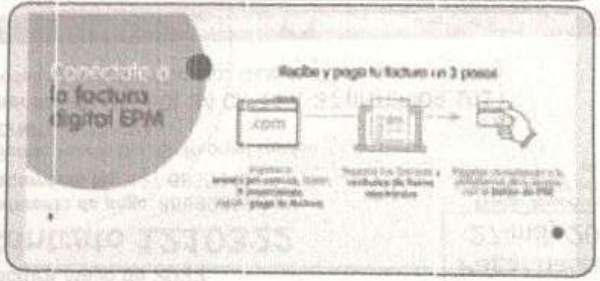
Ema

Interactúa con Ema en:

- Nuestra página web www.epm.com.co
- La nueva línea de WhatsApp: 302 3000 115

PQR Web

Puedes tramitar tus solicitudes y hacerles seguimiento en tiempo real



0534140041003701101-8-0000808083

Escaneado con CamScanner