



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1042061377

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	ELVER ALEXANDER MONTOYA CORRALES	FECHA VISITA	16/04/2024
NIT / C.C CLIENTE	1042061377	FECHA INFORME	17/04/2024
DIRECCIÓN	CALLE 69A 57-105 AP PRIMER PISO SOBRE LA CALLE 69A	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	32 años
BARRIO	Santa María No. 1	REMODELADO	
CIUDAD	Itagüi	OCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Antioquia	TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	CARLOS ALBERTO RENDON PULGARIN		
IDENTIFICACIÓN	98635223		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Maria Teresita Escobar - Miguel Antonio Gómez				
NUM.	2627 Escritura De	NOTARIA	Primera	FECHA	22/11/2007
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Itagüi	DEPTO		Antioquia	
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	105800800014000000003				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Sin información				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO					
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	Sin información				

M. INMOB.	N°
001-596309	Apto. Primer piso

OBSERVACIONES GENERALES

El Inmueble objeto de la presente tasación corresponde a un apartamento primer piso sobre la calle 69 A y tercer piso por la carrera 69, ubicado en al Barrio Santa María No. Del Municipio de Itagui, es una zona residencial con buena vía de acceso vehicular, transporte público, cerca a comercio barrial en general.

El Edificio es de cuatro pisos, el ingreso para el primer y segundo piso es por la carrera 69 y el ingreso para los pisos tercero y cuarto es por la cra 69A. (Ver plano)

Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	1

Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Sencillo	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpinteria	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfant	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 188,520,300

VALOR ASEGURABLE \$ COP 188,520,300

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Limitaciones al dominio: anotación 5, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación. NOTA: La habitación 1, esta con muebles de tipo sala, pero es habitación. por ello el registro fotográfico, es con muebles tipo sala.

NOMBRES Y FIRMAS

Carlos A. Rendon

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

CARLOS ALBERTO RENDON PULGARIN  
Perito Actuante  
C.C: 98635223  
RAA: AVAL-98635223

Nombre de la firma

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com



INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	1 UND / PH: 4 UNDS
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 4282 30/11/1992 not. de Itagüi.  
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	72.23	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	90.191.000
AREA PRIVADA	M2	72.23			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	72.23	AREA PRIVADA VALORADA	M2	72.23

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 69A 57-105 AP PRIMER PISO SOBRE LA CALLE 69A | Santa María No. 1 | Itagüi | Antioquia está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 4282, fecha: 30/11/1992, Notaría: Primera y ciudad: Itagüi.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	mas de 500
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	100-200
Zonas recreativas	Bueno	mas de 500

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO      Zonas verdes: Si      Arborización: SI

Impacto Ambiental

Aire: NO      Basura: NO      Ruido: NO      Cond.seguridad: NO      Aguas servidas: NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	No Vis Fuera de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones
Avance(En construcción)	100 %
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	4
N° de Sótanos	0
Vida Util	70 años
Vida Remanente	38
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	adobe
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	otro
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1992

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)



## CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apto. Primer piso	72.23	M2	\$2,610,000.00	100.00%	\$188,520,300.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$188,520,300</b>

Valor en letras

Ciento ochenta y ocho millones quinientos veinte mil trescientos Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL****\$188,520,300**

## OFERTA Y DEMANDA

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

12

**Perspectivas de valoración:**

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

**Actualidad edificadora:**

Existen proyectos de vivienda de urbanizaciones nuevas.

## SALVEDADES

**General:** El Inmueble objeto de la presente tasación corresponde a un apartamento primer piso sobre la calle 69 A ubicado en el Barrio Santa María No. Del Municipio de Itagui, es una zona residencial con buena vía de acceso vehicular, transporte público, cerca a comercio barrial en general. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

**Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: anotación 5, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

**Garaje:** El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.

**Entorno:** Es una zona residencial, buena vía de acceso vehicular, con comercio barrial en general.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 4282, Fecha escritura: 30/11/1992, Notaría escritura: Primera, Ciudad escritura: Itagui, Administración: 0, Total unidades: 1 UND / PH: 4 UNDS, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 4, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

**Estructura:** Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Piso en porcelanato, muros en adobe, revoque y pintura, techo en placa de concreto, cocina sencilla con mesón en baldosín, baño enchapado con cabina en acrílico.

## EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**; se utiliza el siguiente (s) método(s):

**MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Apto. El Guayabo	2	\$190,000,000	0.97	\$184,300,000	0	\$	0	\$	\$2,835,384.62	3044403848
2	Apto. El Guayabo	3	\$187,000,000	0.97	\$181,390,000	0	\$	0	\$	\$2,667,500.00	Yumblin
3	Apto. El Tablzo	3	\$190,000,000	0.97	\$184,300,000	0	\$	0	\$	\$2,632,857.14	604 277 9466
Del inmueble		1		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	30	65	65	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,835,384.62
2	30	70	68	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,667,500.00
3	30	72	70	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,632,857.14
	32 años									
									PROMEDIO	\$2,711,913.92
									DESV. STANDAR	\$108,322.63
									COEF. VARIACION	3.99%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,820,236.55	TOTAL	\$203,705,686.04
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,603,591.29	TOTAL	\$188,057,398.85
VALOR TOTAL	\$188,520,300.00			

Observaciones:  
Las ofertas son tomadas cerca del inmueble.

Enlaces:  

1.-[https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/zona-rural/itagui/10637690?utm\\_source=Lifull-connect&utm\\_medium=referrer](https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/zona-rural/itagui/10637690?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer)

2.-[https://www.yumblin.com/co/clasificados/detalle/venta-apartamento-en-itagi-544299?utm\\_source=Lifull-connect&utm\\_medium=referrer](https://www.yumblin.com/co/clasificados/detalle/venta-apartamento-en-itagi-544299?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer)

3.-<https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?xid=1436309>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CALLE 69A 57-105 AP PRIMER PISO SOBRE LA CALLE 69A |  
Santa María No. 1 | Itagüi | Antioquia

### COORDENADAS (DD)

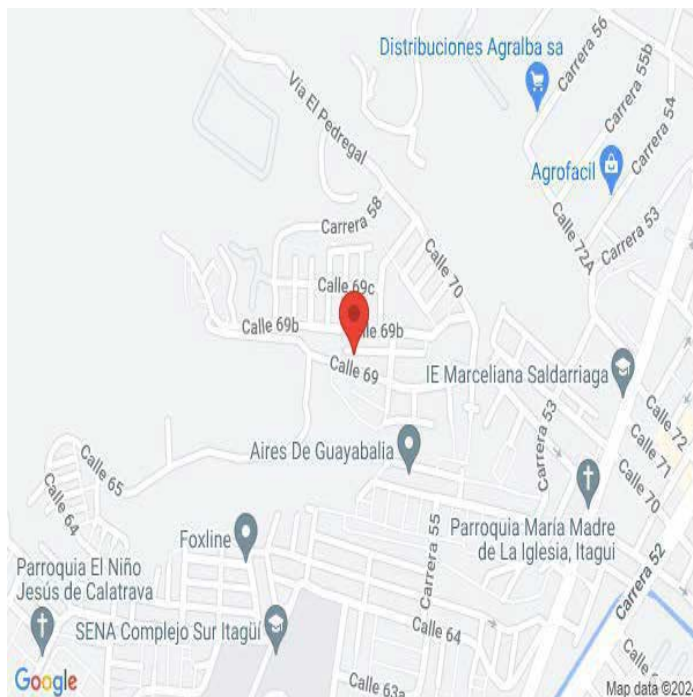
Latitud: 6.18466

Longitud: -75.60454

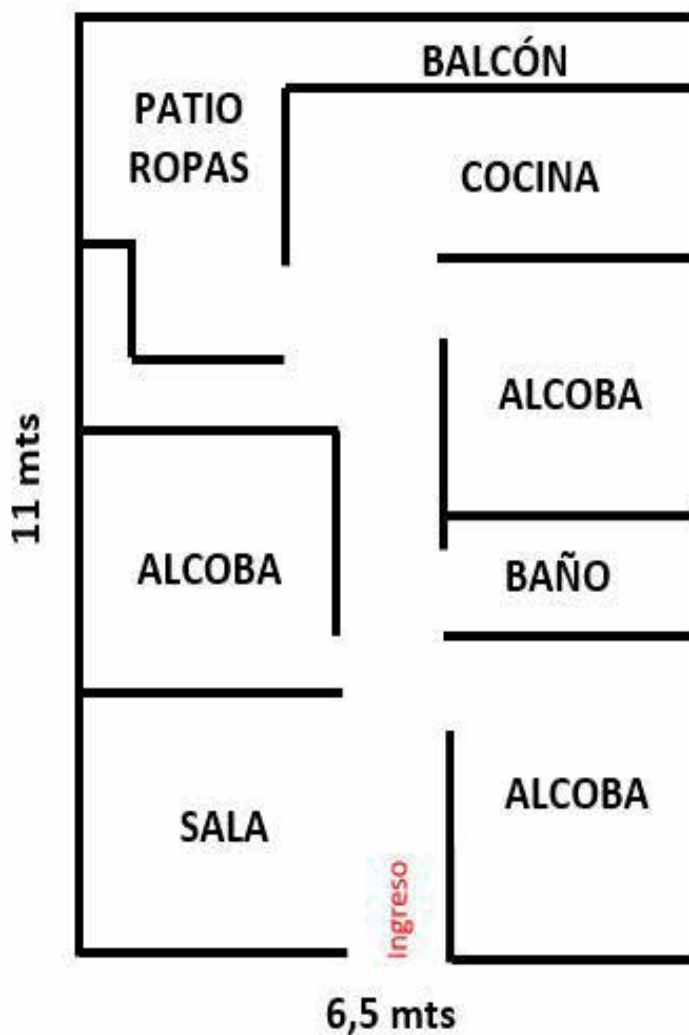
### COORDENADAS (DMS)

Latitud: 6° 11' 4.776''

Longitud: 75° 36' 16.344''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



## FOTOS General

Nomenclatura



Sala



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Hab. 1 o Habitación Principal



## FOTOS General

Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Patio Interior



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

**VOCABULARIO: PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

**ABREVIACIONES: Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR --- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Eta:** ET --- **SIN Estrato:** SE --- **Matrícula inmobiliaria:** M.I. --- **Certificado de libertad y tradición:** CLT --- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997:**

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

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

**3. Método de costo de reposición:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

**4-) Método o técnica Residual:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** --- No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADE AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El avaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1042061377



PIN de Validación: b3610a91



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



## Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) CARLOS ALBERTO RENDON PULGARIN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 98635223, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-98635223.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CARLOS ALBERTO RENDON PULGARIN 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  
26 Abr 2018

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
26 Abr 2018

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

- Estructuras especiales para proceso, acueductos y conducciones, demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción  
12 Sep 2019

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b3610a91

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

## 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  
**12 Sep 2019**

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  
**12 Sep 2019**

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  
**12 Sep 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**12 Sep 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b3610a91



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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Agosto de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 30 de Junio de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

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

Ciudad: ITAGÜÍ, ANTIOQUIA

Dirección: CRA 58 NO. 14 SUR- 40 APTO. 1704

Teléfono: 3113136951

Correo Electrónico: crendon60@hotmail.com

#### Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico laboral por competencias en Avalúos de Bienes muebles (maquinaria y equipo) e Inmuebles urbanos, rurales y especiales - Tecni-Incas

### TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	02 Ago 2019

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CARLOS ALBERTO RENDON PULGARIN, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 98635223 El(la) señor(a) CARLOS ALBERTO RENDON PULGARIN se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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



PIN de Validación: b3610a91



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



contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



#### **PIN DE VALIDACIÓN**

**b3610a91**

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 veintisiete (27) días del mes de Marzo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA 1042061377 M.I.: 001-596309

**SNR**  
Sistema Nacional de Registro  
de Instrumentos Públicos

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

Certificado generado con el Pin No: 240403596091733062

Nro Matrícula: 001-596309

Página 1 TURNO: 2024-134296

Impreso el 3 de Abril de 2024 a las 02:26:54 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 última página

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

FECHA APERTURA: 09-12-1992 RADICACIÓN: 1992-66969 CON: DOCUMENTO DE: 30-11-1992

CODIGO CATASTRAL: 053600100005800080014901000003 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

VER LINDEROS DEL DOCUMENTO ESCRITURA 4282 DEL 30-11-82 NOTARIA DE ITAGUI INMUEBLE SITUADO EN EL MUNICIPIO DE ITAGUI AREA  
CONSTRUIDA DE 72.23 M.2. SEGUN ESCRITURA 2627 DEL 22-11-2007 NOTARIA 1 DE ITAGUI, SE ACTUALIZO LA NOMENCLATURA CALLE 69A  
PRIMER PISO APTO. 57-105

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE: %

**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO**

*La guarda de la fe pública*

COMPLEMENTACION:

ADQUIRIO: VALERIO ANTONIO GARCIA QUINTERO, EL PREDIO OBJETO DE REGLAMENTO, POR COMPRA A SOCIEDAD DE AUXILIO MUTUO  
SANTAMARIA, POR ESCRITURA # 539 DE 21 DE MARZO DE 1977 DE LA NOTARIA DE ITAGUI, REGISTRADA EL 22 DE ABRIL SIGUIENTE EN EL FOLIO  
DE MATRICULA 001-1501 ADQUIRIO: LA SOCIEDAD VENDEDORA NOMBRADA EN EL APARTE ANTERIOR, POR COMPRA A CARLOS ANTONIO  
ARBOLEDA MONTOYA Y VALERIO ANTONIO GARCIA QUINTERO, POR ESCRITURA # 2440 DE 30 DE DICIEMBRE DE 1972 DE LA NOTARIA DE  
ENVIGADO, O SEA ANTES DE LOS VEINTE A.OS.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CALLE 69A #57-105 APTO. (PRIMER PISO SOBRE LA CALLE 69A)

1) CALLE 70 57-105 - BARRIO EL BOSQUE 3. PISO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

001 - 1501

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 09-12-1992 Radicación: 92 66969

Doc: ESCRITURA 4282 del 30-11-1992 NOTARIA de ITAGUI

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: GARCIA QUINTERO VALERIO ANTONIO

CC# 615595 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 16-04-1998 Radicación: 1998-23790

Doc: ESCRITURA 722 del 06-04-1998 NOTARIA 1 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$2,300,000

CRPH ✓

**CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 240403596091733062

Nro Matrícula: 001-596309

Página 2 TURNO: 2024-134296

Impreso el 3 de Abril de 2024 a las 02:26:54 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: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: GARCIA QUINTERO VALERIO ANTONIO

CC# 615595

A: GARCIA ZULUAGA MARIA DORIS

CC# 42766573 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 26-11-2007 Radicación: 2007-84580

Doc: ESCRITURA 2627 del 22-11-2007 NOTARIA 1 de ITAGUI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

DE: GARCIA ZULUAGA MARIA DORIS

CC# 42766573 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 26-11-2007 Radicación: 2007-84580

Doc: ESCRITURA 2627 del 22-11-2007 NOTARIA 1 de ITAGUI

VALOR ACTO: \$2,100,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: GARCIA ZULUAGA MARIA DORIS

CC# 42766573

A: ESCOBAR MUNERA MARIA TERESITA

CC# 43023502 X

A: GOMEZ JIMENEZ MIGUEL ANTONIO

CC# 72070044 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 26-11-2007 Radicación: 2007-84580

Doc: ESCRITURA 2627 del 22-11-2007 NOTARIA 1 de ITAGUI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

DE: ESCOBAR MUNERA MARIA TERESITA

CC# 43023502 X

DE: GOMEZ JIMENEZ MIGUEL ANTONIO

CC# 72070044 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: 5

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación:

Fecha: 23-01-2021

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

...  
...  
...  
...  
...  
...

DA 02167286



ESCRITURA 2.627  
DOS MIL SEISCIENTOS VEINTISIETE  
VENTA-AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR  
DE: MARIA DORIS GARCIA ZULUAGA  
A: MIGUEL ANTONIO GOMEZ JIMENEZ  
Y MARIA TERESITA ESCOBAR MUNERA



SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO  
FORMATO DE CALIFICACIONES

MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO: 001-596309  
CODIGO CATASTRAL O NUMERO DE PREDIO: 1-058-008-00014-0000-00003



UBICACIÓN DEL PREDIO  
MUNICIPIO: DE ITAGUI  
VEREDA:  
NOMBRE O DIRECCIO: CALLE 69A NRO. 57-105

DATOS DE LA ESCRITURA  
NUMERO DE LA ESCRITURA : 2.627 DEL 22 DE NOVIEMBRE DE 2.007  
NOTARIA DE ORIGEN: PRIMERA CIUDAD: ITAGUI

NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO

CODIGO O ESPECIFICACION	VALOR
0904 / 0125 / 0304	2.100.000.00
NOMBRE	IDENTIFICACION
MARIA DORIS GARCIA ZULUAGA	42.766.573
MIGUEL ANTONIO GOMEZ JIMENEZ	72.070.044
MARIA TERESITA ESCOBAR MUNERA	43.023.502

En el Municipio de ITAGUI, Departamento de Antioquia, República de Colombia, a los VEINTIDOS (22) DE NOVIEMBRE DE DOS MIL SIETE (2.007). EN LA NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO DE ITAGUI, SIENDO LA TITULAR JULIA ESTHER TOBON AGUDELO.-

Se otorgó la escritura pública que se consigna en los siguientes términos: compareció quien dijo llamarse MARIA DORIS GARCIA ZULUAGA, identificada con la cédula de ciudadanía Nro. 42.766.573 de Itagui(A), vecina de éste Municipio, quien siendo interrogada por la Notaria por su estado civil contestó bajo la gravedad del juramento ser divorciada con sociedad conyugal disuelta y liquidada y sin unión marital de hecho, y además que el inmueble objeto de la venta no ha sido afectado vivienda familiar, por lo tanto obrando en su propio nombre y manifestó: PRIMERO: Que es propietaria del siguiente bien inmueble: **TERCER PISO EDIFICIO VALERIO PROPIEDAD HORIZONTAL, DISTINGUIDO CON EL NUMERO 57-105**, con un área construida de setenta y dos con veintitrés metros cuadrados (72.23 M2.), situado en el BARRIO EL BOSQUE DEL MUNICIPIO DE ITAGUI, que linda: Por el frente, con la calle 70; por un costado, con propiedad de JOAQUIN QUINTERO; por el lado de atrás, con la calle 69; y por el otro costado, con propiedad de JUAN CRISOSTOMO QUINTERO; por la parte de abajo, con la losa que lo separa del segundo piso en parte, y en aparte con el barranco; y por la parte de encima, con la losa que lo separa del cuarto piso. **MATRICULA INMOBILIRIA NUMERO: 001-596309.** SEGUNDO: Adquirió el dominio del citado inmueble por compra a VALERIO ANTONIO GARCIA QUINTERO por medio de la escritura pública Nro. 722 del 6 de abril de 1998 de la NOTARIA PRIMERA DE ITAGUI, debidamente registrada. TERCERO: Que por medio de la presente escritura pública comparece a aclarar como en efecto lo hace la nomenclatura del citado bien en el sentido de que **EL APARTAMENTO TERCER PISO OBJETO DE ÉSTA ACLARACION Y POSTERIOR VENTA HACE PARTE INTEGRANTE DE UN EDIFICIO DE CUATRO PISOS O**

DA 02167287



VIENE DE LA HOJA NRO. DA 02167286  
 PLANTAS Y SEGÚN CERTIFICACIÓN EXPEDIDA  
 POR LA CURADURÍA PRIMERA DE ITAGÜÍ, QUE  
 SE PROTOCOLIZA CON ÉSTE INSTRUMENTO, ÉSTE  
 APARTAMENTO ACTUALMENTE ESTÁ UBICADO  
 SOBRE LA CALLE 69A, Y FIGURA COMO PRIMER

PISO APARTAMENTO NUMERO 57-105 DESTINADO A VIVIENDA. Una vez hecha la anterior aclaración comparece nuevamente la señora **MARIA DORIS GARCIA ZULUAGA**, de las condiciones civiles ya conocidas y manifestó: **PRIMERO:** Que transfiere a título de venta a favor de quienes dijeron llamarse **MIGUEL ANTONIO GOMEZ JIMENEZ**, identificado con la cédula de ciudadanía Nro. 72.070.044 de Luruaco (Atl.) Y **MARIA TERESITA ESCOBAR MUNERA**, identificada con la cédula de ciudadanía Nro. 43.023.502 de Medellín (A), vecinos de este Municipio, quienes siendo interrogados por la Notaría y por sus estados civiles contestaron bajo la gravedad del juramento ser casados cónyuges entre si con sociedad conyugal vigente. El derecho de dominio y la posesión material que tiene y ejerce sobre el siguiente bien inmueble: **TERCER PISO DEL EDIFICIO VALERIO PROPIEDAD HORIZONTAL, DISTINGUIDO CON EL NUMERO 57-105 DE LA CALLE 69A (PRIMER PISO SOBRE LA CALLE 69A) DESTINADO A VIVIENDA**, con un área construida de setenta y dos con veintitrés metros cuadrados (72.23 M2.), situado en el BARRIO EL BOSQUE DEL MUNICIPIO DE ITAGÜÍ, que linda: Por el frente, antes calle 70 Hoy Calle 69A; por un costado, con propiedad de JOAQUIN QUINTERO; por el lado de atrás, con la calle 69; y por el otro costado, con propiedad de JUAN CRISOSTOMO QUINTERO; por la parte de abajo, con la losa que lo separa del segundo piso en parte, y en aparte con el barranco; y por la parte de encima, con la losa que lo separa del cuarto piso. **MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO: 001-596309. EN LA PRESENTE VENTA SE INCLUYE LA LINEA TELEFONICA. NO OBSTANTE INDICARSE MEDIDAS Y**

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

LINDEROS LA VENTA SE HACE COMO CUERPO CIERTO CON TODAS SUS MEJORAS Y ANEXIDADES PRESENTES Y FUTURAS. PARAGRAFO: El inmueble descrito y alindado hace parte integrante de un edificio sometido a régimen de propiedad horizontal por medio de la escritura pública 4282 del 30 de noviembre de 1992 de la Notaría Única Hoy Primera de Itagüí, debidamente registrada.

SEGUNDO: Que adquirió el dominio del citado inmueble por compra a VALERIO ANTONIO GARCIA QUINTERO mediante escritura pública Nro. 722 del 6 de abril de 1998 de la Notaría Primera de Itagüí, debidamente registrada. TERCERO: Que el inmueble que se vende se encuentra libres de gravámenes tales como censo, embargos, pleitos pendientes, inscripción de demandas, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia, y demás limitaciones al dominio, y se obliga a salir al saneamiento del mismo en todos los casos se la ley bien sea por evicción o por vicios redhibitorios. En cuanto a limitaciones soporta las inherentes al régimen de propiedad.

CUARTO: Que el precio de la venta, es la suma de DOS MILLONES CIENTO MIL PESOS ML. ( \$ 2.100.000.00) dinero que la vendedora declara recibido de contado y a entera satisfacción. QUINTO: Que desde la fecha se hace entrega real y material del inmueble vendido con todas las acciones y derechos consiguientes y con sus usos y costumbres y servidumbres activas y pasivas legalmente constituidas o que consten en los títulos anteriores. Presente los compradores MIGUEL ANTONIO GOMEZ JIMENEZ Y MARIA TERESITA ESCOBAR MUNERA, de las condiciones civiles ya conocidas dijeron: Que aceptan la presente escritura y el contrato de venta que ella contiene a su favor. Que dan por recibido el derecho que adquieren por medio de la misma. Que conocen suficientemente el reglamento de propiedad horizontal el cual aceptan en todas sus partes.

LA NOTARIA INTERROGA A LOS COMPRADORES SI EL INMUEBLE SERÁ SU CASA DE HABITACIÓN PERMANENTE Y LA DE SU FAMILIA, A LO QUE



DA 02167288

VIENE DE DA HOJA NRO. DA 02167287  
CONTESTARON QUE SI, POR LO TANTO POR  
IMPERATIVO LEGAL SOBRE EL CITADO  
INMUEBLE OPERA LA AFECTACION A VIVIENDA  
FAMILIAR, DE CONFORMIDAD CON LO  
DISPUESTO EN EL ART. 6° DE LA LEY 258-

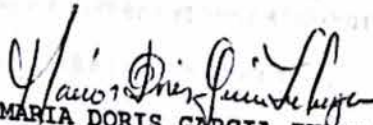
DEL 17 DE ENERO DE 1996. REFORMADO POR LA LEY 854 DEL 25 DE  
NOVIEMBRE DE 2003. NOTA 1: SE ADVIRTIÓ A LOS OTORGANTES DE  
LA PRESENTE ESCRITURA LA OBLIGACIÓN QUE TIENEN DE LEER LA  
TOTALIDAD DE SU TEXTO A FIN DE VERIFICAR LA EXACTITUD DE  
TODOS LOS DATOS CONSIGNADOS EN ELLA CON EL FIN DE MODIFICAR,  
ACLARAR O CORREGIR LO QUE LES PARECIERE, LA FIRMA DE LA MISMA  
DEMUESTRA LA APROBACIÓN TOTAL DE SU TEXTO. EN CONSECUENCIA LA  
NOTARÍA NO ASUME NINGUNA RESPONSABILIDAD POR ERRORES E  
INEXACTITUDES ESTABLECIDAS CON ANTERIORIDAD A LA FIRMA DE  
LOS OTORGANTES Y LA NOTARÍA. EN TAL CASO DICHOS ERRORES  
DEBERÁN SER CORREGIDOS MEDIANTE EL OTORGAMIENTO DE OTRA  
ESCRITURA PÚBLICA FIRMADA POR TODOS LOS QUE INTERVINIERON EN  
LA ANTERIOR Y SUFRAGADA POR LOS MISMOS. (DECRETO 35 ART.  
960/70). NOTA 2: A los otorgantes se le hizo la advertencia  
que deben presentar esta escritura para registro en la  
Oficina correspondiente, dentro del término perentorio de  
dos meses(2), contados a partir de la fecha de otorgamiento  
de éste instrumento, cuyo incumplimiento causará intereses  
moratorios por mes o fracción de mes de retardo. NOTA 3: LA  
Notaria le exigió a la vendedora el paz y salvo que obliga El  
ART. 29 de la ley 675 del 3 de agosto de 2001, a lo que  
contestó bajo la gravedad del juramento que el edificio del  
cual hace parte inmueble objeto de la venta no tiene  
administración por lo tanto no genera expensas, en  
consecuencia no presenta el citado paz y salvo. Y los  
compradores manifiestan que aceptan solidariamente con la  
vendedora en el evento de que el inmueble que adquiere por

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

este instrumento tenga alguna deuda pendiente por dicho concepto. Leída la presente escritura y el formato de calificación la aprueban y la firman en señal de aceptación. Se dejó constancia de la huella del índice derecho de los otorgantes. Se advirtió el registro dentro del término legal zona sur. DERECHOS NOTARIALES POR LA ACLARACION \$ 38.100.00 DERECHOS NOTARIALES POR LA NOTA DE REFERENCIA \$ 1.080.00. DERECHOS NOTARIALES POR LA VENTA \$ 18.684.00. - DERECHOS NOTARIALES POR LA CONSTANCIA DE AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR \$ 4.190.00. TOTAL DERECHOS NOTARIALES \$ 62.064.00. RESOLUCION NRO. 7880 DEL 28 DE DICIEMBRE DE 2006, SE COBRA POR EL SUPERFONDO LA SUMA DE \$ 6.350.00 Y POR EL IVA LA SUMA DE \$ 15.342.00. SE COBRA POR LA RETENCION EN LA FUENTE \$ 21.000.00 ANEXOS PAZ Y SALVOS DE CATASTRO Y VALORIZACION NROS. 0028323 Y 0028422 EXPEDIDOS EN EL MUNICIPIO DE ITAGUI EL DÍA 14 DE NOVIEMBRE Y VALIDOS HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007. AVALUO TOTAL \$ 2.064.094.00. PREDIO NRO. 1-058-008-00014-0000-00003.

PARAGRAFO: LA Notaria exhorta a los compradores para que manifiesten si consideran conveniente que la vendedora declare la satisfacción del pago de los servicios públicos domiciliarios del inmueble que vende, a lo que contestaron que si lo creen conveniente. la Notaria exhorta a la vendedora para que manifieste si el inmueble que vende se encuentra a paz y salvo con el pago de los servicios públicos domiciliarios, a lo que manifestó que si, que el inmueble se encuentra a paz y salvo por dicho concepto.-----

SE EXTENDIO EN LAS HOJAS NROS. DA 02167286/02167287/02167288  
02167289

  
MARIA DORIS GARCIA ZULUAGA

G.C. NRO. 42766.573 de Itagüí

HUELLA INDICE DERECHO

DA 02167289



VIENE DE LA HOJA NRO. DA 02167288

DIRECCION: Calle 69A # 57-105

TELEFONO 376-27-11

*Miguel Antonio Gomez J*  
MIGUEL ANTONIO GOMEZ JIMENEZ

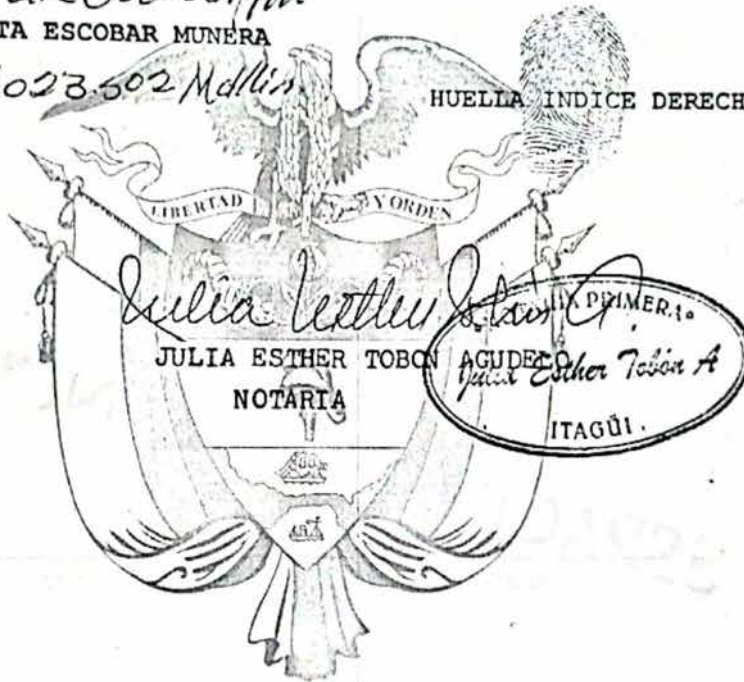
C.C.NRO. 72.070.044

HUELLA INDICE DERECHO

*Maria Teresita Escobar Munera*  
MARIA TERESITA ESCOBAR MUNERA

C.C.NRO. 43'023.502 Medellín

HUELLA INDICE DERECHO



*Julia Esther Tobon Agudelo*  
JULIA ESTHER TOBON AGUDELO  
NOTARIA

ITAGUI.



**Victor Hugo Osorio Vargas**

**Curador**

C.N. 07-479/CUP

Itagüí, 14 de noviembre de 2007.

Señor (es).

**MARIA DORIS GARCIA ZULUAGA**

**NEVARDO ANTONIO GARCIA ZULUAGA**

Calle 69 A 57-105/107

Itagüí



Asunto: **CERTIFICADO DE NOMENCLATURA**

Respetados señores:

De acuerdo a su solicitud con radicado No. 07-479 del 14 de noviembre de 2007, La Curaduría Urbana Primera de Itagüí, certifica que el (los) inmueble (s), identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-596309 y 001-596310 y Código Catastral 1-058-008-00014-0000-00003 y 1-058-008-00014-0000-00004 objeto de estudio, le corresponde la siguiente nomenclatura. Este inmueble presenta cuatro pisos por la calle 69 y dos pisos por la calle 69 A.

Primer piso:

Calle 69 A 57-105,

Vivienda.

Segundo piso:

Calle 69 A 57-107,

Vivienda.

Cordialmente,

**VICTOR HUGO OSORIO VARGAS**

Curador Urbano Primero.

Carrera 52 No. 51A - 07 Itagüí - Colombia Tel.: 444 90 40 curaduriaprimeraita@une.net.co

NOTARIA 1ra. DE ITAGUI  
PRIMERA COPIA FIEL, tomada fotostáticamente de su  
original. Consta de CINCO (5) \* \* hojas útiles y se  
destina para MIGUEL ANTONIO GOMEZ JIMENEZ  
Y MARIA TERESITA ESCOBAR MUNERA \* \*  
Itagui, 26 de NOVIEMBRE del 2007  
El Notario, \_\_\_\_\_



OFICINA PRINCIPAL  
DE REGISTRO DE ILPP  
CIRCULO DE VERDELLIN,  
ZONA SUR