



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**

**Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano**

QR validez del avalúo

## AVALUO: LRCAJA-1042061377

Fecha del avalúo	Fecha de visita	16/04/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	CALLE 69A 57-105 AP PRIMER PISO SOBRE LA CALLE 69A	
Barrio	Santa María No. 1	
Ciudad	Itagüí	
Departamento	Antioquia	
Propietario	Maria Teresita Escobar - Miguel Antonio Gómez	

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 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)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: ELVER ALEXANDER MONTOYA CORRALES

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **Maria Teresita Escobar - Miguel Antonio Gómez** ubicado en la CALLE 69A 57-105 AP PRIMER PISO SOBRE LA CALLE 69A Santa María No. 1, de la ciudad de Itagüí.

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.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$188,520,300.00 pesos m/cte (Ciento ochenta y ocho millones quinientos veinte mil trescientos).

Atentamente,



**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 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)

Bogotá D.C.-COLOMBIA

## LIQUIDACIÓN

### VALOR COMERCIAL

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

Perito actuante



CARLOS ALBERTO RENDON PULGARIN

RAA Nro: AVAL-98635223

C.C: 98635223

### VALORES/TIPO DE AREA.

### INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	
Integral	0	2,600,000	Valor del avalúo en UVR	524,049.77
Proporcional	0	188,520,300	Valor asegurable	188,520,300
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12

### Calificación garantía

**Favorable**

### Observación calificación

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.

### Observación

**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 Itagüí, 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: Itagüí, 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 ropa: 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.

## GENERAL

<b>Código</b>	LRCAJA-1042061377	<b>Propósito</b>	Modelo 8-14	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
---------------	-------------------	------------------	-------------	--------------------	-----------------

### Datos del dirigido a:

<b>Dirigido A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	

### Datos del solicitante:

<b>Solicitante</b>	ELVER ALEXANDER MONTOYA CORRALES				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1042061377	<b>Teléfono</b>	3013762688
<b>Email</b>	elver.montoya1549@correo.policia.gov.co				

### Datos del propietario:

<b>Propietario</b>	Maria Teresita Escobar - Miguel Antonio Gómez				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	43023502 - 72070044	<b>Ocupante</b>	Propietario

### Datos del inmueble objeto de avalúo:

<b>Dirección</b>	CALLE 69A 57-105 AP PRIMER PISO SOBRE LA CALLE 69A				
<b>Conjunto</b>					
<b>Ciudad</b>	Itagüí	<b>Departamento</b>	Antioquia	<b>Estrato</b>	2
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	Santa María No. 1	<b>Ubicación</b>	Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Apartamento	<b>Tipo subsidio</b>	No Vis Fuera de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones	<b>Sometido a PH</b>	Si

<b>Observación</b>	<p>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 el Barrio Santa María No. 1 del Municipio de Itagüí, es una zona residencial con buena vía de acceso vehicular, transporte público, cerca a comercio barrial en general.</p> <p>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)</p> <p>Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p>				
--------------------	---	--	--	--	--

## CARACTERISTICAS GENERALES

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	1		
<b>Clase inmueble</b>	Multifamiliar	<b>Otro</b>	Residencial	<b>Método evaluación</b>	MERCADO
<b>Justificación de Metodología</b>	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b>; se utiliza el siguiente (s) método(s): <b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO</b>: 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.</p>				

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

<b>Perspectivas de valoración</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
<b>Actualidad edificadora</b>	Existen proyectos de vivienda de urbanizaciones nuevas.
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	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.
<b>Reglamentación urbanística:</b>	<b>Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal:</b> Escritura 4282 30/11/1992 not. de Itagui. <b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b>

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2627	EscrituraDePropiedad	22/11/2007	Primera	Itagüí

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
001-596309	03/04/2024	Sin información	1058008000140000	Apto. Primer piso 00003

#### Observación

**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.

## GARAJES Y DEPOSITOS

#### Observación

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

## DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

### CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	mas de 500	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Secundaria, vía de barrio	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	100-200			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
<b>Observación:</b>	Es una zona residencial, buena vía de acceso vehicular, con comercio barrial en general.				

## PROPIEDAD HORIZONTAL

<b>Escritura de Propiedad Horizontal</b>	4282		<b>Fecha escritura</b>	30/11/1992	
<b>Notaria escritura</b>	Primera		<b>Ciudad escritura</b>	Itagui	
<b>Valor administración</b>	0	<b>Total unidades</b>	1 UND / PH: 4 UNDS	<b>Terraza comunal</b>	No
<b>Ubicación</b>	Apartamento Exterior	<b># Pisos edificio</b>	4	<b>Porteria</b>	No
<b>Horario vigilancia</b>	0 horas	<b>Tanque</b>	No	<b>Cancha</b>	No
<b>Zonas verdes</b>	No	<b>Shut</b>	No	<b>Citófono</b>	No
<b>Aire acondicionado</b>	No	<b>Teatrino</b>	No	<b>Sauna</b>	No
<b>Club</b>	No	<b>Bomba eyectora</b>	No	<b>Gimnasio</b>	No
<b>Bicicletero</b>	No	<b>Garaje</b>	No	<b>Golfito</b>	No

		<b>visitante</b>			
<b>Calefacción</b>	No	<b>Planta eléctrica</b>	No	<b>Jardín infantil</b>	No
<b>Piscinas</b>	No	<b>Ascensores</b>	No	<b>#Ascensores</b>	0
<b>#Sotanos</b>	0				
<b>Observación</b>	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

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Tradicional	<b>Estructura reforzada</b>	NO DISPONIBLE
<b>Material construcción</b>	adobe	<b>Tipo estructura</b>	Mampostería Confinada		
<b>Daños por Sismos</b>	NO	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	NO	<b>Cubierta</b>	Placa de concreto
<b>Fachada</b>	otro	<b>Ancho fachada</b>	6-9 metros	<b>Irregularidad planta</b>	No
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>	Casa Continua	<b>Otro tipología vivienda</b>	Edificio
<b>Año construcción</b>	1992	<b>Edad Inmueble</b>	32 años	<b>Vida útil</b>	70 años
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>	100 %		
<b>Licencia construcción</b>	Sin información				
<b>Observación</b>	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.				

## DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
<b>Sala</b>	1	<b>Comedor</b>	1	<b>Cocina</b>	Sencilla
<b>Baños Sociales</b>	1	<b>Patio interior</b>	1	<b>Habitaciones</b>	3
<b>Closet</b>	0	<b>Baños privados</b>	0	<b>Estar</b>	0
<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	0	<b>Cuarto servicio</b>	0

Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	1	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

## ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Sencillo	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

Observación	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.
-------------	---

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** CALLE 69A 57-105 AP PRIMER PISO SOBRE LA CALLE 69A | Santa María No. 1 | Itagüí | Antioquia



## LATITUD

MAGNA SIRGAS: 6.18466  
GEOGRAFICAS : 6° 11' 4.776''

## LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.60454  
GEOGRAFICAS : 75° 36' 16.344''

## 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
<b>Del inmueble</b>		<b>1</b>				<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	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
	<b>32 años</b>									
									<b>PROMEDIO</b>	<b>\$2,711,913.92</b>
									<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$108,322.63</b>
									<b>COEF. VARIACION</b>	<b>3.99%</b>

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

## Observaciones:

Las ofertas son tomadas cerca del inmueble.

## Enlaces:

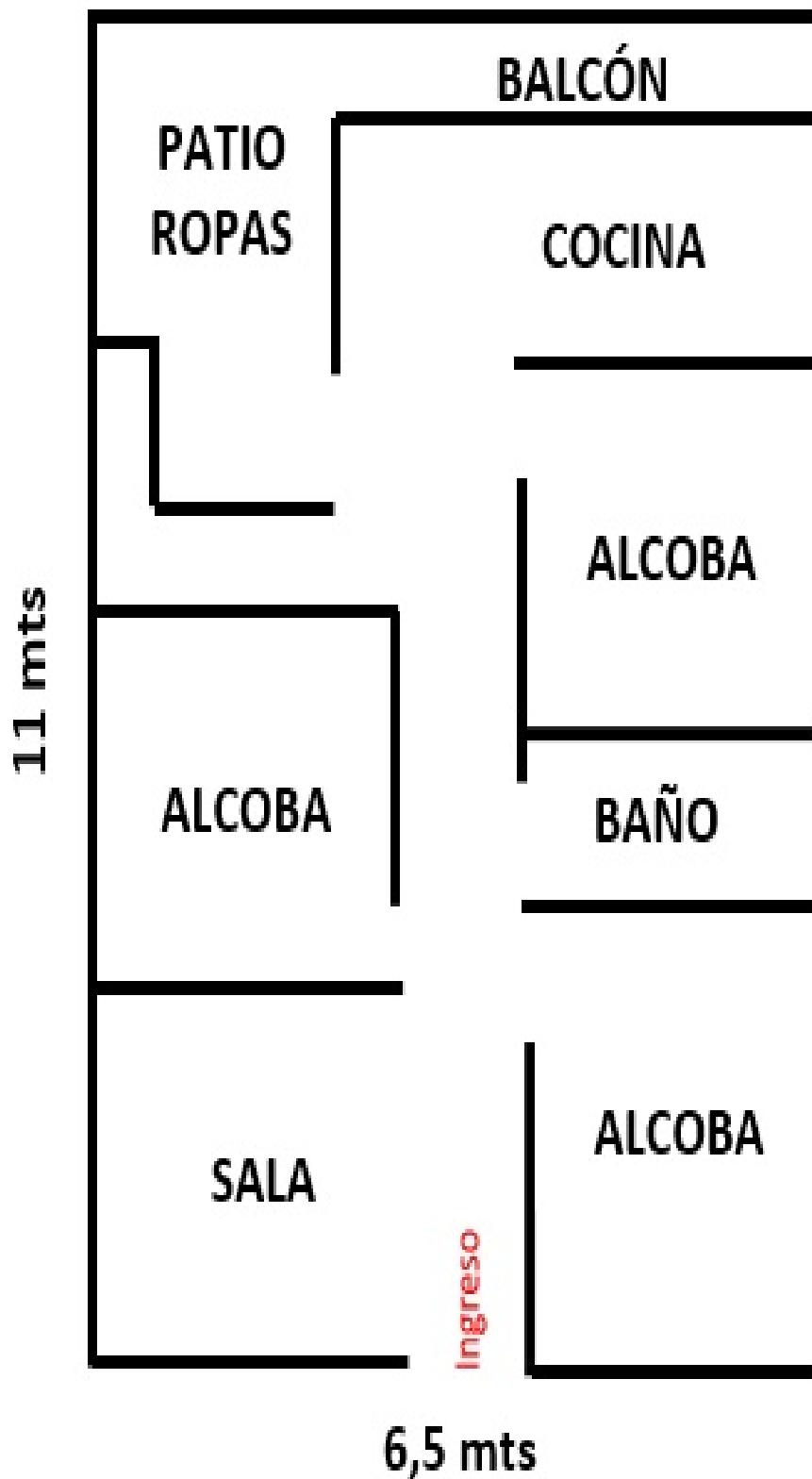
1-[https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/zona-rural/itagui/10637690?utm\\_source=Lfuli-connect&utm\\_medium=referrer](https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/zona-rural/itagui/10637690?utm_source=Lfuli-connect&utm_medium=referrer)

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

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

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



## 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 --- Etapa: 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 valuaria 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 valuaria 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 valuador 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 SALVEDADES 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 valuador 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: 68610a01



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



CORPORACIÓN COLOMBIANA  
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 800070027-5

Entidad Reconocida de Autoregulación mediante la Resolución 26408 del 10 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. 88835229, 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 evaluador AVAL-88835229.

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

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, tiendas 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

Regímenes  
Regímenes Aprobados

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

- Tierras rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, casas, 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

Regímenes  
Regímenes Aprobados

#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
12 Sep 2018

Regímenes  
Regímenes Aprobados



PIN de Validación: 68610a01



Registro Aduanero de Avaluadores

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



CORPORACIÓN COLOMBIANA  
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

### Categoría B: Inmuebles Especiales

#### Alcance

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

Fecha de Inscripción  
12 Sep 2019

Regímenes  
Regímenes Aduaneros

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

#### Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, molinos, turbinas, motores, plantas, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos de transformación de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadoras, impresoras, monitores, módem 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

Regímenes  
Regímenes Aduaneros

### Categoría B: Maquinaria y Equipos Especiales

#### Alcance

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

Fecha de Inscripción  
12 Sep 2019

Regímenes  
Regímenes Aduaneros

### Categoría 10: Semejantes y Animales

#### Alcance

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

Fecha de Inscripción  
12 Sep 2019

Regímenes  
Regímenes Aduaneros



PIN de Validación: 68610a01

<https://www.raa.org.co>CORPORACIÓN COLOMBIANA  
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.NA, en la categoría Inmuebles Urbanos vigencia 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.NA, en la categoría Inmuebles Rurales vigencia hasta el 30 de Junio de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS AVALUADOS 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:

Nombre: CARLOS ALBERTO RENDON PULGARIN

Dirección: CRA 50 NO. 14 SUR -40 APTO. 1704

Teléfono: 3119138351

Correo Electrónico: cra.rondon@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) a Inmuebles urbanos, rurales y especiales - Técni-lneas.

### TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores - ANAV	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(a) señor(a) CARLOS ALBERTO RENDON PULGARIN, Identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 88695223 El(a) 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 pueda escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo portátil 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 así



PIN de Validación: b3610a91



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



contando y la que reporta la verificación con el código de barra inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

b3610a91

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



Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Humberto Salcedo Pizano  
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 240403596091733062

Página 1 TURNO: 2024-134296

Nro Matrícula: 001-596309

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

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

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

CÓDIGO 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

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO

La guarda de la fe pública

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE: %

COMPLEMENTACION:

ADQUIRIDO: 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 ADQUIRIDO: 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

CRPHV

## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN

## CERTIFICADO DE TRADICION

## MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240403596091733062

Nro Matrícula: 001-596309

Pagina 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 COMPROVANTA

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: COMPROVANTA: 0125 COMPROVANTA

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

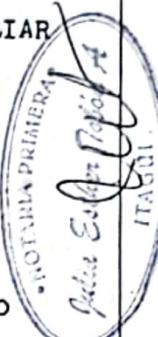
SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL, CON LA SUMINISTRADA POR CATASTRO DEPARTAMENTAL ANTIOQUIA, RES. 0000000068741 PROFERIDA POR  
ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*

DA 02167286



ARACELLY

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

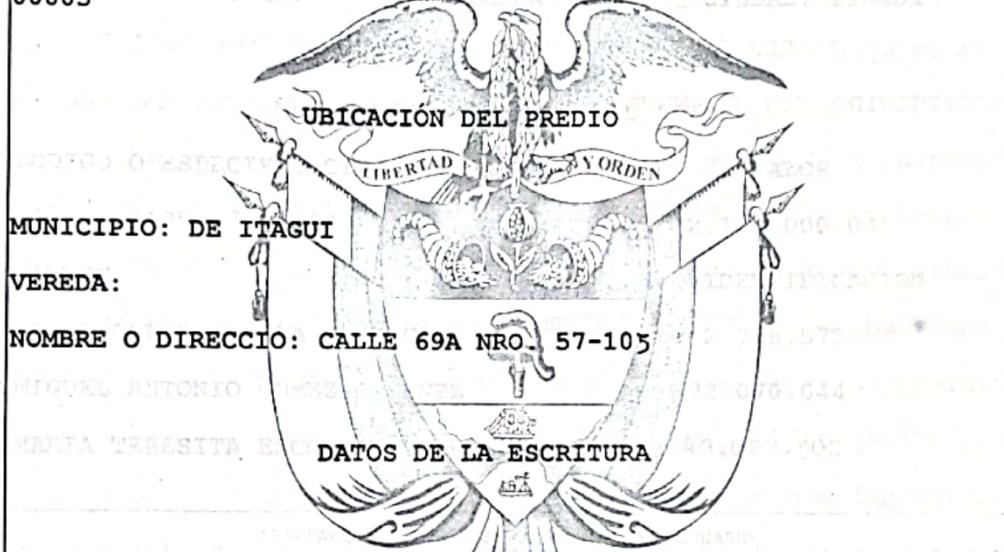


NOMBRE O DIRECCION: SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

FORMATO DE CALIFICACIONES

MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO: 001-596309

CODIGO CATASTRAL O NUMERO DE PREDIO: 1-058-008-00014-0000-00003



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

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

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 M<sup>2</sup>.), situado en el BARRIO EL BOSQUE DEL MUNICIPIO DE ITAGUI, que linda: Por el frente, con la calle 70; por un costado, con la 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

DA 02167287



VIENE DE LA HOJA NRO. DA 02167286  
 PLANTAS Y SEGÚN CERTIFICACIÓN EXPEDIDA  
 POR LA CURADURÍA PRIMERA DE ITAGUI, 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 éste Municipio, quienes siendo  
 interrogados por la ~~la~~ Notaría y por ~~los~~ 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 M<sup>2</sup>.), situado en el BARRIO  
 EL BOSQUE DEL MUNICIPIO DE ITAGUI, 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 alinderado 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 Notaria 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 Notaria 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 CIEN 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 adquieran 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



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. 6º 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 ésta 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. Leida 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*  
MARIA DORIS GARCIA ZULUAGA

G.C. NRO. 42766.573 de Itagui

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. 72,020-044

HUELLA INDICE DERECHO

Maria-Teresita Escobar Mu.  
MARIA TERESITA ESCOBAR MUNERA

C.C. NRO. 43'023.502 Mialis

HUELLA INDICE DERECHO

JULIA ESTHER TOBON AGUDECO

NOTARIA

NOTARIA PRIMERA

ITAGÜI

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO



NOTARIA URBANA PRIMERA  
CURADURIA URBANA PRIMERA

**Victor Hugo Osorio Vargas**

**Curador**

C.N. 07-479/CUP

Itagüí, 14 de noviembre de 2007.

Señor (es).

**MARÍA 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 curadurialprimeraita@une.net.co

NOTARIA 1ra. DE ITAGÜI  
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 \*\*  
Itagüi, 26 de NOVIEMBRE del 2.00 7

El Notario



COL. OFICINA PRINCIPAL  
DE REGISTRO DE H.P.P.  
CÍRCULO DE MEDELLIN  
ZONA SUR