



QR validez del avalúo



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**  
**Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano**

**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	Itagüi		
Departamento	Antioquia		
Propietario	Maria Teresita Escobar - Miguel Antonio Gómez		

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)  
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 Itagüi.

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
TOTALES					100%	\$188,520,300

Valor en letras

Ciento ochenta y ocho millones quinientos veinte mil trescientos Pesos Colombianos

Perito actuante

Carlos A. Rendon

CARLOS ALBERTO RENDON PULGARIN  
RAA Nro: AVAL-98635223  
C.C: 98635223

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	359.7374
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	<p><b>General:</b> El Inmueble objeto de la presente tasación corresponde a un apartamento primer piso sobre la calle 69 A 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. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p> <p><b>Jurídica:</b> 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.</p> <p><b>Garaje:</b> El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.</p> <p><b>Entorno:</b> Es una zona residencial, buena vía de acceso vehicular, con comercio barrial en general.</p> <p><b>Propiedad horizontal:</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.</p>			

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.



GENERAL					
Código	LRCAJA-1042061377	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	ELVER ALEXANDER MONTOYA CORRALES				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1042061377	Teléfono	3013762688
Email	elver.montoya1549@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	Maria Teresita Escobar - Miguel Antonio Gómez				
Tipo identificación	C.C.	Documento	43023502 - 72070044	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 69A 57-105 AP PRIMER PISO SOBRE LA CALLE 69A				
Conjunto					
Ciudad	Itagüi	Departamento	Antioquia	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	Santa María No. 1	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	No Vis Fuera de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones	Sometido a PH	Si
Observación	<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 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.</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

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1																	
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro	Residencial	Método evaluación	MERCADO															
Justificación de Metodología	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> ; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s): 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.																			
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>72.23</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>72.23</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	72.23	AREA PRIVADA	M2	72.23	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>90.191.000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	90.191.000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																		
AREA CONSTRUIDA	M2	72.23																		
AREA PRIVADA	M2	72.23																		
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																		
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	90.191.000																		
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>72.23</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	72.23	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>72.23</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	72.23			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																		
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	72.23																		
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																		
AREA PRIVADA VALORADA	M2	72.23																		
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																			
Actualidad edificadora	Existen proyectos de vivienda de urbanizaciones nuevas.																			
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.																			
Reglamentación urbanística:	<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	Itagüi

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
001-596309	03/04/2024	Sin información	10580080001400000003	Apto. Primer piso

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

GARAJES Y DEPOSITOS

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

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBAMIENTO 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
Observación:	Es una zona residencial, buena vía de acceso vehicular, con comercio barrial en general.				

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

		visitante			
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sotanos	0				
Observación	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					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	adobe	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	otro	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	Edificio
Año construcción	1992	Edad Inmueble	32 años	Vida útil	70 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100 %		
Licencia construcción	Sin información				
Observación	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					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	3
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	1	Jardin	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 ropas: 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 | Itagüi | 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
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:

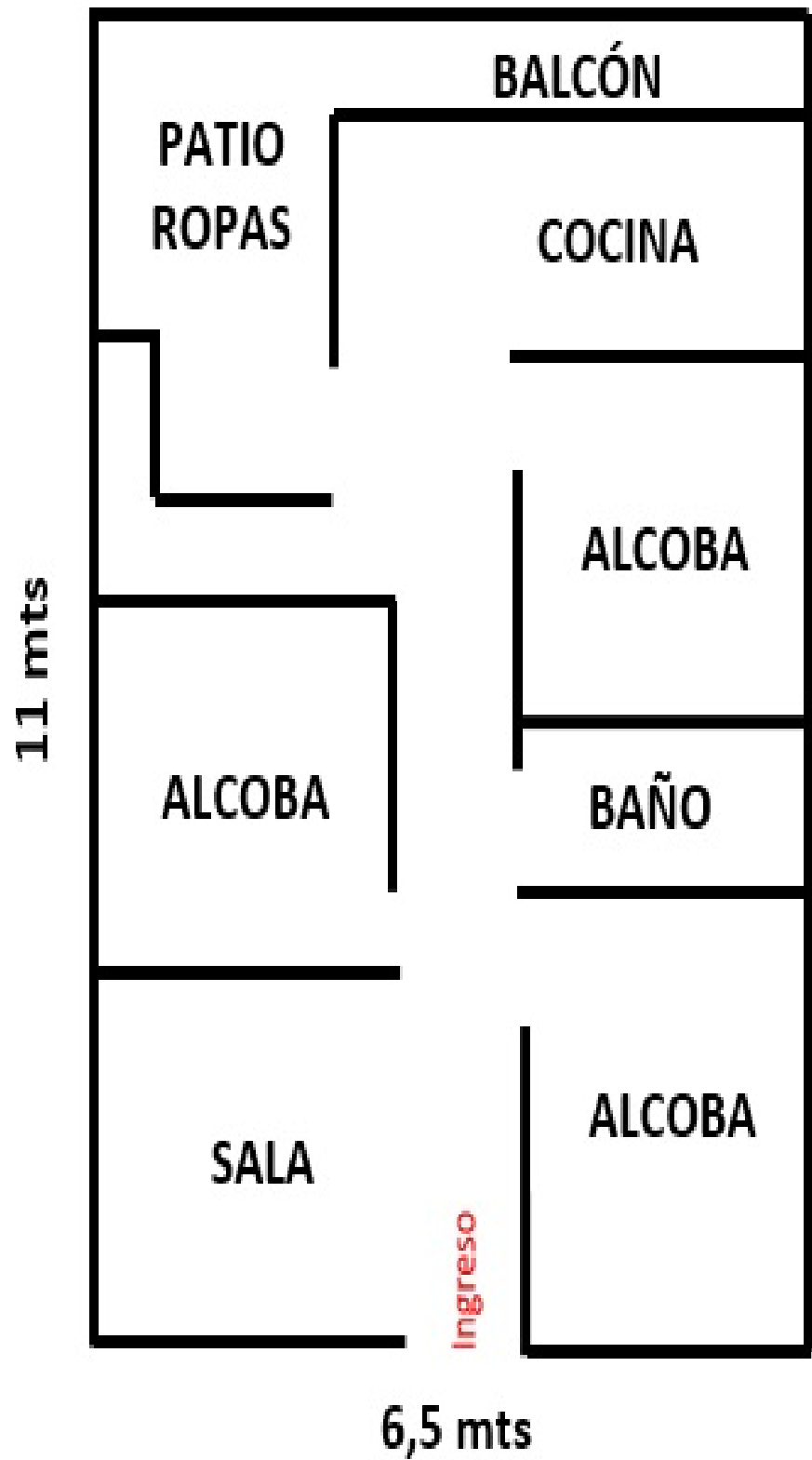
1-[https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/zona-rural/itagui/10637690?utm\\_source=Lifull-connect&utm\\_medium=referrer](https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/zona-rural/itagui/10637690?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer)

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>

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

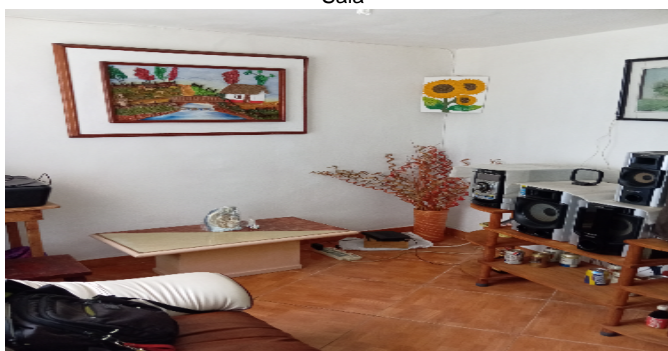
Nomenclatura



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 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 evaluador 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 valorar 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: b881DeB1

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

Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 800870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 25403 del 18 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. 98835223, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 28 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-98835223.

RAA avalúa la expedición de esta certificado al registro del señor(a) CARLOS ALBERTO RENDON PULGARIN en su cedula de ciudadanía No. 98835223. El señor(a) inscrito en las siguientes categorías y alcances:

## Categoría 1 Inmuebles Urbanos

## Alcance

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

Fecha de inscripción  
26 Abr 2018

Régimen  
Régimen Asociativo

## Categoría 2 Inmuebles Rurales

## Alcance

- Talleres rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en su proceso 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

Régimen  
Régimen Asociativo

## 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

Régimen  
Régimen Asociativo

Página 1 de 4



	 <b>RAA</b> Registro Abierto de Avaluadores	 CORPORACIÓN COLOMBIANA AUTORREGULADORA DE AVALUADORES
PIN de Validación: b8810a81 <a href="https://www.raa.org.co">https://www.raa.org.co</a>		
<p><b>Categoría 8 Inmuebles Especiales</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Incluya centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avanza de obras. Incluya todos los inmuebles que no se clasifican dentro de los numerales anteriores.</li> </ul> <p>Fecha de inscripción: 12 Sep 2019      Régimen: Régimen Asociativo</p>		
<p><b>RAA AVALUO: LRCAJA-1042061377 M.I.: 001-596309</b></p> <p><b>Categoría 9 Equipos y Maquinaria Móvil</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, minería, agricultura, etc. tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos de transmisión de energía, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadoras, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, radios, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electrocardiografía y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camiones, camionetas, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motocicletas, motocicletas, cuatrimotos, bicicletas y similares.</li> </ul> <p>Fecha de inscripción: 12 Sep 2019      Régimen: Régimen Asociativo</p>		
<p><b>Categoría 10 Maquinaria y Equipos Especiales</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.</li> </ul> <p>Fecha de inscripción: 12 Sep 2019      Régimen: Régimen Asociativo</p>		
<p><b>Categoría 11 Semovientes y Animales</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.</li> </ul> <p>Fecha de inscripción: 12 Sep 2019      Régimen: Régimen Asociativo</p>		
<p>Página 2 de 4</p>		



PIN de Validación: b881DeB1


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


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

- 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.

**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:

Ciudad: ITAGUÍ, ANTIOQUIA

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

Teléfono: 3113138351

Correo Electrónico: carandor80@hotmail.com

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

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

#### TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorreguladora 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(los) señor(los) CARLOS ALBERTO RENDÓN PULGARIN, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 98595223 B(los) señor(los) CARLOS ALBERTO RENDÓN PULGARIN se encuentran 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 fijo con acceso a Internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando al PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá

Página 3 de 4



PIN de Validación: 69610e91



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



PIN DE VALIDACIÓN

69610e91

El presente avalúo se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluaciones RAA, los veintiseis (26) días del mes de Marzo del 2024 y tiene vigencia de 90 días calendario, contados a partir de la expedición.

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



Firma:  
Antonio Hariberto Sabado Pizarro  
Representante Legal



**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 AÑOS.

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 ✓

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDIO  
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 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



MUNICIPIO: DE ITAGUI

VEREDA:

NOMBRE O DIRECCION: 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 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 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 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

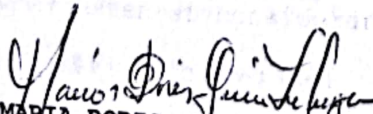
ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO



este instrumento tenga alguna deuda pendiente por dicho concepto. 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

C.C. NRO. 42'766.573 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 Jimenez*  
MIGUEL ANTONIO GOMEZ JIMENEZ

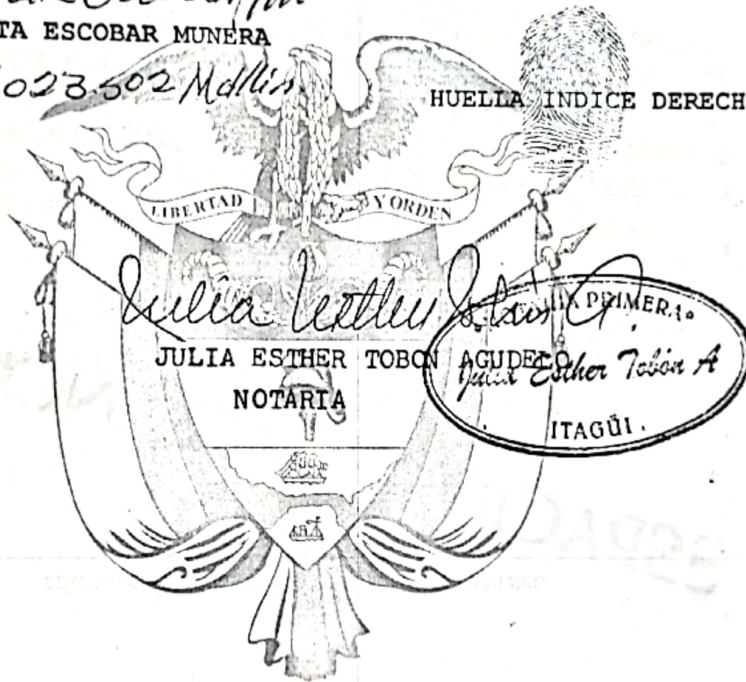
C.C.NRO. 72,070.044

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  
PRIMER.  
ITAGÜI.



**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 2.007  
El Notario:



NOTARIA PRIMERA DE ITAGUI  
CALLE 100 N. 100-100  
CALLE 100 N. 100-100  
CALLE 100 N. 100-100  
CALLE 100 N. 100-100

OFICINA PRINCIPAL  
DE REGISTRO DE II.PP.  
CIRCULO DE MEDELLIN.  
ZONA SUR