

## MEMORIAL DESTINO RDO 2017-056-00

leonard dario cobos spitia <leonardcobos1948@hotmail.com>

Mié 24/04/2024 4:08 PM

Para: Juzgado 01 Civil Circuito - Antioquia - Cauca <jcctoccasia@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 4 archivos adjuntos (7 MB)

MEMORIAL DESTINO 2017-056.pdf; LIQUIDACION 2017-00056 FERNANDO LOPEZ VS JAIME ZAPATA.pdf; INFORME LISTO.pdf; FICHA PREDIAL.pdf;

**REFERENCIA DEL PROCESO**

Proceso: **Ejecutivo**  
Demandante: **Fernando Alberto López**  
Demandado: **Jaime Ignacio Zapata**  
Radicado: **2017-0056-00**

Señor  
**Juez Civil del Circuito**  
Caucasia -Antioquia  
E. S. D.

Señor Juez:

Para la continuidad del proceso adjunto:

1. Liquidación de crédito actualizada.
2. Avalúo del bien inmueble embargado y secuestrado en este asunto, elaborado por profesional en la materia, acompañado de la ficha predial del mismo para acreditar, en los términos del artículo 444, que el avalúo catastral no constituye el valor real del bien.

Sírvase correr traslado de la actualización del crédito y del avalúo.

Atentamente,



**LEONARD DARIO COBOS SPITIA**  
**C.C. 71.778.558 DE MEDELLÍN**  
**T.P. 183.893 del C. S. de la J.**

## LIQUIDACIÓN DE CRÉDITO

Plazo TEA pactada, a mensual >>>		Plazo Hasta					
Tasa mensual pactada >>>							01-mar-99
Resultado tasa pactada o pedida >>	Máxima						14-mar-99
Mora TEA pactada, a mensual >>>		Mora Hasta (Hoy)	24-abr-24				01-ene-07
Tasa mensual pactada >>>			Comercial		x		04-ene-07
Resultado tasa pactada o pedida >>	Máxima		Consumo				
Saldo de capital, Fol. >>			Microc u Ot				
Intereses en sentencia o liquidación anterior, Fol. >>							

Vigencia		Brio. Cte.	Máxima Mensual	Tasa	Inserte en esta columna	LIQUIDACIÓN DEL CRÉDITO		
Desde	Hasta	Efec. Anual	Autorizada	Aplicable	capitales, cuotas u otros	Capital liquidable	Días	Intereses
<b>10-may-19</b>	<b>31-may-19</b>		<b>1,5</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
10-may-19	31-may-19	17,28%	1,94%	1,939%	100.000.000,00	100.000.000,00	21	1.357.440,86
01-jun-19	30-jun-19	17,28%	1,94%	1,939%		100.000.000,00	30	1.939.201,23
01-jul-19	31-jul-19	17,28%	1,94%	1,939%		100.000.000,00	30	1.939.201,23
01-ago-19	31-ago-19	17,28%	1,94%	1,939%		100.000.000,00	30	1.939.201,23
01-sep-19	30-sep-19	17,28%	1,94%	1,939%		100.000.000,00	30	1.939.201,23
01-oct-19	31-oct-19	17,28%	1,94%	1,939%		100.000.000,00	30	1.939.201,23
01-nov-19	30-nov-19	17,28%	1,94%	1,939%		100.000.000,00	30	1.939.201,23
01-dic-19	31-dic-19	17,28%	1,94%	1,939%		100.000.000,00	30	1.939.201,23
01-ene-20	31-ene-20	17,28%	1,94%	1,939%		100.000.000,00	30	1.939.201,23
01-feb-20	29-feb-20	17,28%	1,94%	1,939%		100.000.000,00	30	1.939.201,23
01-mar-20	31-mar-20	17,28%	1,94%	1,939%		100.000.000,00	30	1.939.201,23
01-abr-20	30-abr-20	17,28%	1,94%	1,939%		100.000.000,00	30	1.939.201,23
01-may-20	31-may-20	17,28%	1,94%	1,939%		100.000.000,00	30	1.939.201,23
01-jun-20	30-jun-20	17,28%	1,94%	1,939%		100.000.000,00	30	1.939.201,23
01-jul-20	31-jul-20	17,28%	1,94%	1,939%		100.000.000,00	30	1.939.201,23
01-ago-20	31-ago-20	17,28%	1,94%	1,939%		100.000.000,00	30	1.939.201,23
01-sep-20	30-sep-20	17,28%	1,94%	1,939%		100.000.000,00	30	1.939.201,23
01-oct-20	31-oct-20	17,28%	1,94%	1,939%		100.000.000,00	30	1.939.201,23
01-nov-20	30-nov-20	17,28%	1,94%	1,939%		100.000.000,00	30	1.939.201,23
01-dic-20	31-dic-20	17,28%	1,94%	1,939%		100.000.000,00	30	1.939.201,23
01-ene-21	31-ene-21	17,28%	1,94%	1,939%		100.000.000,00	30	1.939.201,23
01-feb-21	28-feb-21	17,28%	1,94%	1,939%		100.000.000,00	30	1.939.201,23
01-mar-21	31-mar-21	17,28%	1,94%	1,939%		100.000.000,00	30	1.939.201,23
01-abr-21	30-abr-21	17,28%	1,94%	1,939%		100.000.000,00	30	1.939.201,23
01-may-21	31-may-21	17,28%	1,94%	1,939%		100.000.000,00	30	1.939.201,23
01-jun-21	30-jun-21	17,28%	1,94%	1,939%		100.000.000,00	30	1.939.201,23
01-jul-21	31-jul-21	17,28%	1,94%	1,939%		100.000.000,00	30	1.939.201,23
01-ago-21	31-ago-21	17,28%	1,94%	1,939%		100.000.000,00	30	1.939.201,23
01-sep-21	30-sep-21	17,28%	1,94%	1,939%		100.000.000,00	30	1.939.201,23
01-oct-21	31-oct-21	17,28%	1,94%	1,939%		100.000.000,00	30	1.939.201,23
01-nov-21	30-nov-21	17,28%	1,94%	1,939%		100.000.000,00	30	1.939.201,23
01-dic-21	31-dic-21	17,28%	1,94%	1,939%		100.000.000,00	30	1.939.201,23
01-ene-22	31-ene-22	17,28%	1,94%	1,939%		100.000.000,00	30	1.939.201,23
01-feb-22	28-feb-22	17,28%	1,94%	1,939%		100.000.000,00	30	1.939.201,23
01-mar-22	31-mar-22	17,28%	1,94%	1,939%		100.000.000,00	30	1.939.201,23
01-abr-22	30-abr-22	17,28%	1,94%	1,939%		100.000.000,00	30	1.939.201,23
01-may-22	31-may-22	17,28%	1,94%	1,939%		100.000.000,00	30	1.939.201,23
01-jun-22	30-jun-22	17,28%	1,94%	1,939%		100.000.000,00	30	1.939.201,23
01-jul-22	31-jul-22	17,28%	1,94%	1,939%		100.000.000,00	30	1.939.201,23
01-ago-22	31-ago-22	17,28%	1,94%	1,939%		100.000.000,00	30	1.939.201,23
01-sep-22	30-sep-22	17,28%	1,94%	1,939%		100.000.000,00	30	1.939.201,23
01-oct-22	31-oct-22	17,28%	1,94%	1,939%		100.000.000,00	30	1.939.201,23
01-nov-22	30-nov-22	17,28%	1,94%	1,939%		100.000.000,00	30	1.939.201,23
01-dic-22	31-dic-22	17,28%	1,94%	1,939%		100.000.000,00	30	1.939.201,23
01-ene-23	31-ene-23	17,28%	1,94%	1,939%		100.000.000,00	30	1.939.201,23
01-feb-23	28-feb-23	17,28%	1,94%	1,939%		100.000.000,00	30	1.939.201,23
01-mar-23	31-mar-23	17,28%	1,94%	1,939%		100.000.000,00	30	1.939.201,23
01-abr-23	30-abr-23	17,28%	1,94%	1,939%		100.000.000,00	30	1.939.201,23
01-may-23	31-may-23	17,28%	1,94%	1,939%		100.000.000,00	30	1.939.201,23
01-jun-23	30-jun-23	17,28%	1,94%	1,939%		100.000.000,00	30	1.939.201,23
01-jul-23	31-jul-23	17,28%	1,94%	1,939%		100.000.000,00	30	1.939.201,23
01-ago-23	31-ago-23	17,28%	1,94%	1,939%		100.000.000,00	30	1.939.201,23
01-sep-23	30-sep-23	17,28%	1,94%	1,939%		100.000.000,00	30	1.939.201,23

01-oct-23	31-oct-23	17,28%	1,94%	1,939%	100.000.000,00	30	1.939.201,23
01-nov-23	30-nov-23	17,28%	1,94%	1,939%	100.000.000,00	30	1.939.201,23
01-dic-23	31-dic-23	17,28%	1,94%	1,939%	100.000.000,00	30	1.939.201,23
01-ene-24	31-ene-24	17,28%	1,94%	1,939%	100.000.000,00	30	1.939.201,23
01-feb-24	29-feb-24	17,28%	1,94%	1,939%	100.000.000,00	30	1.939.201,23
01-mar-24	31-mar-24	17,28%	1,94%	1,939%	100.000.000,00	30	1.939.201,23
01-abr-24	24-abr-24	17,28%	1,94%	1,939%	100.000.000,00	24	1.551.360,99
<b>Resultados &gt;&gt;</b>					<b>100.000.000,00</b>		<b>115.382.473,29</b>

<b>SALDO DE CAPITAL</b>	100.000.000,00
<b>INTERESES A MAYO-09-19</b>	131.804.715,47
<b>SALDO DE INTERESES</b>	115.382.473,29
<b>TOTAL CAPITAL MÁS INTERESES ADEUDADOS</b>	<b>\$347.187.188,76</b>

<b>RESUMEN EJECUTIVO</b>		
<b>AVALÚO COMERCIAL</b>		
<b>URBANIZACION EL LAGO MANZANA C LOTE 60</b>		
<b>MUNICIPIO DE CAUCASIA ANTIOQUIA</b>		
<b>MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 015-29058</b>		
<b>CODIGO CATASTRAL 051540100000500080001901000061</b>		
INFORME DE AVALUO COMERCIAL		
	<b>DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE</b>	
	LOTE Y CONSTRUCCIÓN	
	<b>ÁREAS</b>	
	ÁREA LOTE	516.37 m <sup>2</sup>
	ÁREA CONSTRUIDA	390 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL VALOR RAZONABLE</b>	<b>\$ 692.000.000</b>	
<b>SON: \$ 692.000.000 SEISCIENTOS NOVENTA Y DOS MILLONES DE PESOS ML</b>		

**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL**  
**LOTE MAS CONSTRUCCIÓN URBANA**  
**URBANIZACIÓN EL LAGO MANZANA C LOTE 60**  
**MATRICULA INMOBILIARA NUMERO 015-29058**  
**CAUCASIA-ANTIOQUIA**



**SOLICITANTE:**  
**LEONARD DARIO COBOS ESPITIA**  
**Cedula de ciudadanía numero 71778558**  
**Municipio de Cauca**  
**Departamento de Antioquia**  
**MARZO DE 2024**

## 1. GENERALIDADES DE LA SOLICITUD

<b>FECHA DE LA SOLICITUD</b>	01 de febrero de 2024
<b>NOMBRE DEL SOLICITANTE</b>	Leonard Darío Cobos Espitia
<b>IDENTIFICACIÓN SOLICITANTE</b>	Cedula de ciudadanía numero 71778558
<b>TIPO DE AVALUO</b>	Comercial urbano
<b>TIPO DE INMUEBLE</b>	Se trata de una casa que se encuentra dentro de la Urbanización El Lago en el municipio de Caucasia Antioquia la cual fue diseñada, construida y destinada para vivienda.
<b>DIRECCIÓN</b>	Urbanización El Lago, manzana C lote 60
<b>MUNICIPIO - DEPARTAMENTO</b>	Caucasia Antioquia
<b>OBJETO VALORACIÓN</b>	Definir el valor comercial del bien
<b>FECHA DE VISITA</b>	05 enero de 2024
<b>RESPONSABLE DE LA VISITA</b>	Claudia Cecilia Muñoz Molina y Camilo Villegas

## 2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA LA VALORACIÓN

<b>DOCUMENTO</b>	<b>SUMINISTRADO</b>	<b>NO SUMINISTRADO</b>
<b>ESCRITURA PUBLICA</b>	X	
<b>CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD</b>	X	
<b>FORMATO DE LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL</b>	X	
<b>FICHA PREDIAL</b>	X	

**NOTA:** La presente valoración se hace con referencia en la documentación suministrada por el solicitante del avalúo.

### 3. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

<b>DELIMITACIÓN</b>	La Urbanización El Lago está delimitada por el corredor comercial que se desarrolla en torno a La carrera 20 o Trocal que es la vía que en el momento comunica a Caucasia con Medellín y la Cota Atlántica.
<b>USOS PREDOMINANTES</b>	En esta zona el principal uso es de servicios, a excepción de las viviendas dentro de la unidad residencial El lago cuyo uso esta reglamentado y solo puede ser el de vivienda. Este es un sector netamente comercial donde se encuentra La terminal de transporte, el centro comercial Cauca-Centro, varias estaciones de servicio, Hoteles, El Hospital Regional Cesar Uribe Piedrahita, El Aeropuerto Juan H Withe y un sin número de negocios.
<b>SERVICIOS PÚBLICOS</b>	Esta zona tiene conexión a energía y acueducto. Lastimosamente el sector no cuenta con red de alcantarillado y gas. La unidad en especial cuenta con un pozo de agua profundo y un pozo séptico para uso de la comunidad de la unidad residencial
<b>ESTRATO SOCIOECONÓMICO</b>	Esta unidad está catalogada en estrato 5
<b>VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA EN EL SECTOR</b>	La única vía de acceso a la unidad es la carrera 20 en sentido sur-norte y viceversa.
<b>INFRAESTRUCTURA URBANA</b>	El sector es pobre en dotación de parques y plazas, existen algunos andenes peatonales sobre la carretera troncal. Dentro de la unidad en especial se cuenta con las zonas comunes de piscina, zona de juegos, andenes y sendero peatonal alrededor del lago
<b>SERVICIOS DE TRANSPORTE PÚBLICO</b>	El municipio no cuenta con este servicio, el sector se sirve del mototaxismo y los taxis urbanos cuyo servicio es constante y se dispone de ellos las 24 horas del día.
<b>VALORIZACIÓN</b>	La propiedad raíz en este sector ha tenido un comportamiento positivo, la urbanización en

	particular tiene alta demanda, aunque la oferta es baja pues, la mayoría de lotes ya están ocupados por sus propietarios para su propio uso como vivienda. Proyectos de urbanismo y desarrollo de construcción en la zona son eventos que marcan positivamente la valorización en este sector.
--	--

#### 4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

De acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Cauca, Antioquia, adoptado mediante Acuerdo 019 del 24 de diciembre de 2015 (Artículo. 180) y modificado por acuerdo 28 de 2016 a continuación se enuncian los parámetros normativos generales que rigen para el inmueble motivo de estudio.

##### **Área de actividad múltiple: ZAM\_3 Centralidad de Servicios Urbanos El Man**

**USO PRINCIPAL:** Actividad Múltiple. El 20% del índice de Construcción IC o edificabilidad es para usos residenciales y el 80% para usos diferentes al residencial.

**USO COMPLEMENTARIO:** Consolidar el Uso Dotacional Educativo y de Servicios asociados al Transporte Urbano y Vehículos Automotores. Comercio y Servicios en el Zócalo Urbano o primer piso: tipo C-2 y C-3 comercio suntuario y especializado de exhibición; Servicios Personales y Profesionales, Oficinas y Consultorios S-2 y Servicios Personales, Profesionales y Tecnológicos S-4 tipo 1 de bajo impacto como S4\_T1.1 y S4\_T1.2 sobre el costado oriental del Man; S4\_T1.3; S4\_T1.4; S4\_T1.5; S4\_T1.6 y S4\_T1.7 hacia el costado occidental donde se ubica la Terminal de Transporte Urbano; S4\_T1.8; S4\_T1.9 y S4\_T1.14. S-4 tipo 2 de alto impacto como S4\_T2.1, S4\_T2.6, S4\_T2.7, S4\_T2.8, S4\_T2.9 y S4\_T2.10

**USO CONDICIONADO O RESTRINGIDO:** Nueva vivienda RUf; RBf; RTf; Uni\_Bi y Trifamiliar; la Multifamiliar RMf a partir del 2º piso o nivel; Residencial en la tipología de aparta estudio RMap máximo el 5% de las nuevas destinaciones residenciales. Consolidar el zócalo urbano con Comercio Minorista Básico C-1; Establecimientos con venta y consumo de licor S-3.4 solo sobre la vía arterial y a 200 mts de establecimientos educativos; Servicios Personales, Profesionales y Tecnológicos S-4 tipo 2 de alto impacto como S4\_T2.9 y S4\_T2.10; Famindustria (I-1) e Industria artesanal o MICRO Empresa (I-2) y artesanos.

**USO PROHIBIDO:** Residencial, Comercio y Servicios no principales, ni condicionados ni complementarios y Gran Industria (I-4).

## 5. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBL

### 5.1 Localización



## 5.2 Características generales del terreno

<b>UBICACIÓN</b>		Este es el lote número 60 de la manzana C de la Urbanización El Lago, la cual cuenta con lotes individuales y en ellos construidas viviendas de uno y dos pisos como máximo. Es un lote medianero dentro de la manzana con frente sobre El Lago y la vía de principal de la unidad.
<b>AREAS(*)</b>		Lote: 516.37 m <sup>2</sup> Construcción: 390 m <sup>2</sup>
<b>TOPOGRAFIA Y RELIEVE</b>		Este bien está construido en un lote con pendiente leve, esto llevó a una construcción en desnivel.
<b>SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS</b>		El bien está conectado a energía suministrada por la EPM y recibe agua del pozo común de la unidad, el vertimiento de la construcción conectada a pozo séptico de uso común de la unidad.
<b>LINDEROS</b> Tomados de matrícula inmobiliaria	<b>NORTE</b>	Lote 59
	<b>SUR</b>	Lote 61
	<b>ORIENTE</b>	Circunvalar I de la unidad
	<b>OCCIDENTE</b>	Lote 66
<b>VIA DE ACCESO, CLASIFICACIÓN Y ESTADO</b>		Se accede al bien por la circunvalar I de la unidad residencial. En excelente estado de conservación

(\*)**AREAS:** Es importante hacer aclaración sobre las áreas encontradas en la documentación suministrada: En Certificado de libertad y tradición se registra un área de 516.37 m<sup>2</sup>; en escritura pública, se registra área de 516.37 m<sup>2</sup>; en Reglamento de Propiedad Horizontal, se registra área de 516.37 m<sup>2</sup>; en ficha catastral, se registra área de 906.73 m<sup>2</sup>. Se tomará para esta informe área de 516.37 m<sup>2</sup> y se sugiere a quien interese realmente el bien solicitar a planeación municipal aclaración y rectificación de área del lote registrada en la ficha catastral.

## 5.3 Características generales de la construcción

<b>AREA DE CONSTRUCCIÓN</b>	390 m <sup>2</sup>
<b>NÚMERO DE PISOS</b>	2
<b>NÚMERO DE SÓTANOS</b>	1

<b>VETUSTEZ (EDAD)</b>	Aproximadamente 20 años de construcción
<b>VIDA UTIL (NIIF)</b>	80 años por sistema constructivo
<b>AVANCE DE LA CONSTRUCCIÓN</b>	Obra terminada
<b>ESTRUCTURA</b>	
<b>    Armazón</b>	Columnas y bigas de amarre
<b>    Cubierta</b>	Teja de material aglomerado y en algunas partes teja de barro sobre estructura de madera. Cielorraso en yeso. Mal estado general.
<b>    Mampostería</b>	Muros en adobe
<b>ACABADOS PRINCIPALES</b>	
<b>    Fachada</b>	Revoque estuco y pintura
<b>    Cubrimiento de muros</b>	Revoque estuco y pintura
<b>    Pisos</b>	Cerámica trafico pesado
<b>BAÑOS</b>	Medianos, enchapados, mobiliarios de buena calidad en mal estado.
<b>COCINA</b>	Grande, mesón tipo mármol, regular estado
<b>CONDICIONES DE ILUMINACIÓN</b>	Natural: buena Artificial: buena, requiere intervención
<b>CONDICIONES DE VENTILACIÓN</b>	Natural: Buena Artificial: defectuosa requiere renovación
<b>CARPINTERIA METALICA (MARCOS DE PUERTAS Y VENTANAS)</b>	Madera de buena calidad que requiere mantenimiento
<b>DISTRIBUCION INTERNA</b>	
<b>CARPINTERÍA</b>	Madera en regular estado
<b>ESTADO GENERAL DE CONSERVACIÓN</b>	Muy deficiente, humedades generalizadas, mal estado en enchapes de baños, mala estado de techo y cielorraso, mal estado pisos y acceso a garaje, puertas y ventanearía requieren intervención.

Foto	Foto
	

#### 5.4 INFORMACIÓN JURÍDICA

<b>PROPIETARIO</b>	Jaime Ignacio Zapata Loaiza con cedula 1531887.
<b>ESCRITURA O TITULO DE PROPIEDAD</b>	Escritura pública 1487 del 19 de octubre del 2006 de la Notaría Única de Cauca
<b>MODO DE ADQUISICIÓN</b>	Compraventa
<b>MATRICULA INMOBILIARIA</b>	Matricula inmobiliaria numero 015-29058 de La Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cauca
<b>ESCRITURA DE R.P.H.</b>	Escritura publica 5648 del 30 de diciembre de 1991 de la Notaria 11 de Medellín
<b>GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO</b>	Embargo ejecutivo según anotación número 15 en la matricula inmobiliaria numero 015-29058

## 5.5 Resumen de áreas

<b>AREA DE TERRENO</b>	516.37 m <sup>2</sup>
<b>AREA TOTAL CONSTRUIDA</b>	390 m <sup>2</sup>
<b>FUENTE DE DATOS</b>	Matricula inmobiliaria, medición directa

## 7. METODO DE AVALUO

Para este avalúo se usó el **Enfoque de mercado** que es la técnica valuatoria que busca establecer el valor razonable del inmueble objeto de estudio a partir de la depuración y procesamiento de datos comparables observables del mercado inmobiliario.

## 8. CONSIDERACIONES GENERALES

El valor determinado en este informe es el valor razonable, definido como "el precio que será recibido por vender un activo (precio de salida) en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de elaboración del avalúo". Se tuvieron en cuenta adicionalmente las siguientes consideraciones

El bien esta dentro del urbanización El Lago, considerada una unidad residencial de buen diseño, administración y renombre en el municipio. La valorización en esta unidad es constante y puede asegurarse que en ningún momento ha presentado comportamiento negativo por lo que en este aspecto el valor aplicado tiene relación directa.

El estado actual de la construcción afecta directamente el valor final dado al bien. El estado de conservación es deficiente y requiere de intervención importante para restituir el inmueble.

Se atribuye un valor al metro cuadrado de construcción teniendo en cuenta el mal estado en que se encuentra.

La distribución interna de la propiedad es buena, las áreas asignadas a las unidades también, pero los desniveles usados en el sistema constructivo restan valor, en alguna época este

daba mayor valor a las propiedades, pero los nuevos sistemas de construcción y diseño que apuntan a facilitar el desplazamiento y ofrecer seguridad obligan a castigar el valor final.

## 9. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

La investigación económica para esta propiedad no admite una diferente a estudiar el mercado que hay dentro de la unidad, por ello hemos tomado la información suministrada por la administración de la urbanización, donde nos dan datos actuales de comercialización de lotes sin construcciones. He decido dar al lote el valor real por mercado y proceder a valorar el metro cuadrado de construcciones existentes con el debido castigo por estado de conservación y mantenimiento. Se aplicará castigo por lote con pendiente y construcción en desnivel.

## 10.DETERMINACIÓN DEL VALOR RAZONABLE

Hechas las consideraciones anteriores, el valor razonable del inmueble, a abril de 2024 es:

DESCRIPCION	AREA/m <sup>2</sup>	VALOR/m <sup>2</sup>	VALOR TOTAL
Área de terreno	516.37	\$ 1.200.000	\$ 619.644.000
Área construida	390	\$ 500.000	\$ 195.000.000
<b>VALOR RAZONABLE TOTAL</b>			<b>\$ 814.644.000</b>
<b>CASTIGO POR DESNIVELES 15%</b>			<b>\$ 122.196.600</b>
<b>VALOR FINAL</b>			<b>\$ 692.447.000</b>
<b>VALOR AJUSTADO:</b>			<b>\$ 692.000.000</b>
<b>SON: SEISCIENTOS NOVENTA Y DOS MILLONES DE PESOS M.L</b>			<b>\$ 692.000.000</b>

### VIGENCIA DEL AVALÚO

De acuerdo con el Numeral 7 del Artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000, y al Artículo 19 del Decreto 1420 de junio de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre y cuando se conserven las condiciones extrínsecas e intrínsecas que pueden afectar el valor.

## 11.POLÍTICAS Y CLÁUSULAS

<b>POLÍTICA</b>
El precio que asigno al inmueble avaluado es siempre el que correspondería "al precio que será recibido por vender un activo (precio de salida) en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de elaboración del avalúo"
Para efectos de la conformación del valor del bien avaluado, entre otros criterios, he tenido en cuenta las transacciones en el sector al que, homogéneamente, pertenece el inmueble.
Este avalúo, no tiene en cuenta aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como titulación, servidumbres activas o pasivas y -en general- asuntos de carácter legal, excepto cuando quien solicita el avalúo haya informado específicamente de tal situación para que sea considerada en él.
En cuanto a la incidencia que sobre el precio pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otra índole, desecho evaluar tales criterios en el análisis, y considero que el inmueble está sin ocupación, asumiendo que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que de dicho inmueble se deriven.
Salvo las que sean perceptibles y de público conocimiento, en el avalúo presente no se tienen en cuenta las características geológicas ni la capacidad de soporte o resistencia del terreno avaluado, ya que para la certeza de tales análisis se requiere la aplicación de técnicas especiales que no hacemos.

<b>NOTAS</b>
Es muy importante hacer énfasis en la diferencia existente entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación. Lo normal es que los dos valores no coincidan porque a pesar de que este estudio conduce al "Valor Objetivo" del inmueble, en el "Valor de Negociación" intervienen múltiples factores subjetivos o circunstanciales imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que el comprador le vaya a dar al inmueble, etc., todos los cuales, sumados, distorsionan a veces en alto porcentaje -hacia arriba o hacia abajo- el monto del avalúo.
En ningún caso podrá entenderse que este avalúo, cumpla con las expectativas, propósitos u objetivos del solicitante o del propietario del inmueble, especialmente frente a la negociabilidad del mismo, la aprobación o concesión de créditos, o la recepción del mismo como garantía.
Certifico que no tengo intereses comerciales o de otra índole en el inmueble analizado, salvo los inherentes a la ejecución del presente estudio.

### **RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR**

El evaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto del solicitante y sólo lo hará con autorización escrita, salvo que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

### **CLÁUSULA DE PUBLICACIÓN DEL INFORME**

Se prohíbe la publicación de parte o de la totalidad de este informe, o de cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, y al nombre y afiliación del evaluador, sin su consentimiento.

### **DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO**

- Las declaraciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el evaluador alcanza a conocer
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe
- El evaluador no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio
- Los honorarios del evaluador no dependen de aspectos del informe
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta
- El evaluador ha cumplido con los requisitos de formación de su profesión
- El evaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando
- El evaluador ha realizado la visita personal al bien inmueble objeto de valoración
- Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe

### **DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN**

Claudia Cecilia Muñoz Molina, no tiene relación directa o indirecta con el solicitante ni con el propietario del inmueble.

Este informe de valuación es confidencial para las partes para el propósito específico del encargo. No se acepta ninguna responsabilidad ante terceros. No se acepta ninguna responsabilidad por la mala utilización de este informe.

  
**Claudia Cecilia Muñoz Molina**  
**Perito Avaluador**  
**RNA: AVAL-43075617**

## REGISTRO FOTOGRÁFICO

FACHADA	ENTORNO
 A photograph showing the exterior facade of a two-story white house with a red-tiled roof. The house features a prominent balcony on the upper floor and a large arched entrance on the ground floor. A set of concrete steps leads up to the entrance. A motorcycle is parked on the left side of the driveway.	 A photograph of a large, leafy tree situated next to a body of water, possibly a pond or a small lake. The foreground is a gravel or dirt area.
COMEDOR	ALCOBA PRINCIPAL
 A photograph of a dining room interior. The room features a round table with several chairs, a chandelier, and a decorative wall. The floor is covered with a light-colored carpet.	 A photograph of a bedroom interior. The room contains a bed with a green and white patterned coverlet, a desk with a chair, and a window with curtains. The walls are light-colored.

BAÑO PRINCIPAL



COCINA



MOBILIARIO BAÑO



MADERA



COCINA



COCINA



GARAJE



ACCESO DE GARAJE A CASA



ZONA LIBRE



CUARTO UTIL



HUMEDADES EN EXTERIOR



HUMEDADES EN INTERIOR



CUBIERTA



FACHADA



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS  
DE CAUCASIA  
CERTIFICADO DE TRADICIÓN  
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Página: 1 - Turno 2023-015-1-1048

**Nro Matrícula: 015-29058**

Impreso el 13 de Febrero de 2023 a las 05:10:25 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: 015 CAUCASIA DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: CAUCASIA VEREDA: CAUCASIA

FECHA APERTURA: 21/02/1992 RADICACION: 92-0691 CON: ESCRITURA DE 30/12/1991

NUPRE: SIN INFORMACION

COD CATASTRAL: 051540100000500080001901000061

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

=====

**DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:**

UN LOTE DE TERRENO SITUADO EN EL MUNICIPIO DE CAUCASIA EN LA URBANIZACION EL LAGO, PRIMERA ETAPA, CON UNA EXTENSION DE 516.37 METROS CUADRADOS Y QUE LINDA POR EL NORTE Y EN LINEA RECTA EN LONGITUD APROXIMADA DE 34,49 METROS CON EL LOTE # 59; POR EL OESTE Y EN LINEA RECTA EN LONGITUD APROXIMADA DE 15,16 METROS CON EL LOTE # 66; POR EL SUR Y EN LINEA RECTA EN LONGITUD APROXIMADA DE 32,44 METROS CON EL LOTE # 61; POR EL ESTE Y EN LINEA RECTA EN LONGITUD APROXIMADA DE 17,75 METROS CON AL VIA COMUNSECUNDARIA I CIRCUNVALAR. EL AREA ESTA DETERMINADA POR EL PERIMETRO DEMARCADO ENTRE LOS PUNTOS 821,830,832,822, Y 821, PUNTO DE PARTIDA. ( ANTES CIRCULO DE REGISTRO YARUMAL )

**LINDEROS TECNICAMENTE DEFINIDOS:**

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA:

AREA PRIVADA: - AREA CONSTRUIDA:

COEFICIENTE:

**COMPLEMENTACIÓN:**

COMPLEMENTACION A LA MATRÍCULA INMOBILIARIA NO. 037-0029058. - EDIFICADORA CAUCASIA 2.000 LTDA ADQUIRIO POR COMPRA A GLORIA VELASQUEZ DE GONZALEZ, LUCIA VELASQUEZ DE MEJIA, MARIA TERESA VELASQUEZ DE BOTERO JOSEFINA VILLEGAS DE VELASQUEZ Y OLGA INES, JORGE HERNAN, GILBERTO, ALONSO Y GUILLERMO VELASQUEZ VILLEGAS, POR ESCRITURA # 4126 DE 15-11-90 DE LA NOTARIA 11 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 12-12-90, ANOTADA EN LA M.I. # 037-0024277. - OLGA INES, JORGE HERNAN, MARIA TERESA, GUILLERMO, GILBERTO, GLORIA, ALONSO VELASQUEZ Y JOSEFINA VILLEGAS, ADQUIRIERON, EN LA SUCESION DE JORGE VELASQUEZ A, SENTENCIA DE 07-06-82 DEL JUZ. 2 CIV. CTO DE ARMENIA, REGISTRADA EL 16-09-82, ANOTADA EN LA M.I. # 037-0007717. - ALONSO Y JORGE VELASQUEZ ADQUIRIERON POR PARTICION CELEBRADA CON MIGUEL VELASQUEZ ARANGO, POR ESCRITURA # 092 DE 27-02-43 DE LA NOTARIA DE CAUCASIA, REGISTRADA EL 04-04-73 ANOTADA EN LA M.I. # 037-0007717. - JORGE VELASQUEZ A, ADQUIRIO POR COMPRA A RODRIGUO NAVARRO, POR ESCRITURA # 6795 DE 18-12-70 DE LA NOTARIA 3 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 14-02-71 ANOTADA EN LA M.I. # 037-0007717. - ALONSO VELASQUEZ ADQUIRIO POR PERMUTA CELEBRADA CON ROBERTO JAIRO ARANGO, POR ESCRITURA # 2892 DE 05-06-66 DE LA NOTARIA 3 DE MEDELLIN REGISTRADA EL 23-03-66 ANOTADA EN LA M.I. # 037-0007717. - MIGUEL VELASQUEZ Y ROBERTO JAIRO ARANGO ADQUIRIERON POR COMPRA A RODRIGO NAVARRO, POR ESCRITURA # 2872 DE 04-06-66 DE LA NOTARIA 3 DE MEDELLIN REGISTRADA EL 23-10-66 ANOTADA EN LA M.I. # 037-0007717.

-----

**DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:**

TIPO DE PREDIO: URBANO

DETERMINACION DE INMUEBLE: SIN DETERMINAR

DESTINACION ECONOMICA: SIN DETERMINAR

1) URB EL LAGO LOTE 60 MANZANA C

-----

**MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) MATRÍCULA(S)** (En caso de Integración y otros)

015-24277

-----

ANOTACIÓN: Nro: 01 Fecha 21/02/1992 Radicación 0691  
DOC: ESCRITURA 5648 DEL: 30/12/1991 NOTARIA 11 DE MEDELLIN VALOR ACTO: \$ 0

**Nro Matrícula: 015-29058**

Impreso el 13 de Febrero de 2023 a las 05:10:25 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

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 360 CONTITUCION REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: EDIFICADORA CAUCASIA 2.000 LTDA

ANOTACIÓN: Nro: 02 Fecha 14/10/1998 Radicación 1886  
DOC: ESCRITURA 1422 DEL: 29/03/1993 NOTARIA 11 DE MEDELLIN VALOR ACTO: \$ 5.418.000  
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 101 COMPRAVENTA  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: EDIFICADORA CAUCASIA 2.000 LTDA  
A: CALLE DE ROMERO GLORIA ELENA X  
A: ROMERO DE CARDONA ALEJO DE JESUS X

ANOTACIÓN: Nro: 03 Fecha 14/10/1998 Radicación 1867  
DOC: ESCRITURA 5318 DEL: 08/10/1998 NOTARIA 11 DE MEDELLIN VALOR ACTO: \$ 0  
ESPECIFICACION: OTRO : 915 ACLARACION A ESC. # 1422 DE 29-03-93 DE NOT. 11 MEDELLIN  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
A: CALLE ROMERO GLORIA ELENA  
A: CALLE DE ROMERO GLORIA ELENA  
A: ROMERO DE CARDONA ALEJO DE JESUS

ANOTACIÓN: Nro: 4 Fecha 12/09/2006 Radicación 2006-015-6-2356  
DOC: JUICIO DE SUCESION 3522 DEL: 30/11/1994 NOTARIA UNICA DE CAUCASIA VALOR ACTO: \$ 410.000  
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0109 ADJUDICACION EN SUCESION - el 50 %  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: ROMERO CARDONA ALEJO DE JESUS  
A: ROMERO CALLE JULIANA MARCELA X

ANOTACIÓN: Nro: 5 Fecha 14/09/2006 Radicación 2006-015-6-2388  
DOC: ESCRITURA 1156 DEL: 11/05/2001 NOTARIA UNICA DE CAUCASIA VALOR ACTO: \$ 0  
ESPECIFICACION: OTRO : 0901 ACLARACION - DE LA ESCRITURA Nº 3522 DE 30-11-1994 NOTARIA 9  
MEDELLIN, ENCUANTO EL PORCENTAJE DE ADJUDICACION Y EL NUMERO DE MATRICULA INMOBILIARIA  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
A: CALLE GUTIERREZ GLORIA ELENA  
A: ROMERO CALLE JULIANA MARCELA X  
A: ROMERO CALLE JUAN ALBERTO  
A: ROMERO CALLE ALEJANDRO

ANOTACIÓN: Nro: 6 Fecha 20/10/2006 Radicación 2006-015-6-2743  
DOC: ESCRITURA 1487 DEL: 19/10/2006 NOTARIA UNICA DE CAUCASIA VALOR ACTO: \$ 10.750.000  
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPRAVENTA  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: CALLE DE ROMERO GLORIA ELENA CC# 22226681  
DE: ROMERO CALLE JULIANA MARCELA CC# 42826916  
A: ZAPATA LOAIZA JAIME IGNACIO CC# 15318877 X

ANOTACIÓN: Nro: 7 Fecha 06/02/2007 Radicación 2007-015-6-407  
DOC: ESCRITURA 041 DEL: 01/02/2007 NOTARIA UNICA DE CACERES VALOR ACTO: \$ 0  
ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA - CARTA DE CREDITO POR \$ 15.000.000

**Nro Matrícula: 015-29058**

Impreso el 13 de Febrero de 2023 a las 05:10:25 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

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

DE: ZAPATA LOAIZA JAIME IGNACIO CC# 15318877 X

A: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. " BBVA COLOMBIA S.A. "

**ANOTACIÓN: Nro: 8 Fecha 11/04/2007 Radicación 2007-015-6-1080**

DOC: ESCRITURA 093 DEL: 05/03/2007 NOTARIA UNICA DE CACERES VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL - EN SU PARTE NORMATIVA LAS DISPOSICIONES DE LA LEY 675 DE 2.001 Y LA PARTE DISTRIBUTIVA SUFRIRA MODIFICACIONES CONFORME A LAS AREAS ADICIONALES NO AUTORIZADAS EN EL SECTOR COMERCIAL Y RESIDENCIAL, LO CUAL MODIFICARA LAS AREAS Y COEFICIENTES DE COOPROPIEDAD.

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

A: URBANIZACION EL LAGO - PROPIEDAD HORIZONTAL

**ANOTACIÓN: Nro: 9 Fecha 08/10/2015 Radicación 2015-015-6-3527**

DOC: OFICIO 1192 DEL: 24/09/2015 JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL DE CAUCASIA VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR : 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL - RADICADO 2015-400

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

DE: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A BBVA COLOMBIA S.A NIT# 860003020-1

A: ZAPATA LOAIZA JAIME IGNACIO CC# 15318877 X

**ANOTACIÓN: Nro: 10 Fecha 11/05/2017 Radicación 2017-015-6-1725**

DOC: OFICIO 1959 DEL: 10/10/2016 JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL DE CAUCASIA VALOR ACTO: \$ 0

Se cancela la anotación No, 9

ESPECIFICACION: CANCELACION : 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL - CANCELA EMBARGO

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

DE: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A BBVA COLOMBIA S.A NIT# 860003020-1

A: ZAPATA LOAIZA JAIME IGNACIO CC# 15318877 X

**ANOTACIÓN: Nro: 11 Fecha 11/05/2017 Radicación 2017-015-6-1726**

DOC: OFICIO 000000275 DEL: 10/05/2017 JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE CAUCASIA VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR : 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL - RAD. 2017-00056 00

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

DE: LOPEZ CARDENAS FERNANDO ALBERTO CC# 15318328

A: ZAPATA LOAIZA JAIME IGNACIO CC# 15318877 X

**ANOTACIÓN: Nro: 12 Fecha 07/09/2017 Radicación 2017-015-6-3520**

DOC: OFICIO 0420 DEL: 17/07/2017 JUZGADO CIVIL LABORAL DEL CIRCUITO DE CAUCASIA VALOR ACTO: \$ 0

Se cancela la anotación No, 11

ESPECIFICACION: CANCELACION : 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL - SE CANCELA EMBARGO

EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL PARA INSCRIBIR EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL

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

DE: LOPEZ CARDENAS FERNANDO ALBERTO CC# 15318328

A: ZAPATA LOAIZA JAIME IGNACIO CC# 25318877 X

**ANOTACIÓN: Nro: 13 Fecha 07/09/2017 Radicación 2017-015-6-3520**

DOC: OFICIO 0420 DEL: 17/07/2017 JUZGADO CIVIL LABORAL DEL CIRCUITO DE CAUCASIA VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR : 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL - RAD. 2017-00067-00

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

**Nro Matrícula: 015-29058**

Impreso el 13 de Febrero de 2023 a las 05:10:25 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

DE: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A BBVA COLOMBIA S.A NIT# 860003020-1  
A: ZAPATA LOAIZA JAIME IGNACIO CC# 15318877 X

ANOTACIÓN: Nro: 14 Fecha 02/02/2023 Radicación 2023-015-6-272  
DOC: OFICIO 1023 DEL: 09/11/2022 JUZGADO CIVIL LABORAL DEL CIRCUITO DE CAUCASIA VALOR ACTO: \$ 0

Se cancela la anotación No, 13

ESPECIFICACION: CANCELACION : 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL - CANCELA EMBARGO  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A BBVA COLOMBIA S.A NIT# 860003020-1  
A: ZAPATA LOAIZA JAIME IGNACIO CC# 25318877 X

ANOTACIÓN: Nro: 15 Fecha 02/02/2023 Radicación 2023-015-6-272  
DOC: OFICIO 1023 DEL: 09/11/2022 JUZGADO CIVIL LABORAL DEL CIRCUITO DE CAUCASIA VALOR ACTO: \$ 0  
ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR : 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL - REMANENTES RAD 2017-00056

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: LOPEZ CARDENAS FERNANDO ALBERTO CC# 15318328  
A: ZAPATA LOAIZA JAIME IGNACIO CC# 25318877 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*15\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 No. corrección: 1 Radicación: ICARE-2021 Fecha: 18/04/2021

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.

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: 55812 impreso por: 97224

TURNO: 2023-015-1-1048 FECHA: 02/02/2023

NIS: 4fG8Fxo1KPfBe7Ovw/4nv+HxvBcaNSj3j/nqe/02s7k=

Verificar en: <http://192.168.76.54:8190/WS-SIRClient/>

EXPEDIDO EN: CAUCASIA



El registrador REGISTRADOR SECCIONAL (E) MARIA EUGENIA CAMARGO ZAPATA

GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA

Certificado No. 51196.  
PIN:2024042200051196

"No es un certificado plano catastral, este documento reemplaza la ficha física y es extraído de la base catastral como ficha digital a la fecha 22/04/2024".

FICHA PREDIAL N° : 6900225											
MUNICIPIO: CAUCASIA				CORREGIMIENTO: Cabecera							
BARRIO: El Lago				VEREDA: 8							
NOMBRE O DIRECCIÓN DEL PREDIO: TV 23 N 2-69 L T60											
CEDULA CATASTRAL											
MUNICIPIO	SECTOR	CORR	BARRIO	MNZ VRD	PREDIO	EDIFICIO	UNIDAD PREDIAL				
154	1	001	005	000	00001	0001	00061				
NÚMERO PREDIAL NACIONAL											
DEPTO	MUNPIO	ZONA	SECTOR	COMUNA	BARRIO	MNZ VRD	TERRENO	CND PROP	EDIFICIO	N. PISO	UNIDAD PREDIAL
05	154	01	00	00	05	0005	0001	9	01	00	0061
DESTINO ECONOMICO DEL PREDIO: HABITACIONAL											
CARACTERISTICAS DEL PREDIO: R.P.H											
ADQUISICIÓN: DOMINIO (TRADICION)			MODELO REGISTRAL: NUEVO			CÍRCULO - MATRÍCULA: 015 - 29058			MATRÍCULA MADRE: N/A		
PERSONA NATURAL O JURIDICA											
No.	NOMBRES Y APELLIDOS / RAZÓN SOCIAL					DOCUMENTO	TIPO	% DERECHO			
1	JAIME IGNACIO ZAPATA LOAIZA					15315877	Cedula de ciudadanía	100.0%			
JUSTIFICACION DEL DERECHO DE PROPIEDAD O DE POSESION											
No.	ESCRITURA	FECHA: DD/MM/AAAA			ENTIDAD	DEPARTAMENTO			MUNICIPIO		
1	1487	14/10/2006			NOTARIA						
CONSTRUCCIONES											
CONSTRUCCIÓN NRO 1											
TIPO						IDENTIFICADOR USO					
MEDIO						CONJUNTOS DE EDIFICACIONES URBANAS					
CONVENCIONAL		PUNTOS	NRO PISOS		EDAD	PORCENTAJE		AREA			
CONVENCIONAL		62	2		10	100.0 %		317.27			

ESTRUCTURA	
ARMAZON	Ladrillo Bloque, Madera inmunizada
MUROS	Bloque Ladrillo Madera Fina
CUBIERTA	Eladril o Teja De Barro
CONSERVACION	Buena
ACABADOS PRINCIPALES	
FACHADAS	Regular
CUBRIMIENTOS MUROS	Pañete, Papel Comun, Ladrillo Presando
PISOS	Parquet, Alfombra, Retal De Marmol
CONSERVACION ACAB	Buena
BAÑO	
TAMAÑO BAÑO	Mediano
ENCHAPES BAÑO	Cerámica
MOBILIARIO BAÑO	Regular
CONSERVACION BAÑO	Buena
COCINA	
TAMAÑO	Mediana
ENCHAPES	Pañete, Baldosa Comun De Cemento
MOBILIARIO	Regular
CONSERVACION COCINA	Buena

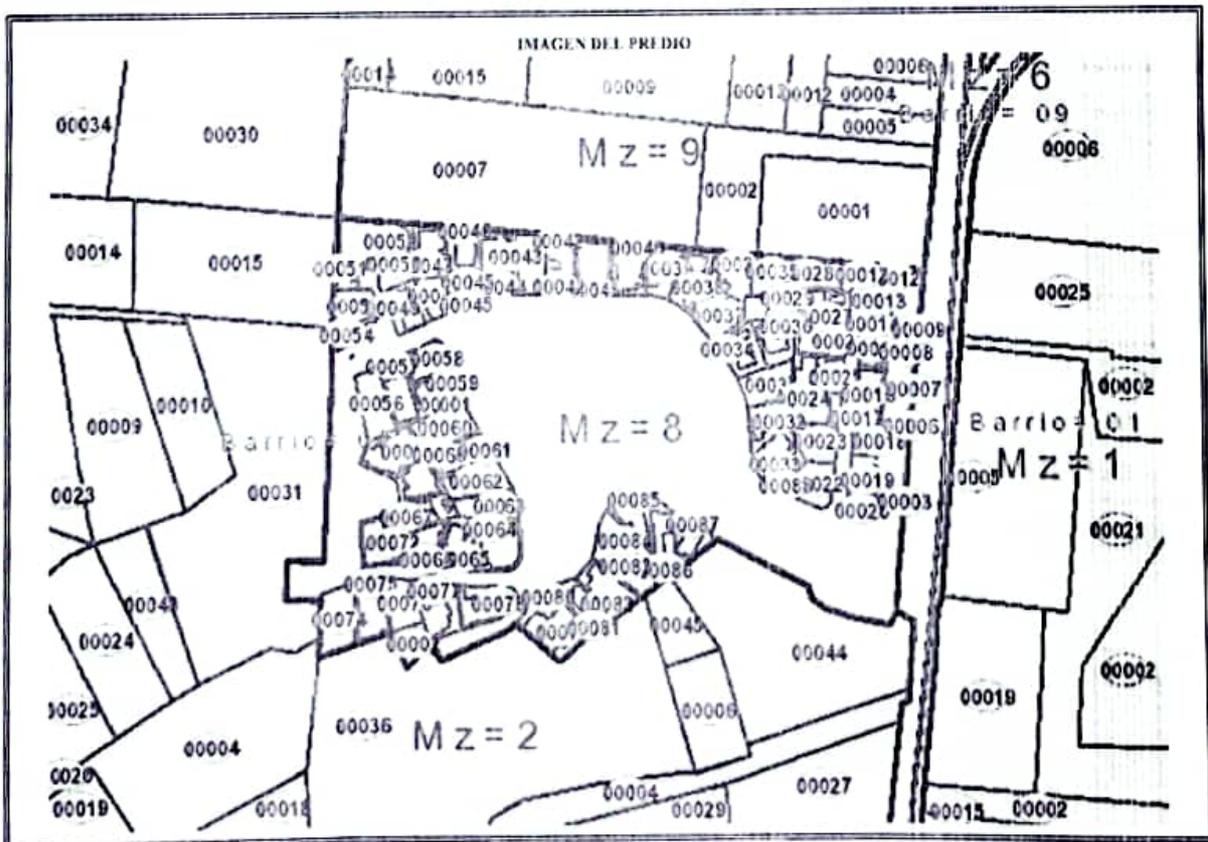
<b>ÁREAS</b>
ÁREA TOTAL LOTE: 906.73 m <sup>2</sup>
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD: 1.45 %
<b>COLINDANTES</b>
ESTE - ZONA COMUN, NPN ND SUR - 00062, NPN ND OESTE - 00068, NPN ND ZENTU - CUBIERTA, NPN ND NADIR - SUBSUELO, NPN: ND NORTE - 00060, NPN ND

INFORMACIÓN GRÁFICA			
Índice plancha	Ventana	Escala	Vigencia
18	NO DATA	1:2000	2009

INFORMACIÓN AEROFOTOGRAFICA					
Índice de vuelo	Faja	Foto	Vigencia	Ampliación	Escala
GEDSA 002	1	17	2009	NO DATA	1:2000

<b>VIGENCIA:</b> 2024		
<b>VALOR TERRENO:</b> S 59 374 000		
<b>VALOR CONSTRUCCIÓN:</b> S 135 354 000		
<b>AVALÚO:</b> S 194 728 000		
ZONAS FÍSICAS		
Sector	Código Zona	Área
URBANO	9	870 46 m <sup>2</sup>
URBANO	11	36 27 m <sup>2</sup>
ZONAS GEOECONÓMICAS		
Sector	Código Zona	Área
URBANO	2	36 27 m <sup>2</sup>
URBANO	4	652 85 m <sup>2</sup>
URBANO	25	217 62 m <sup>2</sup>

\*Toda área calculada por la Gerencia de Catastro del Departamento de Antioquia se realiza con precisión de la escala cartográfica sobre la cual se identifican los linderos, dependiendo del municipio en el sector rural es a escala 1:25 000, 1:10 000 o 1:5 000\*



Generado por ONESYSTEM



**LUIS FERNANDO GARCIA ESTUPIÑAN**  
**Profesional Especializado**

334

DA 01164387



Norbey

FORMATO DE CALIFICACIÓN  
ARTÍCULO 94 - DECRETO 2150/95

MATRÍCULA INMOBILIARIA

015-29058

CÓDIGO CATASTRAL

101000000003017000 000-0030

UBICACIÓN DEL PREDIO: URBANO XX RURAL  
MUNICIPIO: CAUCASIA - VEREDA:\*\*\*\*\*  
NOMBRE O DIRECCIÓN: TV 23 X CL 2 - LT 60 DE LA URBANIZACIÓN  
EL LAGO PRIMERA ETAPA DE CAUCASIA - ANTIOQUIA.-----

NUMERO	DIA	MES	AÑO	NOTARIA DE	CIUDAD
1.487	19	10	2006	UNICA	CAUCASIA

NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO: VENTA DE BIEN URBANO.-----

-VALOR DEL ACTO: \$10.750.000,00 - -----

PERSONAS QUE INTERVIENE EN EL ACTO:	IDENTIFICACIÓN #
-GLORIA HELENA CALLE DE ROMERO	22.226.681
-JULIANA MARCELA ROMERO CALLE	42.826.916
JAIME IGNACIO ZAPATA LOAIZA	15.318.877

V E N D E B I E N U R B A N O

-GLORIA HELENA CALLE DE ROMERO Y  
JULIANA MARCELA ROMERO CALLE

A FAVOR DE:

JAIME IGNACIO ZAPATA LOAIZA

NÚMERO: MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y SIETE (1.487). - - -

En la ciudad de Caucaasia, Circulo Notarial del mismo nombre,  
Departamento de Antioquia, República de Colombia, a los  
DIECINUEVE - - - - - { 19 } - días del mes de  
OCTUBRE - - - - - del DOS MIL SEIS (2006) , ante mí,  
LUZ ESTHER HERNÁNDEZ PADILLA, Notario Único del Circulo, ----

Se exp. 19/28/3= copia, 19-oct-2006.

ENCARGADA, Compareció: MÓNICA PATRICIA PALACIO ZEA, mujer, mayor de edad, vecina de Caucasia, identificada con la cédula de ciudadanía No 39.280.887, expedida en Caucasia - Antioquia, quien actúa en NOMBRE Y REPRESENTACIÓN de JULIANA MARCELA ROMERO CALLE, mujer, mayor de edad, vecina de Santafé de Bogotá D.C., de estado civil soltera, identificada con la cédula de ciudadanía No 42.826.916, expedida en Sabaneta - Antioquia, y GLORIA HELENA CALLE DE ROMERO, mujer, mayor de edad, vecina de Rionegro - Antioquia, de estado civil viuda, identificada con la cédula de ciudadanía número 22.226.681, expedida en Yolombó - Antioquia, quien es la misma persona que GLORIA ELENA DEL SOCORRO CALLE GUTIÉRREZ, según se demuestra, con fotocopia de la cédula de ciudadanía, que presentan para su protocolización, ya que conservan su mismo número de identificación, según PODER que presenta y se protocoliza con este instrumento público, y manifestó:-----

PRIMERO: Que en tal calidad, transfieren a título de venta real en favor del señor JAIME IGNACIO ZAPATA LOAIZA, varón, mayor de edad, de estado civil soltero, vecino(a) de Caucasia, identificado(a) con cédula de ciudadanía 15.318.877 de Yarumal - Antioquia. - - -----

El derecho de dominio y posesión material que tiene sobre el siguiente bien inmueble :-----

"Un lote de terreno urbano, marcado con el No. 60, perteneciente a la Urbanización EL LAGO I ETAPA, de la ciudad de Caucasia, Antioquia, destinado exclusivamente para la construcción de vivienda, que tiene una extensión superficial de **QUINIENTOS DIECISÉIS METROS CON TREINTA Y SIETE CENTÍMETROS CUADRADOS (516.37M2)**, demás mejoras y anexidades. Comprendido dentro de los siguientes linderos generales:-----

-POR EL NORTE Y EN LÍNEA RECTA, En longitud aproximada de

335

DA 01164385



VIENE DEL SELLO DA 01164387. - - - - -

31.49 metros, con el lote No 59, propiedad de JUAN CARLOS GARCÉS ESTRADA;-----

-POR EL OESTE, Y en línea recta, en longitud aproximada de 15.16 metros,

con el lote No 66, propiedad de GILMA SILVA PÉREZ;-----

-POR EL SUR, Y en línea recta, en longitud aproximada de 32.44 metros, con el lote No 61, propiedad de GRACIELA VERGARA DE PÉREZ,-----

POR EL ESTE, En línea recta, en longitud aproximada de 17.75 metros, con la vía común secundaria 1 Circunvalar;-----

El inmueble descrito hace parte integral de la Urbanización EL LAGO 1 ETAPA, construida en la finca el Oriente, esta sometida al Régimen de la Propiedad Horizontal según la Ley 182/48 y sus Decretos reglamentarios, construido por la escritura 5648 de diciembre 30/91 de la Notaría ONCE (11) DE Medellín, reformado por escritura 2849 del 19 de julio de 1992, de la Notaría ONCE (11) de Medellín, debidamente Registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yarumal, hoy Caucasia, -----

La compraventa incluye la CUOTA PARTE sobre los bienes de dominio común generales de toda la Urbanización, y las proporciones determinadas para cada bien de dominio común exclusivo en el Artículo 17 capítulo 5 Reglamento de Propiedad Horizontal de la Urbanización EL LAGO I ETAPA. - -

MANIFIESTA, el (la)(los) comprador(a)(s) que conoce(n) de antemano el Reglamento de Propiedad Horizontal al que esta sometido dicha propiedad y se acoge a las normas en él establecidas. -----

**SEGUNDO:** PRECIO, Que el precio de esta venta es en la suma de DIEZ MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS

M.L.(\$10.750.000.00) que el(la) vendedor(a) declara haber recibido de el(la) comprador(a) a su entera satisfacción.. -

-TERCERO: PROCEDENCIA, Manifiesta(n) y Garantizan el(la) (los) Vendedor(a) (es) que el inmueble que hoy vende lo adquirieron así:-----

LA SEÑORA: GLORIA HELENA CALLE DE ROMERO, Adquirió un CINCUENTA POR CIENTO (50%), en COMÚN Y PROINDIVISO, por compra hecha a la EDIFICADORA CAUCASIA 2000, mediante la escritura pública No 1.422 del 29 de marzo de 1993, y ACLARADA mediante la escritura pública No 5.318 del 08 de octubre de 1993, ambas otorgadas en la Notaría Once (11) del Círculo de Medellín - Antioquia, debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Público de Caucaasia, bajo matrícula inmobiliaria 015-29058. ----- --

-Y EL OTRO CINCUENTA POR CIENTO (50%), por ADJUDICACIÓN que se le hizo dentro del proceso de SUCESIÓN de su finado padre, señor ALEJO DE JESÚS ROMERO CARDONA, que cursó en la Notaría Novena del Círculo de Medellín - Antioquia, según escritura pública No 3.522 del 30 de noviembre de 1994, debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Público de Caucaasia, bajo matrícula inmobiliaria 015-29058. -----

CUARTO: SANEAMIENTO, Manifiestan y Garantiza(n) el(los) Vendedor(es) que el inmueble que enajenan por medio de este instrumento público es de su exclusiva propiedad, que no lo ha enajenado por actos anteriores lo que vende y se encuentra libre de censo, hipoteca, embargos, afectación a vivienda familiar, patrimonio de familia inembargable, anticresis, registro por demanda civil, pleitos pendientes, condiciones resolutorias o suspensivas del dominio y que en su calidad anotada responde por el saneamiento de lo vendido en todos los casos de la Ley. -----

336

DA 01164386



COLOMBIA  
A  
ANTIOQUIA

VIENE DEL SELLO DA 01164385. - - - - -

QUINTO: Que ya han hecho entrega real y material del bien anotado al comprador, con todos sus usos, costumbres y servidumbres activas y pasivas que tenga legalmente constituido o que ---

consten en títulos anteriores. - - - - -

-Presente en este despacho el señor: JAIME IGNACIO ZAPATA LOAIZA, ya identificado(a), manifestó que acepta para si la presente escritura así como el contrato de compraventa que se otorga a su favor, dando por recibido el bien por los linderos y medidas anotadas por estar a su entera satisfacción.-----

Dando cumplimiento a la Ley 675 de 2001 de Régimen de Propiedad Horizontal, se deja constancia que el(la)(los) compareciente(s) presentaron PAZ Y SALVO DE LAS CONTRIBUCIONES A LA EXPENSAS COMUNES, expedido el día 18 de octubre de 2006, por la Administración de la Urbanización El Lago, donde certifican que los señores JULIANA MARCELA ROMERO CALLY y GLORIA ELENA CALLE DE ROMERO, propietario(a) del lote identificado con el No 60, perteneciente a dicha Urbanización, se encuentra a PAZ Y SALVO, por concepto de Cuotas de Administración hasta el día 31 de octubre de 2006. Igualmente manifiestan que solidariamente se hacen responsable por las deudas que existan con la copropiedad, Leído que les fue el instrumento precedente a los exponentes otorgantes, le imparten su aprobación a todas y cada una de sus partes y en señal de su asentimiento lo firman por ante mí y conmigo el Notario quien les advirtió sobre la formalidad del registro en el término perentorio de DOS (2) MESES, contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento causará intereses

moratorios por mes o fracción de mes de retardo. (Artículo 37 del Decreto Ley 960 de 1970).-----

El bien no es objeto de Sociedad Conyugal. -----

-No existe parentesco entre las partes. -----

Derechos Resolución: 7200 del 14-12-2005 \$44,156,00 - - - -

Recaudos: Superintendencia y Fondo de Notariado: \$6.110,00--

Iva: \$ 10.348,00 - - - - ,-----

El(la) (los) vendedor(a) (es) presentó Paz y Salvo Municipal No 7798 y 7799 - Certificado Catastral Número 1 - II-EXPEDIDOS EL DÍA 25-09-2006 - VIG HASTA EL DÍA 25-10-2006- CÓDIGO 101000000003017000 000-0030 - TR 23 X CL 2- LT 60- SUPERFICIE 516.00-M2 -AVALUÓ \$10.725.00- VENTA TOTAL SI.--

Certificados expedidos por Tesorería de Rentas Municipales de Cauca - Antioquia.-----

Se utilizó las hojas de papel notarial números DA 01164387,

01164385 y 01164386. - - - - -

LA APODERADA,

*Mónica Palacio Zea*  
MÓNICA PATRICIA PALACIO ZEA



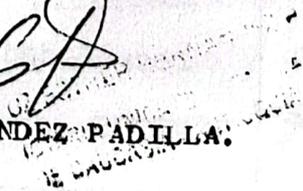
EL (LA) COMPRADOR(A),

*Jaime Ignacio Zapata Loaiza*  
JAI ME IGNACIO ZAPATA LOAIZA



LA NOTARIA (E);

*Luz Esther Hernández Padilla*  
LUZ ESTHER HERNANDEZ PADILLA.





**IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO  
MUNICIPIO DE CAUCASIA**

NIT. 890.906.445-2  
Dirección: Av. Pajonal Cra 9 / Tel 839 71 47  
e-mail: hacienda@caucasia-antioquia.gov.co  
Código Postal: 052410

Identificación	15318877
Nombre	JAIME IGNACIO ZAPATA LOAIZA
Dirección	TV 23 N 2-69 LT60
Periodo de Facturación	Trimestre 2 (Abril-Junio) / 2024
FECHA LIMITE DE PAGO	PAGO INMEDIATO

**Detalle de Factura**

Código del predio	Dirección del predio	Dest.	Avaluo	Derecho	C.V.	Tarifa x Mil	Impuesto
051540100000500080001901000061	TV 23 N 2-69 LT60	001	194.728.000,00	100,00%	9	12	584.184,00

**Resumen de Facturación**

Concepto	Valor Periodo	Vigencia Actual	Vigencia Anterior	Recargos	Total
IMPUESTO PREDIAL URBANO	584.184,00	584.184,00	4.479.619,00	1.534.815,00	7.182.802,00
SOBRETASA AMBIENTAL (Ley 99/93)	73.023,00	73.023,00	547.424,00	212.623,00	906.293,00
<b>TOTALES</b>	<b>657.207,00</b>	<b>657.207,00</b>	<b>5.027.043,00</b>	<b>1.747.638,00</b>	<b>8.089.095,00</b>

**Puntos de pago:**

BANCO BBVA Cuenta de Ahorros 27109416-1  
CREARCOOP Cuenta de Ahorros 660366722  
BANCO DE BOGOTA Cuenta de ahorros 897036547  
CFA Cuenta de Ahorros 003010533  
CONFIAR Cuenta de Ahorros 330049644

Secretario de Hacienda  
John Jairo Navarro

<b>Total Factura Periodo:</b>	<b>8.089.095,00</b>
<b>Total Factura AÑO sin dcto:</b>	<b>9.403.509,00</b>
<b>Descuento:</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL NETO A PAGAR:</b>	<b>9.403.509,00</b>



**IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO  
MUNICIPIO DE CAUCASIA**

NIT. 890.906.445-2  
Dirección: Av. Pajonal Cra 9 / Tel 839 71 47  
e-mail: hacienda@caucasia-antioquia.gov.co  
Código Postal: 052410

Identificación	15318877
Nombre	JAIME IGNACIO ZAPATA LOAIZA
Dirección	TV 23 N 2-69 LT60
Periodo de Facturación	Trimestre 2 (Abril-Junio) / 2024
FECHA LIMITE DE PAGO	PAGO INMEDIATO

<input type="checkbox"/> <b>Total Factura Trimestre:</b>	<b>8.089.095,00</b>	<input type="checkbox"/> <b>Total Factura Año:</b>	<b>9.403.509,00</b>
--	---------------------	--	---------------------



**IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO  
MUNICIPIO DE CAUCASIA**

NIT. 890.906.445-2  
Dirección: Av. Pajonal Cra 9 / Tel 839 71 47  
e-mail: hacienda@caucasia-antioquia.gov.co  
Código Postal: 052410

Identificación	15318877
Nombre	JAIME IGNACIO ZAPATA LOAIZA
Dirección	TV 23 N 2-69 LT60
Periodo de Facturación	Trimestre 2 (Abril-Junio) / 2024
FECHA LIMITE DE PAGO	PAGO INMEDIATO

<input type="checkbox"/> <b>Total Factura Trimestre:</b>	<b>8.089.095,00</b>
--	---------------------



(415)7709998213449(8020)1010003767362(3900)0008089095(96)20241231

<input type="checkbox"/> <b>Total Factura Año:</b>	<b>9.403.509,00</b>
--	---------------------



(415)7709998213449(8020)2010003767362(3900)0008089095(96)20241231



PIN de Validación: ad960a53



## Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) CLAUDIA CECILIA MUÑOZ MOLINA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 43075617, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 06 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-43075617.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CLAUDIA CECILIA MUÑOZ MOLINA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**06 Jun 2018**

Regimen  
**Regimen de Transición**

Fecha de actualización  
**13 Nov 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**28 Nov 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**28 Nov 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: ad960a53



#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
11 Dic 2019

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
28 Nov 2019

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
11 Dic 2019

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 10 Semovientes y Animales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
28 Nov 2019

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

##### Alcance

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



PIN de Validación: ad960a53



Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
**28 Nov 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

Categoría 12 Intangibles

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**28 Nov 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

Categoría 13 Intangibles Especiales

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**11 Dic 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-1074, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

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

Ciudad: CAUCASIA, ANTIOQUIA

Dirección: CALLE 20 # 10-38 BLOQUE 2 OF 7

Teléfono: 3136845170

Correo Electrónico: sinitabe1@hotmail.com



PIN de Validación: ad960a53



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

Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avaluos, Perito de Propiedad Raíz, Plantas, Equipos y Sistemas Catastrales - Instituto Politécnico Internacional

**Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CLAUDIA CECILIA MUÑOZ MOLINA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 43075617**

**El(la) señor(a) CLAUDIA CECILIA MUÑOZ MOLINA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.**

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**ad960a53**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Abril del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal

GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA

Certificado No. 51196.  
PIN:2024042200051196

"No es un certificado plano catastral, este documento reemplaza la ficha física y es extraído de la base catastral como ficha digital a la fecha 22/04/2024".

<b>FICHA PREDIAL N° : 6900225</b>											
MUNICIPIO: CAUCASIA				CORREGIMIENTO: Cabecera							
BARRIO: El Lago				VEREDA: 8							
NOMBRE O DIRECCIÓN DEL PREDIO: TV 23 N 2-69 L T60											
<b>CEDULA CATASTRAL</b>											
MUNICIPIO	SECTOR	CORR	BARRIO	MNZ VRD	PREDIO	EDIFICIO	UNIDAD PREDIAL				
154	1	001	005	000	00001	0001	00061				
<b>NÚMERO PREDIAL NACIONAL</b>											
DEPTO	MUNPIO	ZONA	SECTOR	COMUNA	BARRIO	MNZ VRD	TERRENO	CND PROP	EDIFICIO	N. PISO	UNIDAD PREDIAL
05	154	01	00	00	05	0005	0001	9	01	00	0061
DESTINO ECONOMICO DEL PREDIO: HABITACIONAL											
CARACTERISTICAS DEL PREDIO: R.P.H											
ADQUISICIÓN: DOMINIO (TRADICION)			MODELO REGISTRAL: NUEVO			CÍRCULO - MATRÍCULA: 015 - 29058			MATRÍCULA MADRE: N/A		
<b>PERSONA NATURAL O JURIDICA</b>											
No.	NOMBRES Y APELLIDOS / RAZÓN SOCIAL					DOCUMENTO	TIPO	% DERECHO			
1	JAIME IGNACIO ZAPATA LOAIZA					15315877	Cedula de ciudadanía	100.0%			
<b>JUSTIFICACION DEL DERECHO DE PROPIEDAD O DE POSESION</b>											
No.	ESCRITURA	FECHA: DD/MM/AAAA			ENTIDAD	DEPARTAMENTO			MUNICIPIO		
1	1487	14/10/2006			NOTARIA						
<b>CONSTRUCCIONES</b>											
<b>CONSTRUCCIÓN NRO 1</b>											
TIPO						IDENTIFICADOR USO					
MEDIO						CONJUNTOS DE EDIFICACIONES URBANAS					
CONVENCIONAL		PUNTOS	NRO PISOS		EDAD	PORCENTAJE		AREA			
CONVENCIONAL		62	2		10	100.0 %		317.27			

ESTRUCTURA	
ARMAZON	Ladrillo Bloque, Madera inmunizada
MUROS	Bloque Ladrillo Madera Fina
CUBIERTA	Estrado Teja De Barro
CONSERVACION	Buena
ACABADOS PRINCIPALES	
FACHADAS	Regular
CUBRIMIENTOS MUROS	Pañete, Papel Comun, Ladrillo Presando
PISOS	Parquet, Alfombra, Retal De Marmol
CONSERVACION ACAB	Buena
BAÑO	
TAMAÑO BAÑO	Mediano
ENCHAPES BAÑO	Cerámica
MOBILIARIO BAÑO	Regular
CONSERVACION BAÑO	Buena
COCINA	
TAMAÑO	Mediana
ENCHAPES	Pañete, Baldosa Comun De Cemento
MOBILIARIO	Regular
CONSERVACION COCINA	Buena

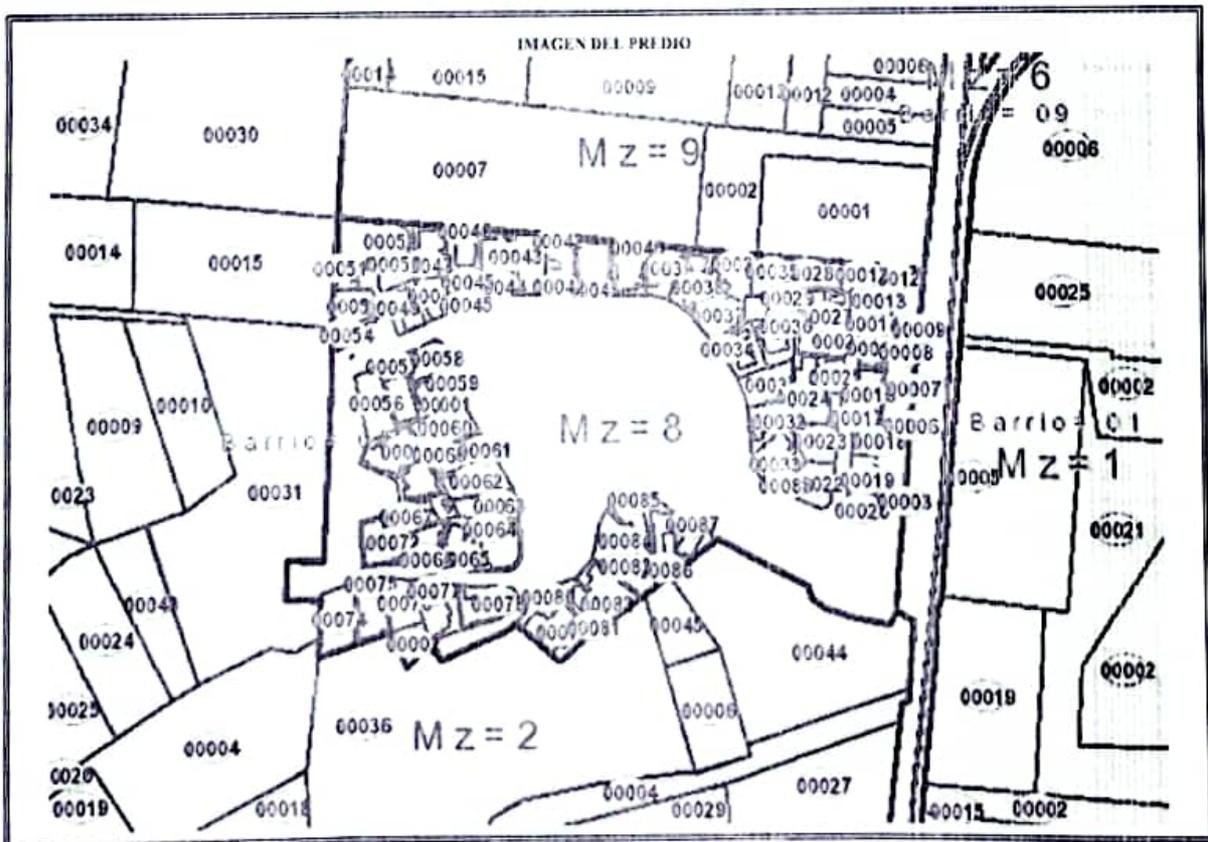
<b>ÁREAS</b>
ÁREA TOTAL LOTE: 906.73 m <sup>2</sup>
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD: 1.45 %
<b>COLINDANTES</b>
ESTE - ZONA COMUN, NPN ND SUR - 00062, NPN ND OESTE - 00068, NPN ND ZENIT - CUBIERTA, NPN ND NADIR - SUBSUELO, NPN: ND NORTE - 00060, NPN ND

INFORMACIÓN GRÁFICA			
Índice plancha	Ventana	Escala	Vigencia
18	NO DATA	1:2000	2009

INFORMACIÓN AEROFOTOGRAFICA					
Índice de vuelo	Faja	Foto	Vigencia	Ampliación	Escala
GEDSA 002	1	17	2009	NO DATA	1:2000

<b>VIGENCIA:</b> 2024		
<b>VALOR TERRENO:</b> S 59 374 000		
<b>VALOR CONSTRUCCIÓN:</b> S 135 354 000		
<b>AVALÚO:</b> S 194 728 000		
ZONAS FÍSICAS		
Sector	Código Zona	Área
URBANO	9	870 46 m <sup>2</sup>
URBANO	11	36 27 m <sup>2</sup>
ZONAS GEOECONÓMICAS		
Sector	Código Zona	Área
URBANO	2	36 27 m <sup>2</sup>
URBANO	4	652 85 m <sup>2</sup>
URBANO	25	217 62 m <sup>2</sup>

\*Toda área calculada por la Gerencia de Catastro del Departamento de Antioquia se realiza con precisión de la escala cartográfica sobre la cual se identifican los linderos, dependiendo del municipio en el sector rural es a escala 1:25 000, 1:10 000 o 1:5 000\*



Generado por ONESYSTEM



**LUIS FERNANDO GARCIA ESTUPIÑAN**  
**Profesional Especializado**