

RV: memorial para el juzgado 2 civil municipal radicado 2019-00850

Recepcion Memoriales - Antioquia - Itagui <memorialesitagui@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mié 26/01/2022 16:59

Para: Juzgado 02 Civil Municipal - Antioquia - Itagui <j02cmpalitagui@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Buenos tardes reenvió memorial radicado 2019-00850, para su conocimiento y fines pertinentes.

Cordialmente,



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

FLAVIO RAFAEL RAMÍREZ GONZALES
ESCRIBIENTE CENTRO DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS
JUZGADOS DE ITAGÜÍ-ANTIOQUIA

✉ csadjitagui@cendoj.ramajudicial.gov.co
☎ +57-4 377-23-11
📍 CAR 52 # 51-40 ED C.A.M.I P.1 TORRE-A ITAGÜÍ ANTIOQUIA

De: JOHN HENRY TORO KATHERYNE GUARDIA <abogados.jk@hotmail.com>

Enviado: miércoles, 26 de enero de 2022 16:57

Para: Recepcion Memoriales - Antioquia - Itagui <memorialesitagui@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: memorial para el juzgado 2 civil municipal radicado 2019-00850

Buenas tardes, envió memorial para el radicado 2019-00850

Solicito acuse de recibo, mil gracias.

Atte,

KATHERYNE MILENA GUARDIA JARABA

C.C. 43.640.620

TP 118.022 CSJ

Calle 50 N° 51 – 24, Ed. Banco Ganadero, Ofc: 1406

Tel: 604 463 95 16 Cel: 3116323010

Email:abogados.jk@hotmail.com

Medellín

Señor
JUEZ 02 CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE ITAGUI
ESD

REF: LIQUIDACION DE CREDITO Y AVALUO COMERCIAL DEL INMUEBLE
RAD: 05 360 4003 **002 2019 00850 00**
DEMANDANTE: ABELARDO ZULUAGA MARTINEZ
DEMANDADO: OLGA ROCIO NIÑO TORRES
PROCESO: EJECUTIVO CON GARANTIA REAL

KATHERYNE MILENA GUARDIA JARABA, Abogada en ejercicio, mayor de edad, identificada como aparece al pie de mi correspondiente firma, en mi calidad de apoderada de la parte demandante, en el proceso de la referencia por medio del presente escrito me permito aportar lo siguiente:

- . Liquidación del crédito.

- . Avalúo comercial discriminado de la siguiente forma:

Apartamento 1515:
Avalúo catastral.....\$114.106.725
Avalúo comercial:.....\$286.221.910
Parqueadero # 9805:
Avalúo catastral:\$ 7.629.597
Comercial:.....\$18.000.000
Parqueadero # 9806
Avalúo catastral:.....\$7.629.597
Comercial:.....\$18.000.000
Cuarto Útil:
Avalúo catastral:.....\$2.366.858
Comercial:\$4.400.000

Total avalúo comercial: \$326.621.910 TRESCIENTOS VEINTISEIS MILLONES SEISCIENTOS VEINTI UN MIL NOVECIENTOS DIEZ MIL PESOS.

Se indica al despacho, que la parte accionante que representa esta suscrita opta por el avalúo comercial.

Solicito además se de traslado a la parte ejecutada de la liquidación del crédito y del avalúo comercial.

ANEXOS:

Me permito anexar liquidación de crédito y avalúo comercial, con las fichas catastrales

Del señor Juez,
Atentamente,



KATHERYNE MILENA GUARDIA JARABA
C.C. 43.640.620
TP 118.022 CSJ
Calle 50 N° 51 – 24, Ed. Banco Ganadero, Ofc: 1406
Tel: 604 463 95 16 Cel: 3116323010
Email: abogados.jk@hotmail.com
Medellín

LIQUIDACIÓN DE CRÉDITO

Plazo TEA pactada, a mensual >>>		Plazo Hasta				01-mar-99
Tasa mensual pactada >>>						14-mar-99
Resultado tasa pactada o pedida >>	Máxima					01-ene-07
Mora TEA pactada, a mensual >>>		Mora Hasta (Hoy)	25-ene-22			04-ene-07
Tasa mensual pactada >>>			Comercial	x		
Resultado tasa pactada o pedida >>	Máxima		Consumo			
Saldo de capital, Fol. >>		\$70.000.000,00		Microc u Otros		
Intereses en sentencia o liquidación anterior, Fol. >>						

Vigencia		Brio. Cte.	Máxima Mensual	Tasa	Inserte en esta columna	LIQUIDACIÓN DE CRÉDITO						
Desde	Hasta	Efec. Anual	Autorizada	Aplicable	capitales, cuotas u otros	Capital Liquidable	días	Intereses en esta Liquidación	Abonos		Saldo de Intereses	Saldo de Capital más Intereses
29-abr-19	30-abr-19		1,5			70.000.000,00			Valor	Folio	0,00	70.000.000,00
29-abr-19	30-abr-19	19,32%	2,14%	2,143%		70.000.000,00	2	100.024,10	-		100.024,10	70.100.024,10
01-may-19	31-may-19	19,34%	2,15%	2,145%		70.000.000,00	30	1.501.747,26	-		1.601.771,36	71.601.771,36
01-jun-19	30-jun-19	19,30%	2,14%	2,141%		70.000.000,00	30	1.498.975,50	-		3.100.746,86	73.100.746,86
01-jul-19	31-jul-19	19,28%	2,14%	2,139%		70.000.000,00	30	1.497.589,17	-		4.598.336,04	74.598.336,04
01-ago-19	31-ago-19	19,32%	2,14%	2,143%		70.000.000,00	30	1.500.361,53	-		6.098.697,56	76.098.697,56
01-sep-19	30-sep-19	19,32%	2,14%	2,143%		70.000.000,00	30	1.500.361,53	-		7.599.059,09	77.599.059,09
01-oct-19	31-oct-19	19,10%	2,12%	2,122%		70.000.000,00	30	1.485.098,93	-		9.084.158,02	79.084.158,02
01-nov-19	30-nov-19	19,03%	2,11%	2,115%		70.000.000,00	30	1.480.235,13	-		10.564.393,15	80.564.393,15
01-dic-19	31-dic-19	18,91%	2,10%	2,103%		70.000.000,00	30	1.471.888,69	-		12.036.281,84	82.036.281,84
01-ene-20	31-ene-20	18,77%	2,09%	2,089%		70.000.000,00	30	1.462.137,62	-		13.498.419,46	83.498.419,46
01-feb-20	29-feb-20	19,06%	2,12%	2,118%		70.000.000,00	30	1.482.320,06	-		14.980.739,52	84.980.739,52
01-mar-20	31-mar-20	18,95%	2,11%	2,107%		70.000.000,00	30	1.474.672,03	-		16.455.411,55	86.455.411,55
01-abr-20	30-abr-20	18,69%	2,08%	2,081%		70.000.000,00	30	1.456.559,00	-		17.911.970,54	87.911.970,54
01-may-20	31-may-20	18,19%	2,03%	2,031%		70.000.000,00	30	1.421.583,63	-		19.333.554,18	89.333.554,18
01-jun-20	30-jun-20	18,12%	2,02%	2,024%		70.000.000,00	30	1.416.672,02	-		20.750.226,19	90.750.226,19
01-jul-20	31-jul-20	18,12%	2,02%	2,024%		70.000.000,00	30	1.416.672,02	-		22.166.898,21	92.166.898,21
01-ago-20	31-ago-20	18,29%	2,04%	2,041%		70.000.000,00	30	1.428.593,79	-		23.595.492,00	93.595.492,00
01-sep-20	30-sep-20	18,35%	2,05%	2,047%		70.000.000,00	30	1.432.796,26	-		25.028.288,25	95.028.288,25
01-oct-20	31-oct-20	18,09%	2,02%	2,021%		70.000.000,00	30	1.414.565,90	-		26.442.854,15	96.442.854,15
01-nov-20	30-nov-20	17,84%	2,00%	1,996%		70.000.000,00	30	1.396.988,30	-		27.839.842,45	97.839.842,45
01-dic-20	31-dic-20	17,46%	1,96%	1,957%		70.000.000,00	30	1.370.178,84	-		29.210.021,30	99.210.021,30
01-ene-21	31-ene-21	17,32%	1,94%	1,943%		70.000.000,00	30	1.360.273,69	-		30.570.294,98	100.570.294,98
01-feb-21	28-feb-21	17,54%	1,97%	1,965%		70.000.000,00	30	1.375.832,15	-		31.946.127,14	101.946.127,14
01-mar-21	31-mar-21	17,41%	1,95%	1,952%		70.000.000,00	30	1.366.643,02	-		33.312.770,16	103.312.770,16
01-abr-21	30-abr-21	17,31%	1,94%	1,942%		70.000.000,00	30	1.359.565,60	-		34.672.335,76	104.672.335,76
01-may-21	31-may-21	17,22%	1,93%	1,933%		70.000.000,00	30	1.353.189,30	-		36.025.525,06	106.025.525,06
01-jun-21	30-jun-21	17,21%	1,93%	1,932%		70.000.000,00	30	1.352.480,44	-		37.378.005,50	107.378.005,50
01-jul-21	31-jul-21	17,18%	1,93%	1,929%		70.000.000,00	30	1.350.353,38	-		38.728.358,88	108.728.358,88
01-ago-21	31-ago-21	17,24%	1,94%	1,935%		70.000.000,00	30	1.354.606,80	-		40.082.965,68	110.082.965,68
01-sep-21	30-sep-21	17,19%	1,93%	1,930%		70.000.000,00	30	1.351.062,48	-		41.434.028,16	111.434.028,16

01-oct-21	31-oct-21	17,08%	1,92%	1,919%	70.000.000,00	30	1.343.258,15	-	42.777.286,31	112.777.286,31	
01-nov-21	30-nov-21	17,27%	1,94%	1,938%	70.000.000,00	30	1.356.732,46	-	44.134.018,78	114.134.018,78	
01-dic-21	31-dic-21	17,46%	1,96%	1,957%	70.000.000,00	30	1.370.178,84	-	45.504.197,62	115.504.197,62	
01-ene-22	25-ene-22	17,66%	1,98%	1,978%	70.000.000,00	25	1.153.585,74	-	46.657.783,36	116.657.783,36	
								46.657.783,36	0,00	46.657.783,36	116.657.783,36

SALDO DE CAPITAL 70.000.000,00

0,00

0,00

SALDO DE INTERESES 46.657.783,36

TOTAL CAPITAL MÁS INTERESES ADEUDADOS **116.657.783,36**

**AVALUOS URBANOS- RURALES-PLANOS-ENGLOBES
REGLAMENTOS (RPH)-ASESORIA CATASTRAL
LUCAS ALBEIRO MUÑOZ CORREA. - TEL: 3128631443**



**VALORACIÓN TÉCNICA
INMUEBLES URBANOS
BARRIO “SANTA CATALINA”
CONJUNTO RESIDENCIAL ARIZÁ
PH”**

**CL 75AB SUR N° 52D-336
APTO 1515 PISO 15**



**MUNICIPIO DE ITAGUI
“COMUNA 2”
DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
ITAGUI, 20 DE ENERO DE 2022**

CARRERA 52 N° 44-04 Of 308 EDIFICIO CISNEROS
Cel: ·3128631442
Email : lucasalbeiro716@hotmail.com
Medellin – Antioquia

**AVALUOS URBANOS- RURALES-PLANOS-ENGLOBES
REGLAMENTOS (RPH)-ASESORIA CATASTRAL
LUCAS ALBEIRO MUÑOZ CORREA. - TEL: 3128631443**



Medellín, 20 de Enero de 2022

Señor (a)

Katheryne milena Guardia Jaraba

Abogado

Medellín - Antioquía

Cordialmente le estamos enviando el Avalúo Comercial del inmueble que conforma la solicitud manifestada “ubicado en el Barrio Santa Catalina, Municipio de Itaguí Antioquia, en La Comuna 2, Departamento de Antioquia, posee su acceso principal sobre la Cl 75AB Sur con la Cr 52D.

Agradecemos la confianza depositada en nuestra Empresa, así como la oportunidad que nos brinda de prestarle nuestro servicio.

LUCAS ALBEIRO MUÑOZ CORREA

Avaluador, RAA-ANA- 71651053

Reconocedor Predial.

CARRERA 52 N° 44-04 Of 308 EDIFICIO CISNEROS

Cel: ·3128631442

Email : lucasalbeiro716@hotmail.com

Medellin – Antioquia

**AVALUOS URBANOS- RURALES-PLANOS-ENGLOBES
REGLAMENTOS (RPH)-ASESORIA CATASTRAL
LUCAS ALBEIRO MUÑOZ CORREA. - TEL: 3128631443**



AVALÚO COMERCIAL B1: AE50 DE INMUEBLE URBANO

1 - DATOS GENERALES

NÚMERO DEL AVALÚO	012141	FECHA DE ELABORACIÓN DEL INFORME	20/01/2022
DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	Barrio 8 Santa Catalina-Manzana 6 -Predio 66 -Edificio 1 -Unidad Predial 353		
MUNICIPIO	ITAGUI	DEPARTAMENTO	Antioquia
SOLICITANTE	Nombre	Katherine Milena Guardia Jaraba	
	Teléfono	3116323010	
	Dirección	CL 50 51-24 OF 1406	
	Persona Responsable	Katherine Milena Gardia Jaraba	
	CC.		
	Entidad Financiera Requiriente		

2 - INFORMACIÓN GENERAL

2.1. Tipo de Avalúo	Se efectuara un avaluo en el cual se determinara el valor comercial de un inmueble, teniendo en cuenta las condiciones actuales del mercado y las características especiales del mismo.											
2.2. Tipo de Inmueble	Unifamiliar		Trifamiliar		Comercial		I.E.		Finca		Garaje	
	Bifamiliar		Apartamento	X	Industrial		Lote		Terrazas		Cuarto Útil	
	Destinación:	Habitacional										
2.3. Dirección	Barrio o Vereda			Municipio				Urbanización o Edificio				
Predio 66	SANTA CATALINA			ITAGUI				Torre 1				
2.4. Localización	Zona Urbana, Barrio Santa Catalina, Municipio de Itagui. A cinco minutos del parque principal del Municipio											
2.5. Inspección Ocular	Fecha	Enero 7 de 2022					Perito	Lucas Albeiro Muñoz C.				
2.6. Transporte	Por su ubicación se necesita transporte público para llegar al predio.											
2.7. Servicios Públicos	Acueducto		Alcantarillado		Energía		Teléfonos		Alumbrado Público		Gas Domiciliario	
	SI	NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO
	X		X		X		X		X		X	

CARRERA 52 N° 44-04 Of 308 EDIFICIO CISNEROS
Cel: ·3128631442
Email : lucasalbeiro716@hotmail.com
Medellin – Antioquia

**AVALUOS URBANOS- RURALES-PLANOS-ENGLOBES
REGLAMENTOS (RPH)-ASESORIA CATASTRAL
LUCAS ALBEIRO MUÑOZ CORREA. - TEL: 3128631443**



3 - ASPECTO JURÍDICO

3.1. Propietario	Olga Lucia Niño Torres		C.C	63.343.600	100%	
3.2. Títulos Observados	Escritura Pública No.	2061 de 18-07-2019 - NOTARIA 1 de Medellín, Coeficiente 0.356%				
	Escritura Pública No.					
	Certificado de Libertad con Fecha de Expedición:	18/01/2022				
3.3. Linderos	Descritos en Escritura Pública 2061 de 18-07-2019 - NOTARIA 1 de Medellín, Coeficiente 0.356%, los linderos catastrales hoy son: SUR : ZONA COMUN -ESTE: ZONA COMUN- NADIR: 3601001008000600066000100348 , NORTE: ZONA COMUN- OESTE: 3601001008000600066000100354- ZENIT : 3601001008000600066000100358.					
	Fuente	Escritura Publica				
3.4. Matriculas Inmobiliarias	No.	Apartamento-001-1314603	No.	Cuarto Util-213-001-1314855	No.	Parqueadero 9805 - 001-1314716
	No.	Parqueadero 9806- 001-1314717	No.		No.	
3.5. Cédula y Avalúo Catastral	No.	3601001008000600066000100353	No.		No.	
	\$	114.106.725	\$			
3.6. Normas y Usos	Según el esquema de ordenamiento territorial el lote donde esta construido el aptose puede usar para vivienda uni, bi y multifamiliar, institucional y comercial.					
3.7. Observaciones	Apartamento de habitacion, de propiedad de particulares, rodeado de Apartamentos y casas de propietarios particulares					

4 - EL SECTOR

4.1 Barrios y sectores vecinos	Barrio Santa Catalina, El Corregimiento de San Antonio de Prado, Barrio Triana de Itagui, La Ferreria y el Municipio de La Estrella.				
4.2. Actividades Predominantes en la Zona	Zona de uso residencial				
4.3. Vías de Acceso	Calle 75 AB Sur y la Carrera 52D-	Estado:	Buena		
4.4. Estrato Socioecon.	Dos (4)				

CARRERA 52 N° 44-04 Of 308 EDIFICIO CISNEROS
Cel: ·3128631442
Email : lucasalbeiro716@hotmail.com
Medellin – Antioquia

**AVALUOS URBANOS- RURALES-PLANOS-ENGLOBES
 REGLAMENTOS (RPH)-ASESORIA CATASTRAL
 LUCAS ALBEIRO MUÑOZ CORREA. - TEL: 3128631443**



5 - EL INMUEBLE

5.1. Antigüedad	N/A	Remodelado				Estado de Conservación			
		SI	<input type="checkbox"/>	NO	<input checked="" type="checkbox"/>	Bueno	<input type="checkbox"/>	Regular	<input checked="" type="checkbox"/>

5.2. Topografía	El terreno es de forma irregular con poca inclinación.
-----------------	--

5.3. Áreas	Área terreno	0,00	Fuente:	Escritura pública
	Área construida	88,00	Fuente:	Medidas de campo

5.4. Materiales y Acabados	Estructura	Concreto mas de 4 pisos
	Cubierta	Azotea, Aluminio Placas de cemento
	Fachada	Estuco, Pintura,
	Piso	Ceramica
	Entrepiso	Entre piso y piso
	Muros	En ladrillo, con Estuco y Pintura
	Ventanería	Posee 1 ventanas con marco metalicos
	Marcos	Madera.
	Puertas	Madera.
	Zócalos	10 cm en ceramica
	Clósets	1 En la Alcoba Principal
	Baños	1 baños con baldosin con altura. Y mobiliario
	Cocina	Mediana con meson en granito pulido, con gabinetes arriba y abajo
	Portón Principal	Madera en buen estado.
	Escalas	N/A
Iluminación		Buena <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Mala <input type="checkbox"/>
Ventilación		Buena <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Mala <input type="checkbox"/>
Distribución Ambiental		Buena <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Mala <input type="checkbox"/>

5.6. Dependencias	Otras Dependencias	Ascensor y chut de basuras
-------------------	--------------------	----------------------------

5.7. Descripción	Lote de terreno irregular muy bien ubicado, con apartamento de habitacion en buen estado.
------------------	---

CARRERA 52 N° 44-04 Of 308 EDIFICIO CISNEROS
 Cel: ·3128631442
 Email : lucasalbeiro716@hotmail.com
 Medellin – Antioquia

**AVALUOS URBANOS- RURALES-PLANOS-ENGLOBES
 REGLAMENTOS (RPH)-ASESORIA CATASTRAL
 LUCAS ALBEIRO MUÑOZ CORREA. - TEL: 3128631443**



6 - ASPECTO ECONÓMICO Y CONSIDERACIONES

6.1. Análisis del Mercado	De acuerdo a la economía actual del municipio el lote esta en creciente demanda para el desarrollo de viviendas debido al auge en el sector.
6.2. Análisis del Inmueble	Lote urbano irregular, muy bien ubicado, propio para multiples usos.
6.3. Análisis del Entorno	Predio urbano con construcciones relativamente nuevas y mejoradas.
6.4. Perspectivas de Valorización	Razablemente muy buenas
6.5. Otras Consideraciones	<p>El avalúo corresponde al precio comercial del respectivo inmueble, expresado en dinero, entendiéndose por precio comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado respectivamente, por una propiedad de acuerdo a sus características generales y su localización y actuando ambas libres de toda necesidad y urgencia.</p> <p>En el avalúo no se hace estudio jurídico de ninguna índole tales como, titulación, servidumbres activas o pasivas y en general asuntos de carácter legal, excepto que cuando quien solicita el avalúo haya informado de tal situación para que sea considerado en él.</p> <p>En el avalúo no se tiene en cuenta las características geológicas, ni la capacidad de soporte o resistencia del terreno valuado, por cuanto la certeza de tales análisis se requiere la aplicación de técnicas especiales que no efectuamos.</p> <p>Este informe de valuación es confidencial para las partes para el propósito específico del encargo. No se acepta ninguna responsabilidad ante terceros, por la mala utilización del informe. Se adopta para este avalúo el método comparativo de mercado confrontado con un Residual.</p>

METODOS DE VALORACIÓN

1 - MÉTODO COMPARATIVO O DE MERCADO

Consiste en determinar el valor mediante información de mercado obtenida de transacciones, ofertas y avalúos para predios equiparables, previos ajustes correspondientes por forma de pago, época, forma, tamaño, topografía, estado de conservación, etc.

2 - MÉTODO DE LA RENTA

Consiste en determinar el valor mediante información de la rentabilidad probable que podría obtener el inmueble, investigada para el propio inmueble y para inmuebles similares y equiparables, previas homogeneizaciones y ajustes.

3 - MÉTODO DEL COSTO

Consiste en determinar el valor comercial a partir de la base de calcular el costo de volver a hacer de nuevo, depreciado luego por edad, estado de conservación, obsolescencia funcional y obsolescencia de mercado.

4 - MÉTODO RESIDUAL

Consiste en determinar el valor comercial a partir del estudio de la potencialidad de desarrollo del predio, basada en la normatividad y usos admitidos por el P. B. O. T. y por la asimilación del mercado.

7 - GARANTÍA

El inmueble es buena garantía El inmueble no es buena garantía

CARRERA 52 N° 44-04 Of 308 EDIFICIO CISNEROS
 Cel: ·3128631442
 Email : lucasalbeiro716@hotmail.com
 Medellin – Antioquia

**AVALUOS URBANOS- RURALES-PLANOS-ENGLOBES
REGLAMENTOS (RPH)-ASESORIA CATASTRAL
LUCAS ALBEIRO MUÑOZ CORREA. - TEL: 3128631443**



8 - CUADRO DE VALORES

$\sum X_i$: Sumatoria de datos homogenizados	16.037.565,48	Sumatoria de las Dispersiones al Cuadrado $\sum (X - \bar{X})^2$	179.675.944.722,12
n : Número de Datos Analizados	7	n - 1 = Número de datos por ser una muestra de datos	6
\bar{X} : Media (Valor Promedio de los datos) $\bar{X} = \frac{\sum X_i}{n}$	2.291.080,78	Varianza = $\frac{\sum (X - \bar{X})^2}{n - 1}$	29.945.990.787,02
S : Desviación $S = \sqrt{\frac{\sum (X - \bar{X})^2}{n - 1}}$ o $\sqrt[3]{\text{Varianza}}$	173.049,10	Coefficiente de Variación = C.V. $C.V. = \frac{\text{Desviación}}{\text{Media}} \times 100\% < 7,5\%$	7,01%
Me : Es el valor central de los datos ordenados de menor a mayor	2.257.540,19	Datos OK	
Mo : Es el dato que más se repite		Valor Máximo de la Muestra	3.408.571,10
% Asimetría = $\% A = \frac{\text{Media} - \text{Moda}}{\text{Desviación}}$ No existe % de Asimetría		Valor Promedio de la Muestra	3.235.522,00
		Valor Mínimo de la Muestra	3.062.472,90
		Rango de la Muestra	346.098,20

Según el análisis de datos realizado con eliminación de puntos, el valor promedio del metro cuadrado es de \$3.252.522,, teniendo como Coeficiente de Variación un 5,92%, el cual es Menor que el 7,5%, dando cumplimiento a lo establecido en el Artículo 11 de la Resolución IGAC No. 620 de 2008

RESUMEN FINAL DE LOS AVALUOS

Descripción del Avalúo Realizado	Área (m ²)	Area Privada (\$/m ²)	Valor Avalúo (\$)	Valor Avalúo Ajustado (\$)
Avalúo - Area Construida	88,00	\$ 3.252.522	\$ 286.221.910	\$ 286.221.910
AVALUO-Parqueaderos- # 9805	12,00	\$ 1.500.000	\$ 18.000.000	\$ 18.000.000
AVALUO-Parqueaderos-#9806	12,00	\$ 1.500.000	\$ 18.000.000	\$ 18.000.000
AVALUOS -Cuarto Util	4,00	\$ 1.100.000	\$ 4.400.000	\$ 4.400.000
SUMATORIA DE LOS TOTALES DE LOS AVALÚOS REALIZADOS				\$ 326.621.910

**VALOR TOTAL DEL AVALUO
TRECIENTOS VEITI SEIS MILLONES SEICIENTOS VEITI UN MIL NOVECIENTOS DIEZ PESOS M/L
\$ 326.621.910**

CARRERA 52 N° 44-04 Of 308 EDIFICIO CISNEROS
Cel: ·3128631442
Email : lucasalbeiro716@hotmail.com
Medellin – Antioquia

**AVALUOS URBANOS- RURALES-PLANOS-ENGLOBES
REGLAMENTOS (RPH)-ASESORIA CATASTRAL
LUCAS ALBEIRO MUÑOZ CORREA. - TEL: 3128631443**



Se prohíbe la publicación parcial o total de este informe sin la autorización escrita del evaluador.

Atentamente,



LUCAS ALBEIRO MUÑOZ CORREA
Registro Nacional de Avaluadores – R.N.A.
Matrícula No. 0207

Registro Abierto de Avaluadores - R.A.A.
AVAL – 71651053 – ANA.
Medellín, Enero de 2022

CARRERA 52 N° 44-04 Of 308 EDIFICIO CISNEROS
Cel: ·3128631442
Email : lucasalbeiro716@hotmail.com
Medellin – Antioquia

**AVALUOS URBANOS- RURALES-PLANOS-ENGLOBES
REGLAMENTOS (RPH)-ASESORIA CATASTRAL
LUCAS ALBEIRO MUÑOZ CORREA. - TEL: 3128631443**



IMAGEN 1

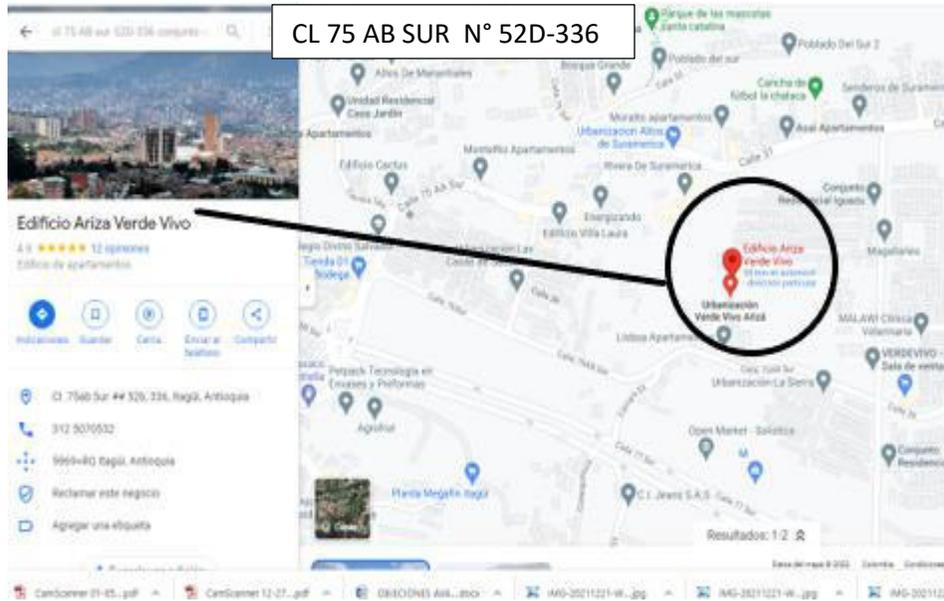
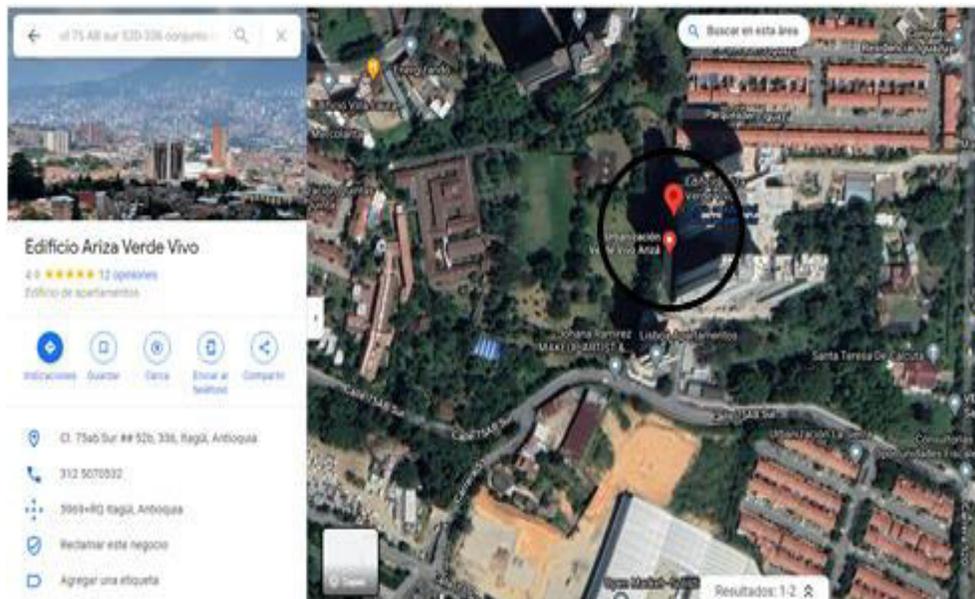


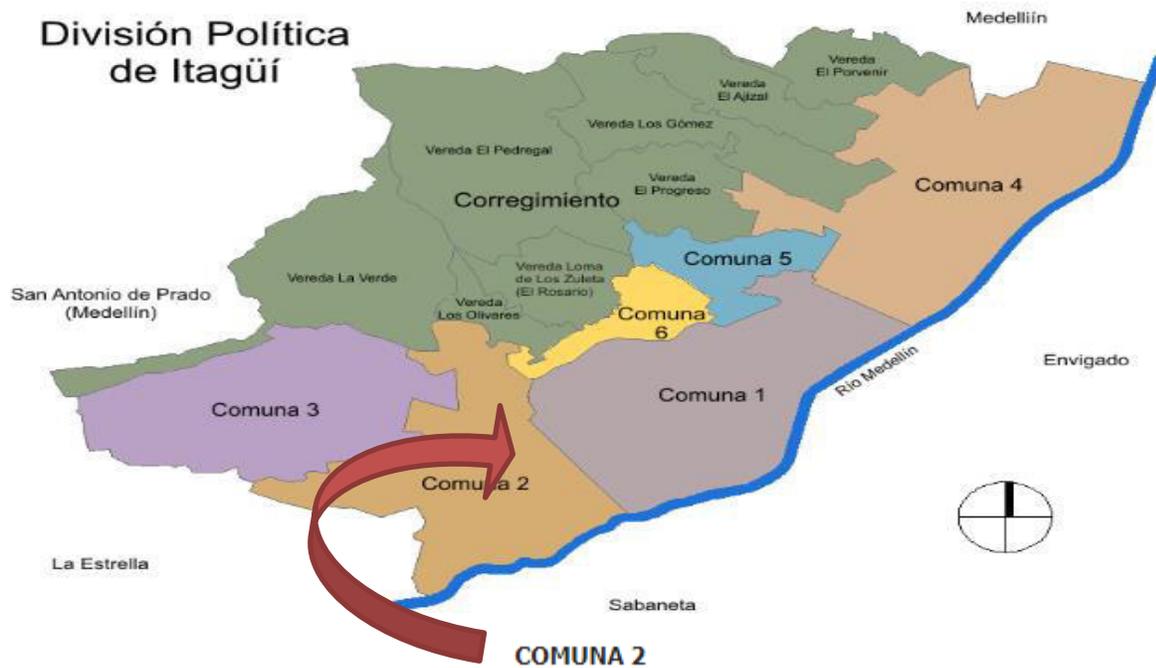
IMAGEN 2



CARRERA 52 N° 44-04 Of 308 EDIFICIO CISNEROS
Cel: ·3128631442
Email : lucasalbeiro716@hotmail.com
Medellin – Antioquia

IMAGEN 3

BARRIOS DE LA COMUNA 2 ITAGUI



- Santa Catalina
- Samaria
- La Finca
- Yarumito
- El Palmar
- Santa Ana
- Samaria N°1
- Las Margaritas
- Malta
- Glorieta Pilsen
- Monte Verde
- Camparola
- San Pio X
- La Palama
- Jardines Montesacro
- Zona Industrial N°3
(Estación del Sur, Robles del Sur)

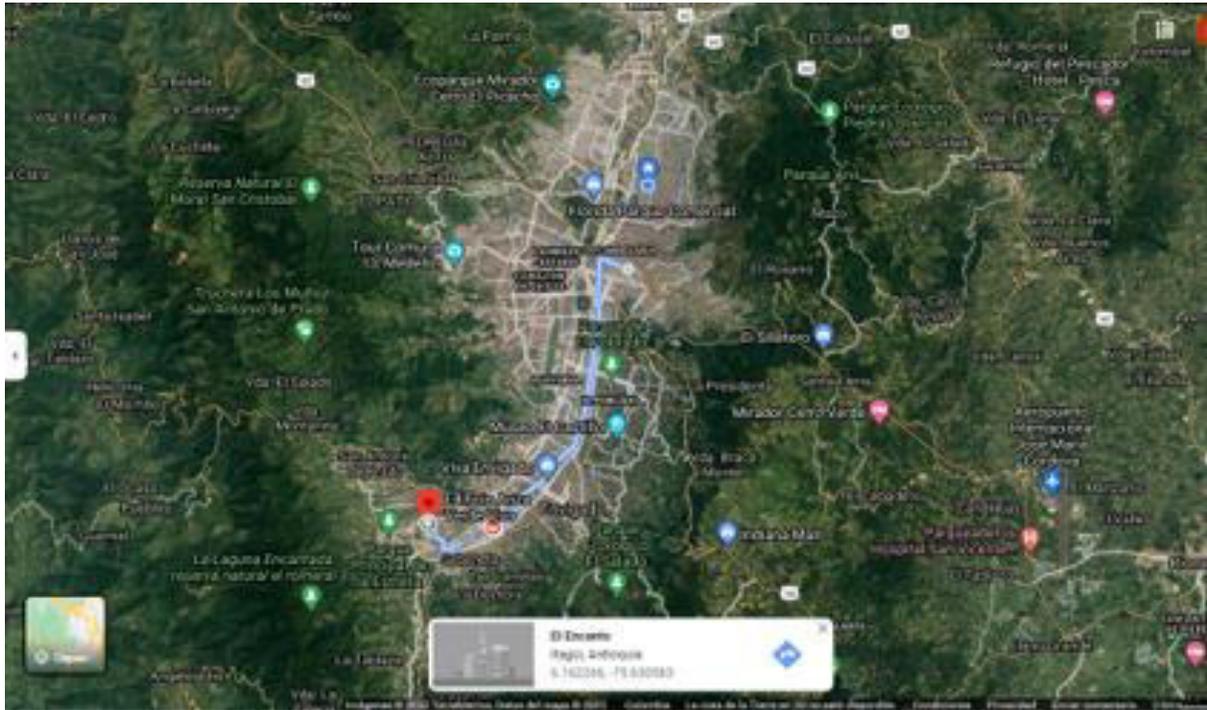
CARRERA 52 N° 44-04 Of 308 EDIFICIO CISNEROS
Cel: ·3128631442
Email : lucasalbeiro716@hotmail.com
Medellin – Antioquia

**AVALUOS URBANOS- RURALES-PLANOS-ENGLOBES
REGLAMENTOS (RPH)-ASESORIA CATASTRAL
LUCAS ALBEIRO MUÑOZ CORREA. - TEL: 3128631443**



IMAGEN 4

COMO LLEGAR DESDE MEDELLIN

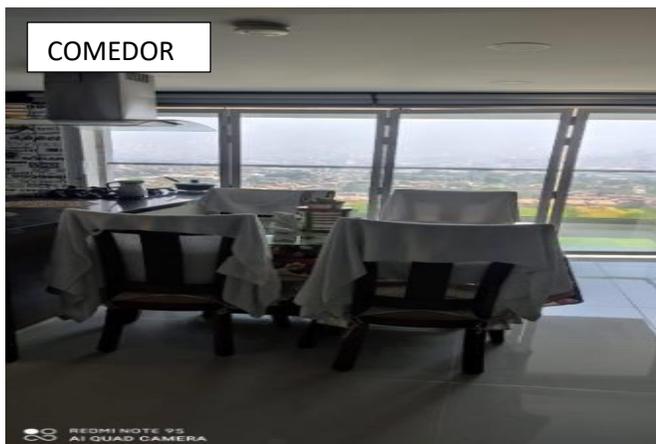


CARRERA 52 N° 44-04 Of 308 EDIFICIO CISNEROS
Cel: ·3128631442
Email : lucasalbeiro716@hotmail.com
Medellin – Antioquia

**AVALUOS URBANOS- RURALES-PLANOS-ENGLOBES
REGLAMENTOS (RPH)-ASESORIA CATASTRAL
LUCAS ALBEIRO MUÑOZ CORREA. - TEL: 3128631443**



REGISTROS FOTOGRAFICOS



CARRERA 52 N° 44-04 Of 308 EDIFICIO CISNEROS
Cel: ·3128631442
Email : lucasalbeiro716@hotmail.com
Medellin – Antioquia

**AVALUOS URBANOS- RURALES-PLANOS-ENGLOBES
REGLAMENTOS (RPH)-ASESORIA CATASTRAL
LUCAS ALBEIRO MUÑOZ CORREA. - TEL: 3128631443**

ASESORIA TOTAL

SERVICIOS:
- Avalúo comercial
- Pisos
- Asesoría catastral
- Reglamentos
- Letras

LUCAS A. MUÑOZ CORREA
Servicio y experiencia a su disposición

Tel: 312 863 1443 - lucasalbeiro716@hotmail.com

HOLL INTERNO



HABITACIÓN



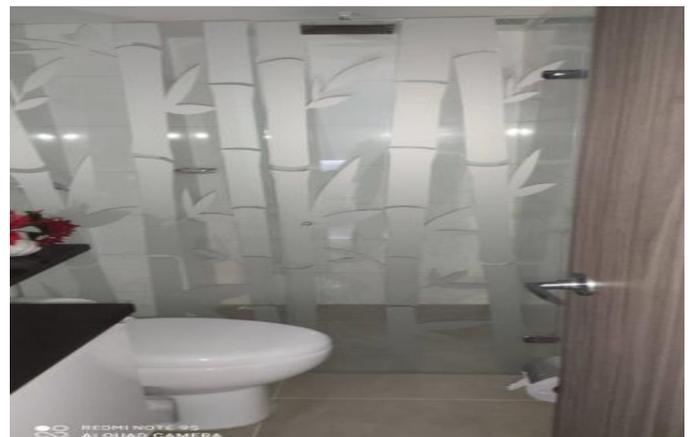
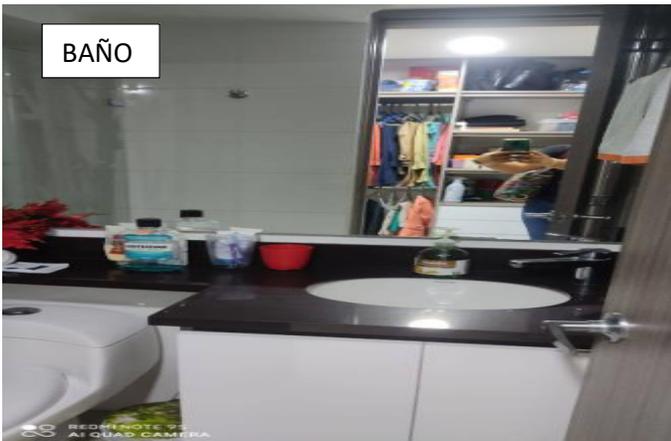
HABITACIÓN



CLOSET



BAÑO



CARRERA 52 N° 44-04 Of 308 EDIFICIO CISNEROS
Cel: ·3128631442
Email : lucasalbeiro716@hotmail.com
Medellin – Antioquia

**AVALUOS URBANOS- RURALES-PLANOS-ENGLOBES
REGLAMENTOS (RPH)-ASESORIA CATASTRAL
LUCAS ALBEIRO MUÑOZ CORREA. - TEL: 3128631443**

ASESORIA TOTAL

SERVICIOS:

- Avalúo comercial
- Planos
- Avalúo catastral
- Reglamentos
- Letras

LUCAS A. MUÑOZ CORREA
Servicios de asesoría a su disposición

Tel: 312 863 1443 - lucasalbeiro716@hotmail.com

ZONA DE ROPAS



CUARTO UTIL



PARQUEADERO 1



PARQUEADERO 2

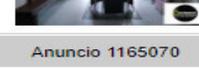


CARRERA 52 N° 44-04 Of 308 EDIFICIO CISNEROS
Cel: ·3128631442
Email : lucasalbeiro716@hotmail.com
Medellin – Antioquia

**AVALUOS URBANOS- RURALES-PLANOS-ENGLOBES
REGLAMENTOS (RPH)-ASESORIA CATASTRAL
LUCAS ALBEIRO MUÑOZ CORREA. - TEL: 3128631443**



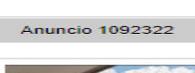
COMPARABLES

	APARTAMENTO EN VENTA SANTA CATALINA ITAGÜI.salacomedor, 2 alcobas con puerta, 1 closet, 1 vestier, 2 baños cabinados, cocina integral, barra, mueble de television, calentador, zona de ropas, 2 balcones, piso laminado,.... (Ampliar información)	Anuncio 1172530	SANTA CATALINA	62.6 M2.	\$350,000,000
	VENTA APARTAMENTO ITAGÜÍ SANTA CATALINA.área 74.8 m2 con 3 alcobas, balcón, cocina abierta, 2 baños, garaje doble en línea, adm \$290.000 predial trimestral \$300.000 unidad completa con piscina, juegos infantiles, salón social, gimnasio al aire libre, placa polideportiva, cerca ... (Ampliar información)	Anuncio 1171579	SANTA CATALINA	75 M2.	\$315,000,000
	APARTAMENTO EN ARRIENDO SANTA CATALINA ITAGÜI.salacomedor, 2 alcobas, 1 closet, 1 vestier, 2 baños cabinados, cocina integral zona de ropas, calentador, balcon, parqueadero y cuarto util. (Ampliar información)	Anuncio 1167384	SANTA CATALINA	65 M2.	\$280,000,000
	APARTAMENTO EN VENTA SANTA CATALINA ITAGÜI.casa de 3 niveles, consta de 5 habitaciones familiares, 2 con baño privado, baño completo para las 3 auxiliares, baño social, patio de ropas, cocina integral, balcón, parqueadero lineal y cuarto util. unidad cerrada con vigilancia las 24 horas, z (Ampliar información)	Anuncio 1166014	SANTA CATALINA	175 M2.	\$610,000,000
	APARTAMENTO EN VENTA SANTA CATALINA ITAGÜI.salacomedor, 3 alcobas, 2 baños, balcon, cocina sencilla, piso en ceramica, zona de ropas, red de gas, areas comunes: piscina, gimnasio, salon social, parque infantil, parqueadero (descubierto) ... (Ampliar información)	Anuncio 1165070	SANTA CATALINA	72 M2.	\$320,000,000
	APARTAMENTO EN VENTA SANTA CATALINA ITAGÜI.consta de 3 habitaciones, la habitación principal con baño y balcón con una hermosa vista hacia zona verde, baño auxiliar, cocina integral abierta que se conecta con la zona social, zona de ropas independientes, balcón, 1 parqueadero, cuarto útil que ... (Ampliar información)	Anuncio 1157710	SANTA CATALINA	71 M2.	\$325,000,000
	VENTA DE APARTAMENTO.venta de apartamento en santa catalina itagui ,conjunto cerrado, 2 habitaciones, 2 baños, sala comedor , balcón, ventanal , placa deportiva, ascensor y excelente facilidad para el transporte público, ruta de buses de la estrella , rutas del metro (Ampliar información)	Anuncio 1156634	SANTA CATALINA	77 M2.	\$213,000,000
	APARTAMENTO EN VENTA SANTA CATALINA .apartamento de 71 mts2 aprox, con buenas rutas de transporte, excelente iluminación y muy buenos espacios, ideal para disfrutar de los buenos momentos en familia. ubicado en excelente sector, cerca a mall de suramérica ... (Ampliar información)	Anuncio 1155336	SANTA CATALINA	71 M2.	\$325,000,000
	APARTAMENTO EN VENTA SANTA CATALINA ITAGÜI.apartamento en venta itagüí , 84m2, 3 habitaciones la principal con vestier baño privado baño social c/a baño con extractor de aire c/a habitación con closet biblioteca pasillo sala comedor cocina integral abierta pollo y barra americana en c ... (Ampliar información)	Anuncio 1153564	SANTA CATALINA	84 M2.	\$355,000,000

CARRERA 52 N° 44-04 Of 308 EDIFICIO CISNEROS
Cel: ·3128631442
Email : lucasalbeiro716@hotmail.com
Medellin – Antioquia

**AVALUOS URBANOS- RURALES-PLANOS-ENGLOBES
 REGLAMENTOS (RPH)-ASESORIA CATASTRAL
 LUCAS ALBEIRO MUÑOZ CORREA. - TEL: 3128631443**



	VENTA APARTAMENTO SECTOR SANTA CATALINA. apartamento 68 mtrs más 14 mtrs de terraza. 3 alcobas cada una con closet, principal con baño, baño social completo, sala comedor, balcón, cocina integral, zona de ropas, unidad con vigilancia las 24 horas, ascensor, parqueadero visitantes, piscin ... (Ampliar información)	Anuncio 1153350	SANTA CATALINA	82 M2.	\$320,000,000
	VENTA APARTAMENTO SECTOR SANTA CATALINA. apartamento 80 mtrs, cuenta con 2 alcobas cada una con closet, principal con baño, baño social, sala comedor, balcón, cocina integral, zona de ropas, cuenta con 1 parqueadero sencillo, unidad con vigilancia las 24 horas, parqueadero visitantes, (Ampliar información)	Anuncio 1153310	SANTA CATALINA	80 M2.	\$240,000,000
	APARTAMENTO EN VENTA SANTA CATALINA ITAGÜI. sala comedor, 3 alcobas, 2 closets, vestier, 2 baños cabinados, cocina integral, zona de ropas, balcón, red de gas, calentador, piso laminado y porcelanato, parqueadero amplio (adicionalmente, caben 2 motos) y cuarto util amplio (10m2) ... (Ampliar información)	Anuncio 1150580	SANTA CATALINA	72.74 M2.	\$370,000,000
	VENDE HERMOSO APARTAMENTO EN ITAGUI SANTA CATALINA. vende apartamento 69.72m2.3 alcobas, 2 baños, vestier en alcoba principal, balcón sala comedor amplia, estado excelente reformado, con parqueadero, unidad completa con piscinas y con juegos infantiles, salón social, zonas verdes amplias muy camp ... (Ampliar información)	Anuncio 1144143	SANTA CATALINA	70 M2.	\$300,000,000
	VENTA DE APARTAMENTO SECTOR SANTA CATALINA ITAGUI. venta de apartamento en excelente sector campestre rodeado de naturaleza, tranquilo sin ruido, con excelentes zonas sociales y una unidad completa con piscinas, senderos, zona verde, ascensores porteria, vigilancia 24 h, parques infantiles, placa ... (Ampliar información)	Anuncio 1144118	SANTA CATALINA	70 M2.	\$255,000,000
	VENTA DE APARTAMENTO HERMOSO. vendo apartamento en una zona campestre, unidad completa y con zonas verdes, con amplias zonas sociales, el apartamento reformado, con 3 alcobas y sala comedor, cocina integral, 2 baños, cocina integral, balcón, parqueadero, ideal para niños o ... (Ampliar información)	Anuncio 1142664	SANTA CATALINA	68 M2.	\$245,000,000
	APARTAMENTO EN VENTA SANTA CATALINA ITAGÜI SURAMERICA. se vende apartamento en barrio santa catalina, itagui, sector suramerica, cuenta con un área de 94 m2, sala/comedor, 3 alcobas, 2 baños, vestier y closets, hall/estudio, balcón, zona de ropas, cuarto útil, parqueadero. apartamento en segundo piso. (Ampliar información)	Anuncio 1133593	SANTA CATALINA	94 M2.	\$370,000,000
	DISPONIBLE PARA VENTA SECTOR SANTA CATALINA. descripción apartamento estrato 4 con 5 años de antigüedad, disponible para venta con administración de \$ 200.0000, sector santa catalina, consta de : 3 alcobas con closet, 2 baños cabinados, salón comedor, cocina integral, red de gas con calentador ... (Ampliar información)	Anuncio 1092322	SANTA CATALINA	50 M2.	\$200,000,000
	APARTAMENTO EN VENTA SANTA CATALINA ITAGÜI. hermoso, piso alto con excelente vista al rededor de reserva natural, con tres alcobas una de ellas con vestier, dos baños completos, un parqueadero y cuarto util, cocina integral abierta y zona estar. tiene bajos costos de administración y predial ... (Ampliar información)	Anuncio 1081804	SANTA CATALINA	84.7 M2.	\$400,000,000
	APARTAMENTO EN VENTA SANTA CATALINA ITAGÜI SURAMERICA. apartamento hermoso, en unidad residencial, con un área construida de 69.8 metros cuadrados, 2 alcobas, 2 baños, 1 parqueadero, 1 cuarto útil, cocina abierta integral, balcón, 1 vestier, 1 closet, predial 1446000 de todo el año. unidad cerrad ... (Ampliar información)	Anuncio 1001585	SANTA CATALINA	69.8 M2.	\$360,000,000

CARRERA 52 N° 44-04 Of 308 EDIFICIO CISNEROS
 Cel: ·3128631442
 Email : lucasalbeiro716@hotmail.com
 Medellin – Antioquia



GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA

Gerencia de Catastro

"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 16/01/2022".

FICHA PREDIAL N°:21443151

MUNICIPIO:ITAGUI		CORREGIMIENTO: CABECERA									
BARRIO: SANTA CATALINA		VEREDA: 6									
NOMBRE O DIRECCIÓN DEL PREDIO: CL 75 AB SUR N°52 D - 336 TO 1 PI 15 AP1515											
CEDULA CATASTRAL											
MUNICIPIO	SECTOR	CORR.	BARRIO	MNZ./VRD.:	PREDIO:	EDIFICIO	U.PREDIAL				
360	1	001	008	0006	00066	0001	00353				
NÚMERO PREDIAL NACIONAL											
DEPTO	MUNPIO	ZONA	SECTOR	COMUNA	BARRIO	MNZ./VRD	TERRENO	CND. PROP	EDIFICIO	N. PISO	U.PREDIAL
05	360	01	00	00	08	0006	0066	9	01	15	0353
DESTINO ECONÓMICO DEL PREDIO:HABITACIONAL: 100%											
CARACTERISTICAS DEL PREDIO: R.P.H											
ADQUISICION: TRADICIÓN			MODELO REGISTRAL: NUEVO			CÍRCULO - MATRÍCULA: 001 - 1314603			MATRICULA MADRE: 1244459		
PERSONA NATURAL O JURIDICA											
No.	NOMBRES Y APELLIDOS / RAZÓN SOCIAL				SIGLA COMERCIAL		DOCUMENTO	TIPO		% DERECHO	
1	OLGA ROCIO NIÑO TORRES						63343600	CÉDULA DE CIUDADANÍA MUJER		100%	
JUSTIFICACION DEL DERECHO DE PROPIEDAD O DE POSESION											
No.	ESCRITURA		FECHA DD/MM/AAAA	ENTIDAD			DEPARTAMENTO	MUNICIPIO			
1	2061		18/07/2019	NOTARIA			ANTIOQUIA	MEDELLIN			
CONSTRUCCIONES											
TIPO: RESIDENCIAL CONVENCIONAL: CONVENCIONAL IDENTIFICADOR USO: CONJUNTOS EDIFICIOS CLASIFICACION A PUNTOS: 79 ÁREA: 88(m²)											
TOTAL DE PISOS: 1 EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN: 1 % CONSTRUIDO: 100											
1. ESTRUCTURA											
ARMAZON: CONCRETO CUATRO O MAS PISOS MUROS: BLOQUE,LADRILLO,MADERA FINA CUBIERTA: AZOTEA, ALUMINIO,PLACAS CON ETERNIT											
CONSERVACIÓN: EXCELENTE.											

2. ACABADOS PRINCIPALES

FACHADAS: BUENA **CUBRIMIENTO DE MUROS:** ESTUCO, CERÁMICA, PAPEL FINO **PISOS:** MÁRMOL, OTROS LUJOSOS **CONSERVACIÓN:** EXCELENTE.

3. BAÑO

TAMAÑO: MEDIANO **ENCHAPES:** CERÁMICA **MOBILIARIO:** REGULAR **CONSERVACIÓN:** EXCELENTE.

4. COCINA

TAMAÑO: MEDIANA **ENCHAPES:** PAÑETE, BALDOSA COMÚN DE CEMENTO **MOBILIARIO:** BUENO **CONSERVACIÓN:** EXCELENTE.

5. COMPLEMENTO INDUSTRIAL

CERCHAS : .

6. CONSTRUCCIONES GENERAL

CLASIFICACIÓN: .

AREAS

ÁREA TOTAL LOTE: 4.024 m² COEFICIENTE DE COPROPIEDAD: 0,365%

COLINDANTES

SUR - ZONA COMUN ESTE - ZONA COMUN NADIR - 3601001008000600066000100348 , NPN: 053600100000800060066901140348 NORTE - ZONA COMUN OESTE - 3601001008000600066000100354 , NPN: 053600100000800060066901150354 ZENIT - 3601001008000600066000100358 , NPN: 053600100000800060066901160358

INFORMACIÓN GRÁFICA

Indice plancha	Ventana	Escala	Vigencia
12		1:2000	2009

INFORMACIÓN AEROFOTOGRAFICA

Indice de vuelo	Faja	Foto	Vigencia	Ampliación	Escala
AE 113 C	03S	724	2009		1:5000

VIGENCIA: 2022

VALOR TERRENO: \$ 32.171.597

VALOR CONSTRUCCIÓN: \$ 81.935.127

AVALÚO: \$ 114.106.725

ZONAS FÍSICAS

Sector	Codigo Zona	Area
URBANO	84	2,87 m ²
URBANO	84	11,78 m ²
URBANO	90	0,04 m ²

ZONAS GEOECONÓMICAS

Sector	Codigo Zona	Area
URBANO	49	2,87 m ²
URBANO	49	11,78 m ²
URBANO	56	0,04 m ²

IMAGEN DEL PREDIO



Gerencia de Catastro

Calle 42B 52-106 Piso 11, oficina 1108 – Tel: (094) 383 92 14 – Fax: (094) 383 95 67

Centro Administrativo Departamental José María Córdova (La Alpujarra)

Línea de atención a la ciudadanía: 018000415140

Atención Ciudadanía Presencial: Sótano Gobernación Taquillas 20 y 21

Medellín – Colombia – Suramérica



GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA

Gerencia de Catastro

"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 16/01/2022".

FICHA PREDIAL N°:21443059

MUNICIPIO:ITAGUI		CORREGIMIENTO: CABECERA									
BARRIO: SANTA CATALINA		VEREDA: 6									
NOMBRE O DIRECCIÓN DEL PREDIO: CL 75 AB SUR N°52 D - 336 TO 1 PI 2 CU 213											
CEDULA CATASTRAL											
MUNICIPIO	SECTOR	CORR.	BARRIO	MNZ./VRD.:	PREDIO:	EDIFICIO	U.PREDIAL				
360	1	001	008	0006	00066	0001	00261				
NÚMERO PREDIAL NACIONAL											
DEPTO	MUNPIO	ZONA	SECTOR	COMUNA	BARRIO	MNZ./VRD	TERRENO	CND. PROP	EDIFICIO	N. PISO	U.PREDIAL
05	360	01	00	00	08	0006	0066	9	01	02	0261
DESTINO ECONÓMICO DEL PREDIO:HABITACIONAL: 100%											
CARACTERISTICAS DEL PREDIO: R.P.H											
ADQUISICION: TRADICIÓN			MODELO REGISTRAL: NUEVO			CÍRCULO - MATRÍCULA: 001 - 1314855			MATRICULA MADRE: 1244459		
PERSONA NATURAL O JURIDICA											
No.	NOMBRES Y APELLIDOS / RAZÓN SOCIAL				SIGLA COMERCIAL		DOCUMENTO	TIPO		% DERECHO	
1	OLGA ROCIO NIÑO TORRES						63343600	CÉDULA DE CIUDADANÍA MUJER		100%	
JUSTIFICACION DEL DERECHO DE PROPIEDAD O DE POSESION											
No.	ESCRITURA		FECHA DD/MM/AAAA	ENTIDAD			DEPARTAMENTO	MUNICIPIO			
1	2061		18/07/2019	NOTARIA			ANTIOQUIA	MEDELLIN			
CONSTRUCCIONES											
TIPO: RESIDENCIAL CONVENCIONAL: CONVENCIONAL IDENTIFICADOR USO: PARQUEADEROS EN EDIFICIOS RESIDENCIALES PRIVADOS O PARA VISITANTES (INCLUYE CUARTOS UTILES) PUNTOS: 42 ÁREA: 4(m²) TOTAL DE PISOS: 1 EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN: 1 % CONSTRUIDO: 100 1. ESTRUCTURA ARMAZON: CONCRETO CUATRO O MAS PISOS MUROS: BLOQUE,LADRILLO,MADERA FINA CUBIERTA: AZOTEA, ALUMINIO,PLACAS CON ETERNIT CONSERVACIÓN: EXCELENTE.											

2. ACABADOS PRINCIPALES

FACHADAS: BUENA **CUBRIMIENTO DE MUROS:** PAÑETE, PAPEL, COMÚN, LADRILLO PRENSADO **PISOS:** CEMENTO, MADERA BURDA **CONSERVACIÓN:** EXCELENTE.

3. BAÑO

TAMAÑO: SIN BAÑO **ENCHAPES:** MOBILIARIO: **CONSERVACIÓN:** .

4. COCINA

TAMAÑO: SIN COCINA **ENCHAPES:** MOBILIARIO: **CONSERVACIÓN:** .

5. COMPLEMENTO INDUSTRIAL

CERCHAS : .

6. CONSTRUCCIONES GENERAL

CLASIFICACIÓN: .

AREAS

ÁREA TOTAL LOTE: 4.024 m² COEFICIENTE DE COPROPIEDAD: 0,009%

COLINDANTES

SUR - 360100100800060066000100262 , NPN: 053600100000800060066901020262 ESTE - ZONA COMUN NADIR - 360100100800060066000100223 , NPN:

053600100000800060066901010223 NORTE - 360100100800060066000100260 , NPN: 053600100000800060066901020260 OESTE - 360100100800060066000100257 , NPN:

053600100000800060066901020257 ZENIT - 360100100800060066000100297 , NPN: 053600100000800060066901030297

INFORMACIÓN GRÁFICA

Indice plancha	Ventana	Escala	Vigencia
12		1:2000	2009

INFORMACIÓN AEROFOTOGRAFICA

Indice de vuelo	Faja	Foto	Vigencia	Ampliación	Escala
AE 113 C	03S	724	2009		1:5000

VIGENCIA: 2022

VALOR TERRENO: \$ 793.272

VALOR CONSTRUCCIÓN: \$ 1.573.586

AVALÚO: \$ 2.366.858

ZONAS FÍSICAS

Sector	Codigo Zona	Area
URBANO	84	0,07 m ²
URBANO	84	0,29 m ²
URBANO	90	0 m ²

ZONAS GEOECONÓMICAS

Sector	Codigo Zona	Area
URBANO	49	0,07 m ²
URBANO	49	0,29 m ²
URBANO	56	0 m ²

IMAGEN DEL PREDIO



Gerencia de Catastro

Calle 42B 52-106 Piso 11, oficina 1108 – Tel: (094) 383 92 14 – Fax: (094) 383 95 67

Centro Administrativo Departamental José María Córdova (La Alpujarra)

Línea de atención a la ciudadanía: 018000415140

Atención Ciudadanía Presencial: Sótano Gobernación Taquillas 20 y 21

Medellín – Colombia – Suramérica



GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA

Gerencia de Catastro

"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 16/01/2022".

FICHA PREDIAL N°:21442926

MUNICIPIO:ITAGUI		CORREGIMIENTO: CABECERA									
BARRIO: SANTA CATALINA		VEREDA: 6									
NOMBRE O DIRECCIÓN DEL PREDIO: CL 75 AB SUR N°52 D - 336 TO 1 PI 98 PA 9805											
CEDULA CATASTRAL											
MUNICIPIO	SECTOR	CORR.	BARRIO	MNZ./VRD.:	PREDIO:	EDIFICIO	U.PREDIAL				
360	1	001	008	0006	00066	0001	00128				
NÚMERO PREDIAL NACIONAL											
DEPTO	MUNPIO	ZONA	SECTOR	COMUNA	BARRIO	MNZ./VRD	TERRENO	CND. PROP	EDIFICIO	N. PISO	U.PREDIAL
05	360	01	00	00	08	0006	0066	9	01	01	0128
DESTINO ECONÓMICO DEL PREDIO:HABITACIONAL: 100%											
CARACTERISTICAS DEL PREDIO: R.P.H											
ADQUISICION: TRADICIÓN			MODELO REGISTRAL: NUEVO			CÍRCULO - MATRÍCULA: 001 - 1314716			MATRICULA MADRE: 1244459		
PERSONA NATURAL O JURIDICA											
No.	NOMBRES Y APELLIDOS / RAZÓN SOCIAL				SIGLA COMERCIAL		DOCUMENTO	TIPO		% DERECHO	
1	OLGA ROCIO NIÑO TORRES						63343600	CÉDULA DE CIUDADANÍA MUJER		100%	
JUSTIFICACION DEL DERECHO DE PROPIEDAD O DE POSESION											
No.	ESCRITURA		FECHA DD/MM/AAAA	ENTIDAD			DEPARTAMENTO	MUNICIPIO			
1	2061		18/07/2019	NOTARIA			ANTIOQUIA	MEDELLIN			
CONSTRUCCIONES											
TIPO: RESIDENCIAL CONVENCIONAL: CONVENCIONAL IDENTIFICADOR USO: PARQUEADEROS EN EDIFICIOS RESIDENCIALES PRIVADOS O PARA VISITANTES (INCLUYE CUARTOS UTILES) PUNTOS: 42 ÁREA: 12,9(m²) TOTAL DE PISOS: 1 EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN: 1 % CONSTRUIDO: 100 1. ESTRUCTURA ARMAZON: CONCRETO CUATRO O MAS PISOS MUROS: BLOQUE,LADRILLO,MADERA FINA CUBIERTA: AZOTEA, ALUMINIO,PLACAS CON ETERNIT CONSERVACIÓN: EXCELENTE.											

2. ACABADOS PRINCIPALES

FACHADAS: BUENA **CUBRIMIENTO DE MUROS:** PAÑETE, PAPEL, COMÚN, LADRILLO PRENSADO **PISOS:** CEMENTO, MADERA BURDA **CONSERVACIÓN:** EXCELENTE.

3. BAÑO

TAMAÑO: SIN BAÑO **ENCHAPES:** MOBILIARIO: **CONSERVACIÓN:** .

4. COCINA

TAMAÑO: SIN COCINA **ENCHAPES:** MOBILIARIO: **CONSERVACIÓN:** .

5. COMPLEMENTO INDUSTRIAL

CERCHAS : .

6. CONSTRUCCIONES GENERAL

CLASIFICACIÓN: .

AREAS

ÁREA TOTAL LOTE: 4.024 m² COEFICIENTE DE COPROPIEDAD: 0,029%

COLINDANTES

SUR - ZONA COMUN ESTE - 3601001008000600066000100129 , NPN: 053600100000800060066901010129 NADIR - 3601001008000600066000100064 , NPN: 053600100000800060066901010064 NORTE - ZONA COMUN OESTE - 3601001008000600066000100127 , NPN: 053600100000800060066901010127 ZENIT - ZONA COMUN

INFORMACIÓN GRÁFICA

Indice plancha	Ventana	Escala	Vigencia
12		1:2000	2009

INFORMACIÓN AEROFOTOGRAFICA

Indice de vuelo	Faja	Foto	Vigencia	Ampliación	Escala
AE 113 C	03S	724	2009		1:5000

VIGENCIA: 2022

VALOR TERRENO: \$ 2.556.100

VALOR CONSTRUCCIÓN: \$ 5.073.497

AVALÚO: \$ 7.629.597

ZONAS FÍSICAS

Sector	Codigo Zona	Area
URBANO	84	0,23 m ²
URBANO	84	0,94 m ²
URBANO	90	0 m ²

ZONAS GEOECONÓMICAS

Sector	Codigo Zona	Area
URBANO	49	0,23 m ²
URBANO	49	0,94 m ²
URBANO	56	0 m ²

IMAGEN DEL PREDIO



Gerencia de Catastro

Calle 42B 52-106 Piso 11, oficina 1108 – Tel: (094) 383 92 14 – Fax: (094) 383 95 67

Centro Administrativo Departamental José María Córdova (La Alpujarra)

Línea de atención a la ciudadanía: 018000415140

Atención Ciudadanía Presencial: Sótano Gobernación Taquillas 20 y 21

Medellín – Colombia – Suramérica



GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA

Gerencia de Catastro

"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 16/01/2022".

FICHA PREDIAL N°:21442927

MUNICIPIO:ITAGUI		CORREGIMIENTO: CABECERA									
BARRIO: SANTA CATALINA		VEREDA: 6									
NOMBRE O DIRECCIÓN DEL PREDIO: CL 75 AB SUR N°52 D - 336 TO 1 PI 98 PA 9806											
CEDULA CATASTRAL											
MUNICIPIO	SECTOR	CORR.	BARRIO	MNZ./VRD.:	PREDIO:	EDIFICIO	U.PREDIAL				
360	1	001	008	0006	00066	0001	00129				
NÚMERO PREDIAL NACIONAL											
DEPTO	MUNPIO	ZONA	SECTOR	COMUNA	BARRIO	MNZ./VRD	TERRENO	CND. PROP	EDIFICIO	N. PISO	U.PREDIAL
05	360	01	00	00	08	0006	0066	9	01	01	0129
DESTINO ECONÓMICO DEL PREDIO:HABITACIONAL: 100%											
CARACTERISTICAS DEL PREDIO: R.P.H											
ADQUISICION: TRADICIÓN			MODELO REGISTRAL: NUEVO			CÍRCULO - MATRÍCULA: 001 - 1314717			MATRICULA MADRE: 1244459		
PERSONA NATURAL O JURIDICA											
No.	NOMBRES Y APELLIDOS / RAZÓN SOCIAL				SIGLA COMERCIAL		DOCUMENTO	TIPO		% DERECHO	
1	OLGA ROCIO NIÑO TORRES						63343600	CÉDULA DE CIUDADANÍA MUJER		100%	
JUSTIFICACION DEL DERECHO DE PROPIEDAD O DE POSESION											
No.	ESCRITURA		FECHA DD/MM/AAAA	ENTIDAD			DEPARTAMENTO	MUNICIPIO			
1	2061		18/07/2019	NOTARIA			ANTIOQUIA	MEDELLIN			
CONSTRUCCIONES											
TIPO: RESIDENCIAL CONVENCIONAL: CONVENCIONAL IDENTIFICADOR USO: PARQUEADEROS EN EDIFICIOS RESIDENCIALES PRIVADOS O PARA VISITANTES (INCLUYE CUARTOS UTILES) PUNTOS: 42 ÁREA: 12,9(m²) TOTAL DE PISOS: 1 EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN: 1 % CONSTRUIDO: 100 1. ESTRUCTURA ARMAZON: CONCRETO CUATRO O MAS PISOS MUROS: BLOQUE,LADRILLO,MADERA FINA CUBIERTA: AZOTEA, ALUMINIO,PLACAS CON ETERNIT CONSERVACIÓN: EXCELENTE.											

2. ACABADOS PRINCIPALES

FACHADAS: BUENA **CUBRIMIENTO DE MUROS:** PAÑETE, PAPEL, COMÚN, LADRILLO PRENSADO **PISOS:** CEMENTO, MADERA BURDA **CONSERVACIÓN:** EXCELENTE.

3. BAÑO

TAMAÑO: SIN BAÑO **ENCHAPES:** **MOBILIARIO:** **CONSERVACIÓN:** .

4. COCINA

TAMAÑO: SIN COCINA **ENCHAPES:** **MOBILIARIO:** **CONSERVACIÓN:** .

5. COMPLEMENTO INDUSTRIAL

CERCHAS : .

6. CONSTRUCCIONES GENERAL

CLASIFICACIÓN: .

AREAS

ÁREA TOTAL LOTE: 4.024 m² COEFICIENTE DE COPROPIEDAD: 0,029%

COLINDANTES

SUR - ZONA COMUN ESTE - ZONA COMUN NADIR - 3601001008000600066000100065 , NPN: 053600100000800060066901010065 NORTE - ZONA COMUN OESTE - 3601001008000600066000100128 , NPN: 053600100000800060066901010128 ZENIT - ZONA COMUN

INFORMACIÓN GRÁFICA

Indice plancha	Ventana	Escala	Vigencia
12		1:2000	2009

INFORMACIÓN AEROFOTOGRAFICA

Indice de vuelo	Faja	Foto	Vigencia	Ampliación	Escala
AE 113 C	03S	724	2009		1:5000

VIGENCIA: 2022

VALOR TERRENO: \$ 2.556.100

VALOR CONSTRUCCIÓN: \$ 5.073.497

AVALÚO: \$ 7.629.597

ZONAS FÍSICAS

Sector	Codigo Zona	Area
URBANO	84	0,23 m ²
URBANO	84	0,94 m ²
URBANO	90	0 m ²

ZONAS GEOECONÓMICAS

Sector	Codigo Zona	Area
URBANO	49	0,23 m ²
URBANO	49	0,94 m ²
URBANO	56	0 m ²

IMAGEN DEL PREDIO



Gerencia de Catastro

Calle 42B 52-106 Piso 11, oficina 1108 – Tel: (094) 383 92 14 – Fax: (094) 383 95 67

Centro Administrativo Departamental José María Córdova (La Alpujarra)

Línea de atención a la ciudadanía: 018000415140

Atención Ciudadanía Presencial: Sótano Gobernación Taquillas 20 y 21

Medellín – Colombia – Suramérica

Cuenta de cobro 001

25 de enero de 2022

Katheryne Milena Guardia Jaraba

Debe a:

Lucas Albeiro Muñoz

C.C. 71.651.053

La suma de:

QUINIENTOS MIL PESOS (\$ 500.000).

Por concepto de realización de avalúo, de los predios ubicados en el municipio de Itagüí,

Servicio	Valor
Valor del contrato	\$ 500.000
Total por pagar	\$ 500.000

Pagar en la cuenta ahorros Davivienda 035170029157

Atentamente,



Lucas Albeiro Muñoz Correa

C.C. 71.651.053

Celular: 312 863 14 42