

**INFORME TÉCNICO DE VALUACIÓN
-AVALÚO COMERCIAL DE BIEN INMUEBLE URBANO-**



DIRECCIÓN:	CARRERA 20 No. 9 – 58 UBICADO EN EL BARRIO PUEBLO NUEVO - CAUCASIA, DEPARTAMENTO DEL ANTIOQUIA.
SOLICITANTE:	DEFENSORÍA DEL PUEBLO

JUNIO DE 2024

Bogotá, julio de 2024.

Señores.
DEFENSORÍA DEL PUEBLO
Ciudad.

Estimados señores:

En el marco del CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No. 1788-2023, a continuación, tenemos el gusto de presentarles el resultado del informe técnico de valuación, versado sobre el valor comercial del siguiente bien inmueble:

EDIFICIO COMERCIAL DE OFICINAS LOCALIZADO EN EL CARRERA 20 No. 9 - 58 UBICADO EN EL BARRIO PUEBLO NUEVO - CAUCASIA, DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA.

Estamos a su disposición para suministrarles la información adicional que estimen necesaria.

Atentamente,



Francisco Pombo
Valuador
RAA-AVAL 80408875



Francisco Javier Cuervo Del Castillo
Cuervo Del Castillo Consultores Jurídicos S.A.S
Director de proyecto Componente Inmobiliario

CONTENIDO

1. MEMORIA DESCRIPTIVA
2. DESCRIPCIÓN GENERAL
3. ASPECTO JURÍDICO DEL INMUEBLE
4. LINDEROS Y MEDIDAS
5. CUADRO DE ÁREAS
6. NORMATIVIDAD URBANA
7. ASPECTO ECONÓMICO
8. METODOLOGÍA VALUATORIA
9. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO
10. VALORES ADOPTADOS
11. VALORES -AVALÚO COMERCIAL
12. NOTAS DEL AVALUADOR
13. LOCALIZACIÓN.
14. ANEXO FOTOGRÁFICO
15. CREDENCIALES

1. MEMORIA DESCRIPTIVA.

1.1. SOLICITUD: El estudio fue solicitado por DEFENSORÍA DEL PUEBLO

SOLICITANTE: DEFENSORÍA DEL PUEBLO.

1.2. ESPECIFICACIONES DEL ENCARGO VALUATORIO.

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE, MUEBLE U OTRO BIEN OBJETO DE VALUACIÓN: El bien objeto del presente avalúo comercial lo constituye un bien inmueble de propiedad individual, conformado integralmente por un lote de terreno urbano con cabida superficial de 804 m², en conjunto con la edificación de dos niveles destinada a uso de actividad comercial en la modalidad de oficinas que este contiene, localizado en el Barrio Pueblo Nuevo, del municipio de Caucasia, departamento del Antioquia, que se identifica jurídicamente así:

Dirección	Referencia catastral	F.M.I.
CARRERA 20 N° 9 - 58	05 154 01 00 00 20 0022 0011 0 00 00 0000	015-18871

DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES OBJETO DE VALUACIÓN: El presente análisis valuatorio está orientado a establecer el valor comercial del derecho pleno de propiedad asociados al inmueble objeto de avalúo.

USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN: De acuerdo con la solicitud, el uso proyectado del informe es el de soporte técnico del valor ante una eventual transacción comercial de compraventa.

DEFINICIÓN DE LA BASE O TIPO DE VALOR QUE SE BUSCA: Se aplicará la base o Enfoque de Mercado.

FECHA DE APLICACIÓN DE LA ESTIMACIÓN DEL VALOR: El valor fijado al inmueble mediante el presente estudio valuatorio es de aplicación inmediata, a la fecha de la firma del informe. De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, su vigencia es de un (1) año.

IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO O AMPLITUD DE LA VALUACIÓN Y DEL INFORME: Estudio de valuación de mediana complejidad, documento habilitado

técnica y jurídicamente para ser usado como soporte técnico ante cualquier operación comercial que involucre la cuantificación del valor del inmueble.

IDENTIFICACIÓN DE CONDICIONES CONTINGENTES O RESTRICTIVAS DEL VALOR: No se identificaron ni se imponen condiciones contingentes o restrictivas del valor. El avalúo comercial se desarrolla dentro de las condiciones normales de tiempo, sin condicionamientos, supuestos o hipótesis, de modo que el valor reportado corresponde al valor de mercado en sus condiciones actuales.

1.3. DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN: DEFENSORÍA DEL PUEBLO.

1.4. TIPO DE AVALÚO: Avalúo Comercial de inmueble urbano.

1.5. TIPO DE INMUEBLE: Lote y edificio comercial de 2 niveles.

1.6. DESTINACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE: Comercial de oficinas.

1.7. INSPECCIÓN FÍSICA DEL INMUEBLE: junio de 2024.

1.8. FECHA DEL INFORME: junio de 2024.

1.9. DOCUMENTOS APORTADOS:

- CTL CON F.M.I. 015-18871, impreso el día 23 de mayo de 2024.
- Certificado de uso de suelo de fecha 18/03/2024 para el predio localizado en la Cra 20 No 9-58 Registro Catastral No. 05 154 01 00 00 20 0022 0011 0 00 00 0000.
- Escritura # 092 del 02 de marzo de 2.005 notaría única de Cauca.
- Escritura # 1.718 del 19 de diciembre de 2.008 notaría única de Cauca.
- Estudios geotécnicos: **No fueron suministrados.**
- Documento reemplaza la ficha física y es extraído de la base catastral como ficha digital. Certificado No. 27824 a la fecha 07/02/2024
- Planos arquitectónicos del proyecto.
- Documentos con información general del predio.

2. DESCRIPCIÓN GENERAL.

2.1. DEL SECTOR

2.1.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES.

Cauca Antioqueño. El inmueble se encuentra en la zona oriental del municipio, residencial con brotes de comercio. El inmueble está en un corredor comercial de amplio tránsito, a cinco cuadras del Centro Comercial de la Zona Uno. Este es un sector bastante activo, con oferta de servicios públicos y buen



Fuente: B - Formulación Uses del Suelo Urbano (4)



Fuente: Google Earth

Localización del bien inmueble objeto de avalúo dentro del sector.

	PAÍS	Colombia.
	DEPARTAMENTO	Antioquia.
	MUNICIPIO	Caucasia.
BARRIO / SECTOR	BARRIO / SECTOR	Pueblo Nuevo.
	DIRECCION	Cra 20 N° 9-58.
	Corredor Troncal.	Actividad económica múltiple.

2.1.2. VECINDARIOS: La propiedad está ubicada en la zona sur – oriental del municipio de Cauca, en el barrio el Pueblo Nuevo, específicamente sobre el corredor de la Troncal de Occidente. Este sector se caracteriza por presentar una actividad económica múltiple, en la cual se mezclan los usos residencial y comercial, principalmente sobre la carrera Troncal y sobre el corredor de la calle 10. En los establecimientos comerciales más relevantes se destacan depósitos de materiales ferreteros, hoteles, restaurantes, tiendas de ropa, y bodegas de almacenamiento, entre otros. La actividad Industrial está representada por

pequeños talleres y medianas industrias de talleres automotrices y aserrios principalmente hacia el sur.

La actividad residencial está localizada hacia el interior de las manzanas y está conformada por viviendas unifamiliares en casas de uno a dos niveles, y multifamiliares hasta 5 pisos. Las edificaciones que se observan en la zona son en su mayoría son viviendas antiguas, algunas con remodelaciones parciales o totales con la finalidad de cambio de uso hacia el comercial, dando así una renovación al sector, principalmente sobre la calle 10, ésta se ha consolidado como uno de los corredores comerciales y de servicios de amplio dinamismo en el municipio.

En cuanto a su infraestructura la zona cuenta con los servicios públicos de Acueducto, Alcantarillado, Energía Eléctrica, Teléfono, Alumbrado público y Gas natural. La infraestructura urbanística es eficiente, las vías de acceso son de amplia sección, pavimentadas, en buen estado de conservación actualmente.



Fuente: POBT Caucaasia

VECINDARIOS ADYACENTES: El sector está delimitado de la siguiente forma:

POR EL NORTE: Barrio Clemente Arrieta.

POR EL ORIENTE: Barrio La Playa, El Roble y El Castillo.

POR EL SUR: Barrio El Poblado y Asovivienda.

POR EL OCCIDENTE: Barrio Buenos Aires.

2.1.3 VÍAS DE ACCESO: La principal vía de acceso al sector es la carrera 20, calles 9 y 10. En general las carreras y calles que hacen parte de la malla vial de la ciudad



Fuente: Google Maps

CARACTERÍSTICAS DE LAS VÍAS: Las principales vías de acceso al sector son: Carrera 20 vía vehicular de doble calzada, con separador, se encuentran pavimentadas y en buen estado de mantenimiento y conservación y Calle 10 es un solo sentido este/oeste construida en concreto flexible dotada de andenes y bordillos, las cuales hacen parte de la malla vial arterial principal de la ciudad; también se destacan la Calle 11 Norte y la Calle 9, las cuales corresponden a vías complementarias de la ciudad, se encuentran pavimentadas en buen estado de conservación y mantenimiento



Vista de la esquina calle 10 Cra 20.



Vista de la Carrera 20, frente al inmueble objeto de avalúo.

2.1.4 TRANSPORTE PÚBLICO: El servicio de transporte público en el municipio de Cauca es bueno, multimodal, con frecuencias las 24 horas del día, que lo comunican con otros municipios cercanos de los departamentos de Antioquia y Córdoba, con sus capitales, Medellín y Montería, así como con otras centralidades de los departamentos vecinos. Cauca en la actualidad no dispone de rutas internas de transporte que comuniquen los barrios, este servicio es suplido por el servicio de taxis y mototaxis principalmente.

2.1.5.1. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA: Los sectores inmediatos contiguos al Sector presentan Estratos 2 y 3, con relación a vivienda. El inmueble en estudio tiene asignado estrato comercial. Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.

2.1.6 SERVICIOS PÚBLICOS: El sector cuenta con todas las redes de servicios públicos como son las de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, recolección de basuras, gas, telefonía e internet, las cuales fueron instaladas por las diferentes empresas competentes tanto públicas como privadas del municipio. La calidad del servicio es buena y permanente.

2.2. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO.

El bien inmueble objeto de avalúo comercial lo constituye un lote de terreno urbano, con cabida superficial de **804 m²**, en conjunto con la edificación destinada a uso comercial en la modalidad de edificio de oficinas desarrollado en dos niveles, que este contiene, ubicado sobre la carrera 20, en la zona sur - oriental del municipio de Caucasia, en el barrio el Pueblo nuevo, específicamente sobre el corredor de la Troncal de Occidente.

2.2.1. DEL LOTE DE TERRENO: El lote de terreno parte integral del inmueble objeto de avalúo, presenta las siguientes características:



FUENTE: Formulación Clasificación del Suelo Urbano PLANCHA 3

LOCALIZACIÓN: El lote de terreno con ubicación Esquinera, Cra 20/Cl 10.



FUENTE: Google Maps

NIVEL DE URBANISMOS: Lote totalmente urbanizado, con conexión a todos los servicios públicos, y frente directo sobre vía vehicular pavimentada.

CONFIGURACIÓN GEOMÉTRICA: Lote cuadrilátero irregular, de configuración geométrica.

RELIEVE: El Predio sube con cota de nivel promedio por encima del nivel de la rasante de la Carrera 20 aproximadamente 50 centímetros.

FRENTES: El lote es esquinero cuenta con frente, localizado sobre la carrera 20, en extensión de 21,00 metros y frente sobre la calle 10.

FONDO EQUIVALENTE: 40,62 metros.

RELACIÓN FRENTE-FONDO: 1: 1,93. Por cada metro lineal de frente. Es una buena relación espacial.

POTENCIAL CONSTRUCTIVO: El lote contiene una edificación de tres plantas la cual consumió todo su potencial constructivo.

AFECTACIONES: No se observó ni se tuvo conocimiento de la existencia de afectaciones físicas no subsanables.

CERRAMIENTOS: Los muros perimetrales del edificio hacen las veces de cerramiento contra los predios vecinos.

MAYOR Y MEJOR USO: De todas la actividades y usos permitidos normativamente para el terreno, se estima que el mayor y mejor uso al que se pudiera destinar el lote es al uso comercial (oficinas).

2.2.3. DE LAS CONSTRUCCIONES: El inmueble en estudio es un lote de terreno esquinero, sobre el cual se encuentra edificada una construcción a doble altura, la cual data de hace aproximadamente 22 años, ejecutada con los lineamientos permitidos según normativa urbana y cumpliendo con los estándares de diseño arquitectónico y estructural de la época de su construcción. En la actualidad se esta terminando una remodelación total del inmueble.

Nota> Al momento de la inspección realizada al inmueble NO se tuvo acceso a la Licencia de Construcción, razón por la cual recomendamos sea debidamente verificada.

Es un inmueble de uso comercial, actualmente sin ocupación, conformado por un edificio principal compuesto por un salón con divisiones modulares para 6 puestos de trabajo privado con división en drywall, área para trabajo colaborativo, área de recepción, oficina privada, 3 baterías sanitarias, cocineta, Mezzanine para oficina principal con entepiso en madera en un área de 48 mt², este cuenta con recepción, sala de reuniones, oficina, baño y balcón. En la parte posterior del lote, un auditorio con capacidad para 70 personas aproximadamente con baño independiente. El auditorio fue reformado recientemente, se construyó instalación eléctrica con capacidad industrial y red contra incendios en todas las áreas. El edificio cuenta con cuarto de circuitos, planta eléctrica y zona de Vestier.

La edificación cuenta con un área de maniobras central y zona de parqueo cubierto para 7 vehículos.

El inmueble presenta muy buenos acabados, piso en baldosa de grano pulido, enchape cerámico en baterías sanitarias con aparatos sanitarios de la época, cubierta en losa de concreto aligerada con cielo falso en láminas de UPVC; mampostería con acabado en pañete, estuco y pintura. Puertas de acceso en aluminio y vidrio, con cortinas enrollables, puertas internas en aluminio y ventanas en aluminio y vidrio, iluminación Led's.

El inmueble se encuentra en muy buen estado de conservación.

La edificación cuenta con una estructura diseñada con capacidad de soporte hasta cinco (5) pisos; ambientalmente los espacios bien distribuidos, maneja buena iluminación y ventilación por fachadas y patio de maniobras y cuenta con zona de parqueo externo sobre la carrera 20, Troncal de occidente con 4 celdas y sobre la calle 10 bahía de parqueo. Se evidencia buen estado de conservación.

Estructuralmente no presenta ningún tipo de falla visible que ponga en riesgo la estabilidad de la construcción.

DEPENDENCIAS:



Fuente: Planos suministrados

Nivel	Elementos generales	Área -m ²
PRIMER PISO	Es un inmueble de uso comercial, actualmente sin ocupación, conformado por un edificio principal compuesto por un salón con divisiones modulares para 6 puestos de trabajo privado con división en drywall, área para trabajo colaborativo, área de recepción, oficina privada, 3 baterías sanitarias, cocineta,	275,20
MEZZANINE	Mezzanine para oficina principal con entrepiso en madera en un área de 48 mt ² , este cuenta con recepción, sala de reuniones, oficina, baño y balcón.	48,00

AUDITORIO	En la parte posterior del lote, un auditorio con capacidad para 70 personas aproximadamente con baño independiente. El auditorio fue reformado recientemente, se construyó instalación eléctrica con capacidad industrial y red contra incendios en todas las áreas. La cubierta del auditorio es en placa de concreto esta impermeabilizada. El edificio cuenta con cuarto de circuitos, planta eléctrica y zona de Vestier.	101,05
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA		424,25

2.2.4. ASPECTO GENERAL DE LA CONSTRUCCIÓN:

Unidades Rentables:	1
Número de Niveles:	2
Vida Útil	100 AÑOS
Edad Aproximada:	ESTRENAR
Vida Remanente:	100 AÑOS
Aspecto Estructural:	ÓPTIMO
Estado de Conservación:	ÓPTIMO

2.4.1. MATERIALES Y ACABADOS.

FACHADA: Tradicional, acabado pintura.

ESTRUCTURA: Mixta, con pórticos en concreto reforzado y metálica.

CUBIERTA: En placa estructura debidamente impermeabilizada.

2.4.2. ACABADOS PRINCIPALES:

Pisos: En baldosa de granito y cerámica.

Paredes: Muros de mampostería tradicional (Bloques de cemento y ladrillos), pañetados, estucados y pintados.

Cielo Raso: Drywall, láminas de UPVC, con luminarias de apliques bajo techo.

Puertas: Divisiones internas, en vidrio templado. Madera.

Ventanas: Ventanas, metálicas y de aluminio con vidrio.

Escaleras: Escaleras metálicas, enchapadas en cerámica.

Barandales: Barandales en tubos metálicos.

Baños: Zonas húmedas enchapadas en cerámica. Aparatos sanitarios de calidad intermedia. Lavamanos en material porcelánico.

2.4.3. INSTALACIONES y EQUIPOS:

Instalaciones Eléctricas: Tuberías Conduit, con cableado nuevo.

Instalaciones hidráulicas: Se suponen tuberías originales en PVC.

Instalaciones especiales:

- Planta eléctrica de suplencia total.
- Equipos e instalaciones de aire acondicionado.
- Cableado estructurado para voz y datos con 335 puntos categoría 6A.
- Todos los aparatos eléctricos presenta su polo a tierra (ground pole).
- Puerta parqueadero con apertura eléctrica
- Jardines interiores
- Cálculos Hidráulicos diseño y detalle sistema de protección contra incendios
- Alarma contra incendios.
- Pozo artesiano de agua potable.
- Todas las instalaciones y equipos son para estrenar

3. ASPECTO JURÍDICO DEL INMUEBLE.

3.1. PROPIETARIO: RODRIGO LEON SANTA RUIZ C.C. 70.430.132.

Fuente: CTL CON F.M.I. 015-18871 -ANOTACIÓN No. 008.

3.2. TITULACIÓN: Escritura Pública No. 1718 DEL 19-12-2008, otorgada en la notaria 1 de Cauca.

3.2.1. MODO DE ADQUISICIÓN: COMPRAVENTA.

3.3. FUENTE DE LA INFORMACIÓN: CTL CON F.M.I. 015-18871.

3.4. REFERENCIA CATASTRAL: 05 154 01 00 00 20 0022 0011 0 00 00 00000.

3.5. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 015-18871.

3.6. COEFICIENTE DE COPROPIEDAD: NO APLICA, NO ES RPH.

3.7. AFECTACIONES JURÍDICAS: NO SE OBSERVÓ NI SE TUVO CONOCIMIENTO ACERCA DE AFECTACIONES JURÍDICAS AL INMUEBLE.

NOTA: LOS DATOS JURÍDICOS ARRIBA CONSIGNADOS FUERON TOMADOS DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS POR EL SOLICITANTE, Y ESTOS REVELAN LA

CONDICIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE A EFECTOS DE LA ELABORACIÓN DEL PRESENTE INFORME DE AVALÚO, PERO DE NINGUNA MANERA CONSTITUYEN ESTUDIO DE TÍTULOS. DICHOS DOCUMENTOS FUERON TRATADOS COMO CIERTOS BAJO EL PRINCIPIO DE LA BUENA FE.

4. LINDEROS Y MEDIDAS.

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS UNA CASA DE HABITACION, SITUADA EN EL AREA URBANA DEL MUNICIPIO DE CAUCASIA, EN EL BARRIO PUEBLO NUEVO, JUNTO CON EL TERRENO DONDE SE ENCUENTRA EDIFICADA DICHA CASA EL CUAL TIENE UN AREA DE 400 METROS CUADRADOS CON SUS MEJORAS Y QUE LINDA. POR EL ORIENTE CON LA CARRETERA TRONCAL DE OCCIDENTE, POR EL FRENTE CON PREDIO DE CIRILO MARTINEZ, POR EL SUR CON CALLE PUBLICA, DEL MENCIONADO BARRIO Y POR EL NORTE CON PREDIO DE MANUEL MARTINEZ. (ANTES CIRCULO DE REGISTRO DE YARUMAL. MARICULAS ABIERTAS CON BASE EN: TOMO 6 FLS 27 # 27 CAUCASIA.)

FUENTE: CTL 015-18871 de fecha 23/05/2024

COLINDANTES NORTE - CL 10, NPN: ND ESTE - 1541001020002200012, NPN: ND ESTE - 1541001020002200016, NPN: ND SUR - 1541001020002200010, NPN: ND OESTE - 1541001020002200019, NPN: ND OESTE - CR 20, NPN: ND NORTE - 1541001020002200012, NPN: ND NORTE - 1541001020002200013, NPN: ND NORTE - 1541001020002200015, NPN: ND

FUENTE: Certificado No. 27824 Ficha Predial N°: 6902502 del 07 de febrero de 2024.

5. CUADRO DE ÁREAS.

5.1. Terreno.

ÍTEM	FUENTE DE LA INFORMACIÓN	AREA -M ²
LOTE DE TERRENO CARRERA 20 N° 9 - 58, BARRIO PUEBLO NUEVO, CAUCASIA - ANTIOQUIA.	CTL CON F.M.I. 015-18871 de fecha 23/05/2024	804

ÁREA TOTAL DEL LOTE DE TERRENO

804



Generado por CHESYSTEM

PREDIO 051540100002000220011000000000

Nota: Según ficha catastral N0 6902502 del 07 de febrero de 2024, el área de terreno es de 794 mt2,

ÍTEM	FUENTE DE LA INFORMACIÓN	AREA –M ²
EDIFICIO COMERCIAL DE DOS NIVELES	PLANOS SUMINISTRADOS – VISITA	424,25
TOTAL ÁREA CONSTRUIDA		424,25

Certificado No. 17821

"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 07/02/2024".

FICHA PREDIAL N° : 6902502											
MUNICIPIO CAUCASIA					CORREGIMIENTO: Cabezas						
BARRIO: Puella Nuevo					VEREDA: 12						
NOMBRE O DIRECCIÓN DEL PREDIO: CR 20 N 9-18											
CEDULA CATASTRAL											
MONEDRO	SECTOR	CORR	BARRIO	DEPT. YCD	PREDIO	SECCION	UNIDAD PREDIAL				
184	1	001	02	002	0001	000	0000				
NÚMERO PREDIAL NACIONAL											
DEPTO	MUNICIPIO	CORR	SECTOR	CORRIDA	BARRIO	DEPT. YCD	SECCION	CORR. PRED	SECCION	DEPTO	UNIDAD PREDIAL
01	01	01	01	01	01	002	001	1	00	01	0001
USO ECONOMICO DEL PREDIO: HABITACIONAL											
CARACTERISTICAS DEL PREDIO: NORMAL											
ADQUISICION: DOMINIO (TRADICION)			MODELO REGISTRAL: NUEVO			CIRCULO - MATRÍCULA: 015 - 18811		MATRÍCULA MADRE: N/A			
PERSONA NATURAL O JURIDICA											
Nº	NOMBRES Y APELLIDOS / RAZÓN SOCIAL					DOCUMENTO		TIPO	% DERECHO		
1	RODRIGO LEON SANTO RUIZ					TULIO 10		OT	100.0%		
JUSTIFICACION DEL DERECHO DE PROPIEDAD O DE POSESION											
Nº	ESCRITURA	FECHA CONSIGNADA	ENTIDAD	DEPARTAMENTO	MUNICIPIO						
1	178	18/08/08	NOTARIA								
CONSTRUCCIONES											
CONSTRUCCIÓN NRO 1											
TIPO		GRANFACEDOR 100									
USO		CONSTRUCCIONES PARA DISTRIBUCIÓN BOMBO Y USOS CLASIFICACIÓN 1									
CONVENIONAL	PUNTO	PRO PISO	ESPA	PERCENTAJE	AREA						
CONVENIONAL	48	1	48	100.0%	427.0						
ESTRUCTURA											

Nota: Según ficha catastral N° 6902502 del 07 de febrero de 2024, el área construida es de 427 M2.

El área de Construcción según información tomada de los planos suministrados es la siguiente:

AREA CONSTRUIDA EDIFICIO PRINCIPAL: 275.20 m²

AREA CONSTRUIDA MEZANINE: 48 m²

AREA CONSTRUIDA AUDITORIO: 101.05 m²

Total, área construida: 424.25 m²

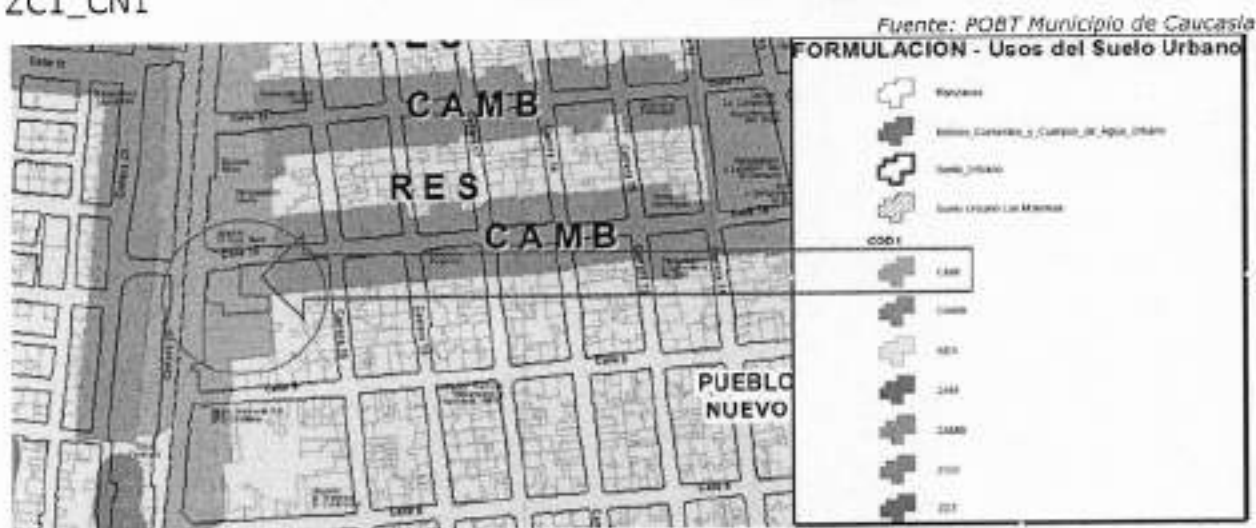
NOTA1: Para efecto de liquidar el presente avalúo, tomamos el área de lote citada en la escritura pública No. 1718 del 19 de diciembre de 2008 y para la construcción tomamos la relacionada en la información planimetría actualizada en mayo de 2023, verificadas en la inspección al Inmueble que corresponde lo verificado en la visita.

NOTA 2: Es importante aclarar que según el certificado de tradición con FMI No 015 - 60181 impreso el 23 de mayo de 2024, el área del lote es de 400mt², se cita una aclaración de área según escritura 092 del 02 de marzo de 2005, sin embargo, no se relaciona dicha área aclarada. Se recomienda realizar una actualización de la misma.

6. NORMATIVIDAD URBANA.

NORMA: La reglamentación urbanística específica para cada uno de los sectores de la ciudad se determina conforme a lo dispuesto en el P. B.O.T. reglamentada mediante el Acuerdo 009 de 2015, modificado con el acuerdo 006 de 2019 del municipio de Caucasia.

CLASIFICACIÓN: De acuerdo como lo establecen las fichas normativas que hacen parte de dicho acuerdo, el inmueble en estudio pertenece al ZAM-1 (Zona de Actividad Múltiple) a la que corresponde la zona de tratamiento ZC1_CN1



FUENTE: formulación - usos del suelo urbano. POT- DEL MUNICIPIO DE CAUCASIA

CORREDOR DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE USO MIXTO BARRIAL

Uso Principal: Uso mixto, servicios personales, profesionales, consultorios.

Uso Complementario: Comercial y de servicios turísticos y recreativos.

Uso Restringido: Residencial en pisos superiores y tipología multifamiliar. **Uso Prohibido:** Residencial, comercio e Industria no principal.

NORMAS DE URBANIZACION PARA EL CORREDOR DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE:

- Altura máxima de 12 pisos según estabilidad del suelo, capacidad del sistema de servicios públicos y potencialidades y restricciones detectadas por el cono de aproximación del Aeropuerto actual, según disposiciones de la Aerocivil.
- Índice de ocupación del 70% en uso residencial y 80 % en otro uso.
- Densidad bruta: 80 vivienda /hectárea.

La altura permitida en el CORREDOR DE ACTIVIDAD MULTIPLE, sobre la vía Troncal, puede extenderse hasta en 12 pisos.

NOTAS:

3* La Altura Máxima de tres (3) pisos o niveles se mantiene por las restricciones ambientales de riesgos, ocupación de rondas hídricas o asentamientos precarios, con baja capacidad de soporte de los sistemas territoriales.

5* La Altura Máxima de doce (12) pisos o niveles se plantea por tratarse de zonas con mejor capacidad de soporte y tierras altas por encima de la cota 56,00 m.s.n.m. en ambos márgenes del río Cauca, En las zonas donde no toca el perímetro de seguridad del aeropuerto.

**Esta altura en el Corredor de Actividad Múltiple sobre la vía Troncal o Arterial, en toda su extensión desde el Man hasta Los Camellos, y para todo tipo de edificación, puede incrementarse hasta (14) pisos así: (6) en vivienda y (8) en usos comerciales y de servicios en el zócalo urbano o

NIT 89090445-2

Email: alcaldia@caucasias-antioquia.gov.co

Teléfonos (+57)(+4) 8393148

Dirección: Calle 21 Avenida pajonal – Código Postal 052410

Tomado del acuerdo No 0028 por medio del cual se le realizan algunas modificaciones al Plan Básico de Ordenamiento Territorial "PBOT" del Municipio de CAUCASIA

CONCLUSIÓN NORMATIVA: El inmueble objeto de estudio de avalúo, está ubicado en suelo urbano; cumple con el uso permitido según la normativa municipal. En la actualidad sin ocupación, con proyección de uso de servicio institucional según solicitud presentada ante la secretaría de Planeación Municipal. (para ser ocupado por la Defensoría del pueblo). Es acorde con los usos permitidos en el Corredor de Actividad Múltiple. El mayor y mejor uso del predio.

	DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA MUNICIPIO DE CAUCASIA MACROPROCESO OBRAS PUBLICAS	Código: M1-3-FO-01 Versión: 1.0
	COMUNICACIONES OFICIALES PORSDP	Fecha de Aprobación 03/01/2024 Página 25 de 25

EL SECRETARIO DE PLANEACION MUNICIPAL
CAUCASIA ANTIOQUIA

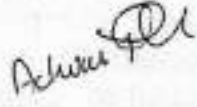
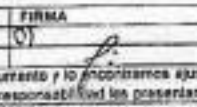
CERTIFICA:

Mediante el presente, la Secretaría de Planeación de Cauca certifica que en el predio. Ubicado en el Barrio: PUEBLO NUEVO, CR 20 N 8-58, con identificación o Código Catastral: 051540100092000220011000000000, con matrícula inmobiliaria 015 - 18871 y de propiedad del señor(a), RODRIGO LEON SANTA RUIZ, de acuerdo con Plan de Ordenamiento Territorial (POT) del Municipio de Cauca Antioquia, Aprobado mediante acuerdo No 019 de 2015 con algunas modificaciones según acuerdo 028 de 2016 y acuerdo 006 de 2019, puede ser destinado para uso institucional.

En este sentido, de acuerdo con la petición radicada el día 18 de marzo de 2024, esta secretaria deja constancia que el predio en mención puede ser destinado para el uso de la Defensoría del Pueblo.

Dado en Cauca, para dar respuesta a solicitud al correo electrónico, a los 18 días del mes de marzo de 2024.

JORGE ALEJANDRO SUAREZ GOMEZ
Secretario de Planeación Municipal

	NOMBRE	FIRMA	FECHA
Elaboró y Revisó	Oscar Santana		18/03/2024
Aprobó	Jorge Alejandro Suarez G.		18/03/2024

Los arriba firmantes hemos declarado que revisamos el documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales pendientes y por lo tanto bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para firma.

RESUMEN DE NORMA

RESUMEN NORMA	
No. DECRETO	Decreto 0019 de 2015
ÁREA DE ACTIVIDAD	Uso mixto
ZONA	ZC2_CN1
TRATAMIENTO	Zona de actividad múltiple

EDIFICABILIDAD	ESTADO ACTUAL
----------------	---------------

ALTURA MÁXIMA (Pisos)	12	1	CUMPLE
INDICE DE CONSTRUCCIÓN	SEGÚN ALTURA PERMITIDA		CUMPLE
INDICE DE OCUPACIÓN	0,80	100	CUMPLE
TIPOLOGÍA	Continua	Continua	CUMPLE
RETROCESO MÍNIMO DE ANTEJARDÍN (Metros)	Normativa específica	No tiene	CUMPLE
VOLADIZOS	No aplica	No tiene	CUMPLE
SEMISÓTANO	No aplica	No tiene	CUMPLE
SUBDIVISIÓN MÍNIMA (Metros)	No aplica	No tiene	CUMPLE

Aplicando la normatividad vigente del sector y en específico para el predio en estudio se obtienen las siguientes áreas consideradas como susceptibles a Legalización:

Área Lote	804,00	M2	
Frente	20	ML	
Índice Max. de Ocupación	80%		643,20
Índice Max. de Construcción			0,00
Número de Pisos Permitidos	12	Pisos	
Voladizo		ML	0,00

ÁREAS SUSCEPTIBLES A LEGALIZACIÓN M2	
AREA CONSTRUIDA EDIFICIO PRINCIPAL	275,20
AREA CONSTRUIDA MEZANINE	48,00
AREA CONSTRUIDA AUDITORIO	101,05
AREA PARQUEADERO CUBIERTO	147,00
TOTAL CONSTRUCCION	571,25
INDICE DE CONSTRUCCION RESULTANTE	0,71

Nota: El presente el inmueble cumple con el área construida permitida, según normativa actual y con los índices permitidos.

7. ASPECTO ECONÓMICO.

7.1. ACTIVIDAD EDIFICADORA: La actividad edificadora del sector es BAJA, debido a que corresponde a un sector consolidado. Actualmente existen remodelaciones y ampliaciones de las edificaciones existentes.

7.2. VALORIZACIÓN: La dinámica de valorización inmobiliaria del sector ha presentado en los últimos años un comportamiento positivo. No obstante, a raíz de la contracción económica causada por efectos de la pandemia del COVID 19 registrada durante gran parte del año 2020 y todo el 2021, actualmente se observa que esa tendencia de valorización positiva ha dado paso a una tendencia de valor ESTABLE. Se espera para el mediano plazo una valorización del inmueble entre ESTABLE A POSITIVA.

7.3. OFERTA Y DEMANDA DE ESTE TIPO DE INMUEBLES: El mercado inmobiliario de la ciudad de Caucasia, presenta ofertas y también demanda de inmuebles de similares características. La relación oferta -demanda es equilibrada.

7.4. ACTIVIDAD ECONÓMICA DE LA ZONA: La actividad económica del vecindario inmediato es predominantemente residencial, complementada con actividades comerciales e institucionales.

7.5. MERCADO OBJETIVO: Las características del inmueble hacen que éste no tenga un mercado objeto específico, sino que por el contrario se encuentra abierto al mercado inmobiliario en general.

7.6. COMERCIALIZACIÓN: Se estima que la comercialización del inmueble puede darse entre 6 y 12 meses, dependiendo en gran medida de las estrategias de comercialización que el propietario o la entidad administradora realicen.

8. METODOLOGÍA VALUATORIA.

El presente avalúo se realiza de conformidad con las metodologías establecidas en la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC. Asimismo, se han tenido en cuenta los Decretos 1420 de 1998, 422 de 2.000, y demás normas concordantes relacionadas con la actividad valuatoria en Colombia, especialmente la norma técnica sectorial “NTS I 01: Contenido de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos”.

8.1. SELECCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA APLICADA:

8.1.1. Selección:

Para determinar el valor comercial del inmueble objeto de avalúo, aplicaremos los siguientes métodos valuatorios:

- **Para el terreno:** Método de comparación o de mercado.
- **Para las construcciones:** Método del Costo de Reposición.

Definiciones:

Resolución 620 de 2008. Artículo 1º.- Método de Comparación o de Mercado: "Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien a partir del estudio de las ofertas o transacciones de bienes semejantes y comparables al objeto del estudio. Tales ofertas o transacciones han sido clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial."

8.1.2. JUSTIFICACIÓN: La anterior selección se hace porque se dispone de datos técnicos, de modo que la información inmobiliaria del sector frente a las características del inmueble en estudio permite desarrollar eficientemente la metodología propuesta.

8.2. DESARROLLO DE LA METODOLOGÍA PROPUESTA:

8.2.1. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO.

8.2.1.1. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA: INVESTIGACIÓN INDIRECTA:

OBSERVACIÓN: El inmueble objeto de estudio, es independiente, no sujeto a régimen de propiedad horizontal, se procedió a investigar sobre el valor de predios con similares características, con el fin de hacer un análisis o simulación comparativa que permita determinar valores para el inmueble en estudio. Este procedimiento de simulación se adopta apoyados en la Resolución 620 de 2008 del IGAC, que al respecto indica:

De acuerdo con el procedimiento propuesto, y teniendo en cuenta las características del inmueble, y su localización en el municipio de Caucasia, se orientó la investigación hacia predios comparables, ubicadas en el Centro, tomando como base de reposición, valores de la base de datos de la Lonja Propiedad raíz de Caucasia la cual arrojó la siguiente información:

Dato	Información del dato		Observación	Contacto
1	Tipo de inmueble	LOTE	Lote de terreno ubicado en esquina, sobre corredor vial (carrera 20 denominado La Troncal) frente a Tienda Ara entrada Barrio Asovienda Caucasia	Femey Hoyos Inmobiliaria Cel: +57 321 7695233 Comisionista independiente
	Dirección	CRA 20 CLL 6 ESQUINA		
	Valor de oferta/ venta	\$ 630.000.000,00		
	Valor depurado	\$ 579.600.000,00		
	area de lote	\$ 350,00		
	area construida	\$ -		
	valor m² construcción	\$ -		
	valor total construcción	\$ -		
	valor total sin construcción	\$ 579.600.000,00		
Valor m2 lote	\$ 1.656.000,00			
LINK	3217695233 Cra 20 con Frente Tienda ARA Caucasia.			

2	Tipo de inmueble	LOCAL	Lote de terreno con construccion existente bodega o local en uso sobre corredor vial (Carrera 20 denominado La Troncal) Frente a Calle 8 Barrio Pueblo Nuevo Caucasia	MARLY Cel: +57 311 7674097 Comisionista independiente
	Dirección	CRA 20 CLL 8		
	Valor de oferta/ venta	\$ 450.000.000,00		
	Valor depurado	\$ 436.500.000,00		
	area de lote	\$ 250,00		
	area construida	\$ 150,00		
	valor m² construcción	\$ 330.000,00		
	valor total construcción	\$ 49.500.000,00		
	valor total sin construcción	\$ 387.000.000,00		
Valor m2 lote	\$ 1.548.000,00			
LINK	3117674097 Cra 20 con Calle 8 Barrio Pueblo Nuevo.			

3	Tipo de inmueble	LOTE	Lote de terreno sobre corredor vial (Carrera 20 denominado La Troncal) Frente a Calle 10 Barrio Pueblo Nuevo Caucasia	FREDY GARCES Cel +57 314 5898775 Propietario
	Dirección	CRA 20 # 10-03		
	Valor de oferta/ venta	\$ 360.000.000,00		
	Valor depurado	\$ 342.000.000,00		
	area de lote	\$ 200,00		
	area construida	\$ -		
	valor m² construcción	\$ -		
	valor total construcción	\$ -		
	valor total sin construcción	\$ 342.000.000,00		
Valor m2 lote	\$ 1.710.000,00			
LINK	3145998775 Cra 20 con Calle 10 Barrio Pueblo Nuevo.			

4	Tipo de inmueble	LOTE	Lote de terreno sobre corredor vial (Carrera 20 denominado La Troncal) Frente a Calle 20 Barrio La Troncal Caucasia	MARGARITA CALLE Cel: 311 4331020 MVM Inmobiliaria Caucasia
	Dirección	CRA 20 CLL20		
	Valor de oferta/ venta	\$ 380.000.000,00		
	Valor depurado	\$ 376.200.000,00		
	area de lote	\$ 220,00		
	area construida	\$ -		
	valor m² construcción	\$ -		
	valor total construcción	\$ -		
	valor total sin construcción	\$ 376.200.000,00		
Valor m2 lote	\$ 1.710.000,00			
LINK	3114331020 Cra 20 con Calle 20 Barrio La troncal Caucaasia.			

5	Tipo de inmueble	LOTE	Lote con edificación existente sobre corredor vial (Carrera 20 denominado La Troncal) Frente a Calle 22 Caucaasia	Gudiela fernandez Cel +57 3234794755 Comisionista independiente
	Dirección	Cra. 20 # 25-25		
	Valor de oferta/ venta	\$ 450.000.000,00		
	Valor depurado	\$ 436.500.000,00		
	area de lote	\$ 276,00		
	area construida	\$ 150,00		
	valor m² construcción	\$ 310.000,00		
	valor total construccion	\$ 46.500.000,00		
	valor total sin construccion	\$ 390.000.000,00		
Valor m2 lote	\$ 1.413.043,48			
LINK	3234794755 Cra 20 con Calle 22.			

FACTORES DE DEPRECIACIÓN POR EDAD Y ESTADO - ROSS - HETDECKE

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERV.	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
DATO 2	Lote + Construcción existente	CARRERA TRONCAL FRENTE A CALLE 8	12	70	17,14%	3	76,32%	\$ 458.800	\$118.457	\$301.940	\$ 301.940
DATO 3	Lote + Construcción existente	CARRERA TRONCAL CON 22	18	70	25,71%	3	71,34%	\$ 458.800	\$141.018	\$308.080	\$ 310.000

PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO

Dato de mercado 1	\$ 1.656.000,00
Dato de mercado 2	\$ 1.548.000,00
Dato de mercado 3	\$ 1.710.000,00
Dato de mercado 4	\$ 1.710.000,00
Dato de mercado 5	\$ 1.433.823,53
Promedio	\$ 1.611.565
Desviación estandar	\$ 119.359
Coefficiente de variación	7,41%
Límite superior	\$ 1.730.923
Límite inferior	\$ 1.492.206
Coefficiente de asimetría	0,95
VALOR M2 TERRENO ADOPTADO	\$ 1.611.565

8.2.1.2. ANÁLISIS DESCRIPTIVO DE LOS RESULTADOS.

Resolución 620 de 2008. Artículo 11º.-De los cálculos matemáticos estadísticos y la asignación de los valores.

Coefficiente de variación: Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

El coeficiente de variación de la muestra resultó ser 7,41 %. De acuerdo con la Resolución 620 de 2008, cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,50%, la media aritmética obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable a la unidad de medida analizada.

Coefficiente de asimetría: En caso de que el perito desee separarse del valor medio encontrado, deberá calcular el coeficiente de asimetría (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) para establecer hacia donde tiende a desplazarse la información, pero no podrá sobrepasar el porcentaje encontrado en las medidas de dispersión.

Resolución 620 de 2008 - Artículo 37º.-Numeral 4. Coeficiente de Asimetría: Se tiene que existe asimetría positiva cuando el resultado tenga signo positivo en cuyo caso se debe entender que el valor asignable es superior al de la media aritmética. Si el signo es negativo o sea que tiene una asimetría negativa y por lo tanto la tendencia de los valores es menor que el encontrado en la media aritmética. El coeficiente de asimetría resultó ser POSITIVO: 0,75. De acuerdo con la resolución 620 de 2008 -Artículo 37, se tiene que la tendencia del valor a adoptar en este caso corresponde a la media aritmética.

Límites Inferior y Superior: De ser necesario adoptar un valor distinto al de la media aritmética, este no puede estar fuera del rango comprendido entre los límites Inferior y Superior, que para este caso resultaron ser Límite Inferior: \$1.492.206/m²; y Límite Superior \$1.730.923/m²

Criterio técnico de adopción de valor: La decisión de adoptar un valor distinto al de la media aritmética, debe quedar debidamente justificado, obedeciendo siempre a criterios técnicos.

8.2.3. CONSULTA A EXPERTOS (INVESTIGACION DIRECTA): De acuerdo con la Resolución 620 de 2008 del IGAC, como se encontró información de mercado, y con base en ella se pudieron adoptar valores no fue necesario realizar encuestas o investigación directa.

8.3. VALOR AREA CONSTRUIDA:

METODO DEL COSTO DE REPOSICION

METODO DEL COSTO DE REPOSICION										
CONSTRUCCION	AREA CONSTRUIDA EN M2	VALOR M2 REPOSICION	VALOR TOTAL REPOSICION	EDAD EFECTIVA AÑOS	VIDA UTIL AÑOS	ESTADO CONSERVACION	CALIFICACION ESTADO	DEPRECIACION FITTO CORVINI	VALOR ACTUAL M2	VALOR ACTUAL CONSTRUCCION
EDIFICACION 2 PISOS	424,25	\$ 3.153.742	\$ 1.337.975.044	22	100	MUY BUENA	1,5	13,44%	\$ 2.729.879	\$ 1.158.151.198
TOTAL	424,25		\$ 1.337.975.044							\$ 1.158.151.198

Para la valoración de la construcción, se toma como valor de reposición a nuevo el valor para vivienda unifamiliar medio (\$ 3'153.742/ m²) de la revista Construdata 210 vigente para la ciudad de Medellín y se aplica la depreciación correspondiente de acuerdo con la tablas de Fitto y Corvini, que arroja para este caso, una depreciación del 13,44 %, que al aplicarla al valor de reposición, resulta en valor final por m2 para la construcción de **\$ 2.729.879 m2**

9. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO.

9.1. CONSIDERACIONES GENERALES:

9.1.1. EL SECTOR: Sector mixto, con predominio de actividades comerciales, turísticas, institucionales y residenciales de estratos medios, desarrollado, sector consolidado, dotado de buen equipamiento urbano, influenciado positivamente por hacer parte del Corredor de actividad múltiple.

9.1.2. LA UBICACIÓN DEL INMUEBLE DENTRO DEL SECTOR: Predio bien ubicado toda vez que se ubica en el Corredor de Actividad Múltiple.

9.1.3. TOPOGRAFÍA: Topografía ligera plana lo cual facilita el desplazamiento y el aprovechamiento espacial del terreno.

9.1.4. ÁREA: El área construida 804,00 m² permite el desarrollo de actividades comerciales de oficinas.

9.1.5. CONFIGURACIÓN GEOMÉTRICA: La configuración casi rectangular del lote permitió el desarrollo de un volumen edificatorio igualmente rectangular que maximizó su aprovechamiento, y de igual forma genera áreas de buena distribución espacial.

9.1.6. LAS TRANSACCIONES LLEVADAS A CABO EN EL SECTOR: Se analizaron las transacciones de inmuebles similares en el sector y se encontró que son muy particulares, dependiendo de aspectos como el área, la localización, el estado de conservación, los acabados, vías, la normatividad, entre otros.

9.1.7. OFERTA Y DEMANDA ACTUAL: Existen ofertas y también demanda de inmuebles de similares características. En general la relación oferta-demanda es equilibrada.

9.1.8. LA NORMATIVIDAD URBANA APLICADA AL SECTOR Y AL INMUEBLE: El uso del suelo aplicado y acorde con los usos permitidos en el Corredor de Actividad Múltiple. El mayor y mejor uso del predio.

9.1.9. LA DISPOSICIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS: El sector y el inmueble cuentan con todos los servicios, tanto básicos como complementarios que ofrece el municipio de Caucasia.

9.1.10. LAS VÍAS DE ACCESO: El sector y el predio cuentan con vías de acceso pavimentadas principales y secundarias, las cuales se encuentran en buen estado de conservación. La Carrera 20, sobre la cual se ubica el inmueble en estudio, es una vía pavimentada en buen estado de conservación.

9.2. OBSOLESCENCIAS:

OBSOLESCENCIAS		
Obsolescencia Física	Obsolescencia Funcional	Obsolescencia Externa
No presenta. La edificación está en buenas condiciones, su desgaste por el uso es mínimo. No representa peligro para sus ocupantes.	No presenta. Los espacios internos y dependencias son acordes con la actividad comercial que se desarrolla en el inmueble.	No presenta. El inmueble está bien integrado a su entorno. La actividad comercial es una de las actividades principales del sector.

9.3. HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS:

El inmueble no cuenta con valores agregados producto de aspectos especiales, ya sean históricos, jurídicos, inusuales o de otra índole. Del mismo modo tampoco tiene aspectos negativos que ameriten un castigo económico en su valor. En general, se le considera un bien inmueble típico, que guarda correspondencia con su entorno urbanístico y con la normatividad urbana vigente.

9.3.1. PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS: No existen grupos o asentamientos humanos cuya problemática social incida en el valor de los inmuebles del sector.

9.3.2. SEGURIDAD: No existen problemas de orden público más allá de los derivados de la convivencia en grandes masas. Es de anotar, que este sector presenta mejores índices de seguridad que el promedio de la ciudad. En cualquier caso, este factor no tiene influencia negativa en el valor de los inmuebles.

9.4. POLÍTICA DEL AVALÚO:

El avalúo practicado corresponde al valor comercial expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarán dispuestos a pagar y recibir por una propiedad de acuerdo con su localización, área y sus características generales y actuando ambas partes libres de toda necesidad y urgencia.

El avalúo, no tiene en cuenta los aspectos de orden jurídico, tales como títulos, servidumbres ocultas activas o pasivas y en general asuntos de carácter legal a excepción de cuando el solicitante informe de tal situación para ser tenida en cuenta.

Salvo las que sean perceptibles o 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, por cuanto para la certeza de tales análisis se requiere la aplicación de técnicas especiales, fuera del alcance del presente estudio.

Certificamos que no tenemos intereses comerciales o de otra índole en el inmueble analizado, salvo las inherentes a la ejecución del presente estudio.

El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.

Es importante además hacer énfasis en la diferencia que puede existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que el estudio conduce al valor objetivo del inmueble, en el valor de negociación interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias 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 éste le vaya a dar, entre otros, todos los cuales sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor de los inmuebles.

10. VALORES ADOPTADOS.

10.1. VALOR DEL TERRENO: Según el estudio de mercado realizado, y la reglamentación por la ley 620 se toma un valor inferior al promedio para el terreno. **Valor final adoptado por m²: \$ 1' 611.565/m²**

10.2. VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN: El valor de área construida después de la aplicación del método del costo de reposición resulto en la cantidad de \$ 2.729.897 m²

Valor final adoptado por m²: \$ 2.729.879 / m²

10.3. COSTO ADECUACIONES INTERNAS: El valor del costo de las adecuaciones Internas, instalaciones y equipos (**incluye planta eléctrica, cableado estructurado, aires acondicionados y otros**) fue calculado, de acuerdo con las cantidades de obra y costos de adquisición suministrados y verificadas en la inspección física realizada al inmueble. El costo por m² resultó en la cantidad de (\$ 814.457 /m²).

Valor final adoptado por m²: \$ 814.457 m²

11. VALORES -AVALÚO COMERCIAL.

EL AVALÚO COMERCIAL DEL EDIFICIO COMERCIAL LOCALIZADO EN EL BARRIO PUEBLO NUEVO, CARRERA 20 No. 9 - 58, EN EL MUNICIPIO DE CAUCASIA, DEPARTAMENTO DEL ANTIOQUIA, ES EL SIGUIENTE:

No.	Descripción	Cantidad	Unidad	Valor Unitario	Valor Parcial
1	LOTE DE TERRENO BARRIO PUEBLO NUEVO CARRERA 20 No. 9-58 CAUCASIA ANTIOQUIA	804,00	m ²	\$ 1.611.565	\$ 1.295.698.024
2	CONSTRUCCION: EDIFICIO DE OFICINAS DESARROLLADO EN TRES NIVELES	424,25	m ²	\$ 2.729.879	\$ 1.158.151.198
3	COSTO ADECUACION INTERNA	424,25	m ²	\$ 814.457	\$ 345.533.382
TOTAL VALOR COMERCIAL					\$ 2.799.382.603
Son: Dos Mil Setecientos Noventa y Nueve Millones Trescientos Ochenta y Dos Mil Seiscientos Tres Pesos Mcte.					

Bogotá, junio de 2024.

VIGENCIA DEL AVALUO: De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 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 que la condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

Atentamente,



Francisco Pombo
Valuador
RAA-AVAL 80408875

12. NOTAS DEL AVALUADOR.

12.1. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR: El Avaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto del solicitante y solo lo hará con autorización escrita, salvo que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

12.2. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO:

-	Este informe se elaboró de acuerdo a lo dispuesto en la Norma NTS 1 01: "Contenido de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos".
-	Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Avaluador alcanza a conocer.
-	Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
-	El Avaluador no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio más allá de los inherentes por ocasión del encargo valuatorio.
-	Los honorarios del Avaluador no dependen de aspectos del informe.
-	La valuación se llevó a cabo conforme al código de ética y normas de conducta.
-	El Avaluador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
-	El Avaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
-	El Avaluador 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.

12.3. DECLARACION DE NO VINCULACIÓN:

-	Declaramos no tener relación directa o indirecta con el solicitante ni con el propietario del bien inmueble objeto de valuación.
-	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 utilización inadecuada del informe.

13. LOCALIZACIÓN.



Localización del sector con relación al municipio de Caucaasia.



14. ANEXO FOTOGRÁFICO.

EDIFICIO COMERCIAL DE OFICINAS LOCALIZADO EN EL BARRIO PUEBLO NUEVO, KRA 20 No. 9 - 58, EN EL MUNICIPIO DE CAUCASIA - ANTIOQUIA.



Detalles generales del edificio



Fachada Carrera 20 N° 9 58



Entorno Fachada Carrera 20



Entorno Fachada Calle 10



Entorno Fachada calle 10



Entorno Fachada Cra 20



Detalles generales Piso 1



Detalles generales Piso 1.



Detalles generales Piso 1



Detalles generales Piso 1



Oficina 2do piso



Detalle de Oficina 2do piso



Patio de parqueadero



Escalera acceso a oficina ppal. -
Parqueaderos



Vista patio y acceso al edificio



Detalle auditorio.



Detalle auditorio.



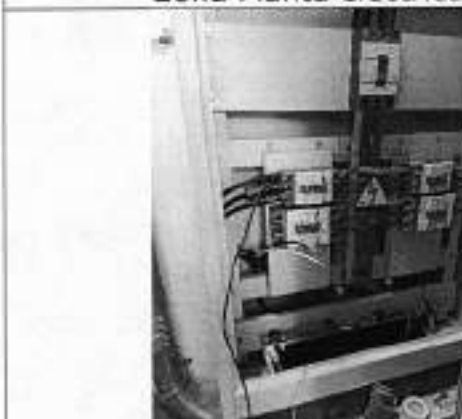
Detalle auditorio.



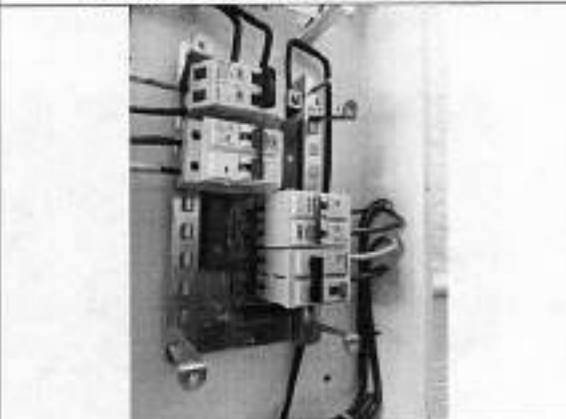
Zona Planta eléctrica



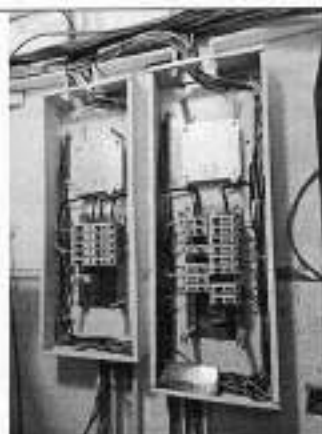
Detalle Zona Planta eléctrica



Detalle Tablero eléctrico



Detalle Tablero eléctrico



Detalle tablero eléctrico



Rack



Detalle del Rack



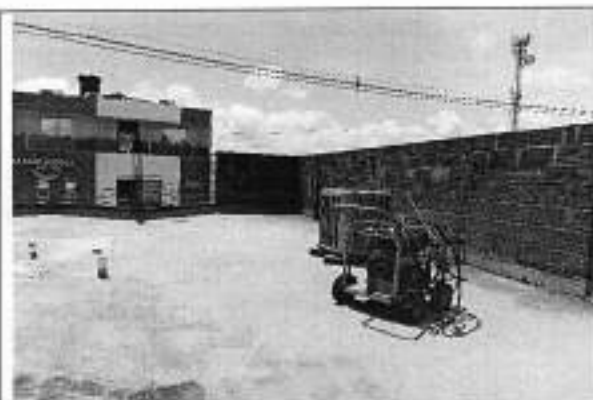
Rack / Computador



Detalle oficinas 1er piso



Detalle oficinas 1er piso



Vista placa impermeabilizada 2 piso



Tablero de contadores eléctricos



Vista placa impermeabilizada 2 piso



Vista placa impermeabilizada 2 piso



Vista placa impermeabilizada 2 piso



Pozo Artesiano



Puerta de acceso al edificio



Escaleras oficina principal



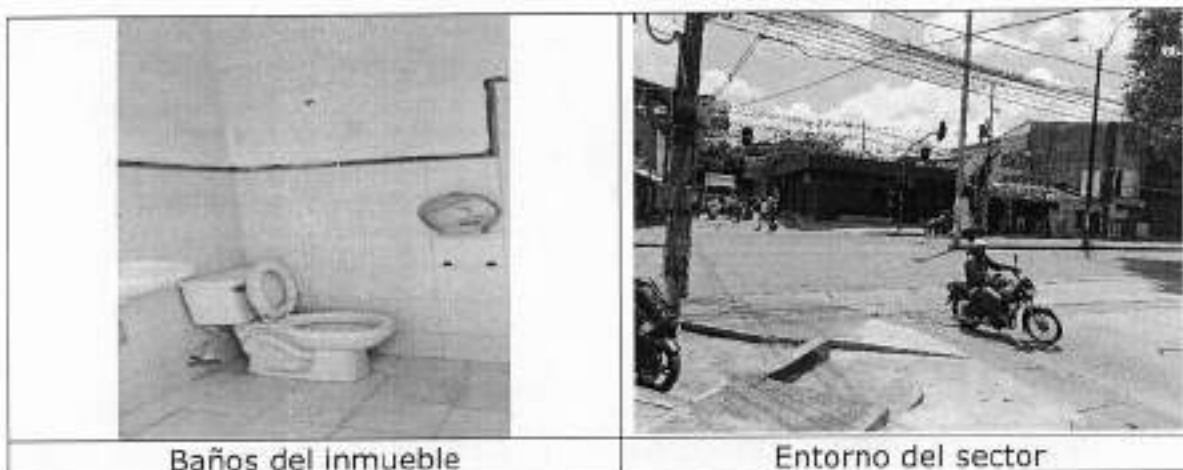
Zona de parqueadero interno del edificio



Zona de parqueadero interno del edificio



Equipos contra incendios 	Detalles equipos contra incendios 
Detalles equipos contra incendios 	Detalles equipos contra incendios 
Baños del inmueble 	Baños del inmueble 
Baños del inmueble	Baños del inmueble



15. CERTIFICACION RAA

ESTUDIO TITULO
FOLIO No. 015-18871
LT URBANO
CAUCASIA, ANTIOQUIA

1. IDENTIFICACIÓN DEL TITULAR INSCRITO.

Persona Natural	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	PARTICIPACIÓN	CAPACIDAD PARA CONTRATAR
	RODRIGO LEON SANTA RIUZ	C.C. 70.430.134	100%	Plena

2. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

CEDULA CATASTRAL	MATRICULA INMOBILIARIA	DIRECCIÓN
051540100002000220011000000000	015 - 18871	LT URBANO
DEPARTAMENTO	MUNICIPIO	VEREDA/BARRIO
ANTIOQUIA	CAUCASIA	CAUCASIA

2.1. ÁREAS

DOCUMENTO	ÁREA DE TERRENO
Escritura Pública No. 1718 del 19 de diciembre de 2008 de la Notaría Única de Cauca, aclarada mediante Escritura Pública No. 16 del 15 de enero de 2024 de la Notaría Única de Cauca. Compraventa -Aclaratoria.	804,00 MTS2
Escritura Pública No. 372 del 22 de agosto de 2005, de la Única de Cáceres. Aclaratoria.	804,00 MTS2
Escritura Pública No. 92 del 2 de marzo de 2005, de la Notaría Única de Cáceres. Compraventa - Aclaración de áreas.	804,00 MTS2
Escritura Pública No. 007 del 7 de enero de 1977, de la Notaría Única de Cauca. Compraventa Parcial.	No Reporta

DOCUMENTO	ÁREA DE TERRENO
Escritura Pública No. 410 del 18 de diciembre de 1976, de la Notaría Única de Caucaasia. Partición.	400,00 MTS2
Escritura Pública No. 73 del 18 de abril de 1963, de la Notaría Única de Caucaasia. Compraventa.	200,00 MTS2
Matricula Inmobiliaria No. 015-18871 la ORIP Caucaasia.	400,00 MTS2
Certificado Catastral	Sin información.

2.2. LINDEROS GENERALES

Los linderos se encuentran identificados en la Escritura Pública No. 1718 del 19 de diciembre de 2008 de la Notaría Única de Caucaasia, aclarada mediante Escritura Pública No. 16 del 15 de enero de 2024 de la Notaría Única de Caucaasia.

2.3. ÁREA DEL TÍTULO.

Revisada la Escritura Pública No. 1718 del 19 de diciembre de 2008 de la Notaría Única de Caucaasia, aclarada mediante Escritura Pública No. 16 del 15 de enero de 2024, último título de adquisición el área del predio es de 804,00 MTS2.

3. SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE

3.1. DESCRIPCIÓN DEL TRACTO SUCESIVO A 20 AÑOS

De acuerdo con el principio de tracto sucesivo del presente inmueble y del estudio de los títulos se procede a hacer la siguiente descripción:

- El propietario actual es el señor RODRIGO LEON SANTA RUIZ, quien adquirió el derecho real de dominio por compraventa efectuada a JOSE ANTONIO VASQUEZ GOMEZ, en los términos de la Escritura Pública No. 1718 del 19 de diciembre de 2008 de la Notaría Única de Caucaasia, aclarada mediante Escritura Pública No. 16 del 15 de enero de 2024, anotación No. 8 y 9 del Folio de Matricula Inmobiliaria No. 015-18871.
- El señor JOSE ANTONIO VASQUEZ GOMEZ, adquiere el derecho de dominio completo por compraventa efectuada a la señora ANA RITA ARANGO ARIAS DE RUA, en los términos de la Escritura Pública 92 de 2 de marzo de 2005 de la Notaría Única de Cáceres, anotación No. 5 del Folio de Matricula Inmobiliaria No. 015-18871.
- La señora ANA RITA ARANGO ARIAS DE RUA, adquiere el derecho de dominio completo por compraventa efectuada a la señora TERESA DE JESUS ARANGO ARIAS en los términos de la Escritura Publica No. 007 del 7 de enero de 1977 de la Notaría

Única de Cauca, anotación No. 3, del Folio de Matricula Inmobiliaria No. 015-18871.

- La señora ANA RITA ARANGO ARIAS, adquiere el derecho de dominio completo por partición efectuada al señor JULIO HERNANDEZ REINA en los términos de la Escritura Pública No. 410 del 18 de diciembre de 1976 de la Notaria Única de Cauca, anotación No. 2, del Folio de Matricula Inmobiliaria No. 015-18871.
- El señor JULIO HERNANDEZ REINA adquiere el derecho de dominio completo por compraventa efectuada al señor JAIME VALLEJO ALVAREZ en los términos de la Escritura Pública No. 73 del 18 de abril de 1963 de la Notaria Única de Cauca, anotación No. 1, del Folio de Matricula Inmobiliaria No. 015-18871.

3.2. HISTORIA FÍSICA DEL INMUEBLE

- De acuerdo con la información extraída del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 015-18871, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cauca, se concluyó que el predio objeto tuvo una compraventa parcial en los términos de la Escritura Pública No. 007 del 7 de enero de 1977, de la Notaria Única de Cauca.

4. GRAVÁMENES, LIMITACIONES Y MEDIDAS CAUTELARES

Sobre el no recaen limitaciones, gravámenes ni medidas cautelares.

5. ANÁLISIS JURÍDICO.

- **De la titularidad del predio:** De acuerdo con el análisis anterior, el actual propietario del predio es el señor RODRIGO LEON SANTA RUIZ, quien adquirió el derecho real de dominio por compraventa efectuada a JOSE ANTONIO VASQUEZ GOMEZ, en los términos de la Escritura Pública No. 1718 del 19 de diciembre de 2008 de la Notaria Única de Cauca, aclarada mediante Escritura Pública No. 16 del 15 de enero de 2024, anotación No. 8 y 9 respectivamente del Folio de Matricula Inmobiliaria No. 015-18871.
- La Escritura Pública relacionada en la anotación No. 2 del Folio de matrícula Inmobiliaria No. 015-18871, se encuentra mal anotada, siendo la correcta la Escritura Pública 410 18 de diciembre de 1975 de la Notaria de Cauca.
- En la anotación No. 1 se relaciona una compraventa realizada por el señor JULIO HERNANDEZ REINA al señor JAIME VALLEJO ALVAREZ, mediante Escritura Pública No. 73 del 18 de abril de 1963 de la Notaria de Cauca; sin embargo, la compraventa fue realizada en comunidad con la señora ANA RITA ARANGO.
- **De la capacidad y libertad de enajenación:** se presume plena capacidad.

6. CONCEPTO JURÍDICO.



Gobernación de
Cundinamarca

Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 26 #31-53 Torre Beneficencia Piso 3.
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1541

© Cundinamarca © Cundinamarca
www.cundinamarca.gov.co

- El actual propietario del inmueble es el señor RODRIGO LEON SANTA RUIZ y la adquisición del predio es VIABLE, ya que no presenta limitaciones al dominio, gravámenes o condiciones resolutorias.
- El título del actual propietario tiene plena validez jurídica.
- Verificar el certificado de tradición y libertad cuando se vaya a realizar la negociación.

7. RECOMENDACIONES

- Se recomienda solicitar paz y salvo de servicios públicos.
- Verificar el certificado de tradición y libertad actualizado al momento de la negociación.

8. DOCUMENTOS ESTUDIADOS

Para este estudio de títulos se verificaron los siguientes documentos:

- Escritura Pública No. 1718 del 19 de diciembre de 2008 de la Notaria Única de Cauca
- Escritura Pública No. 16 del 15 de enero de 2024 de la Notaria Única de Cauca
- Escritura Pública No. 372 del 22 de agosto de 2005, de la Única de Cáceres
- Escritura Pública No. 007 del 7 de enero de 1977, de la Notaria Única de Cauca
- Escritura Pública No. 92 del 2 de marzo de 2005, de la Notaria Única de Cáceres
- Escritura Pública No. 410 del 18 de diciembre de 1975, de la Notaria Única de Cauca
- Escritura Pública No. 73 del 18 de abril de 1963, de la Notaria Única de Cauca
- Certificado de tradición y libertad 015-18871 de la ORIP Cauca.

Atentamente,



Juan Carlos Hernández Durán
C.C No. 79.800.707 de Bogotá.
T. P. No 222.406 del C. S. de la J.
19 de Julio de 2024.



Estado Juridico del Inmueble

Fecha: 09/07/2024

Hora: 07:31 PM

No. Consulta: 559362221

No. Matricula Inmobiliaria: 015-18671

Referencia Catastral: 051540100002000220011000000000

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO
Arbol ()			
Lista ()			
ANOTACION: Nro 1 Fecha: 21-05-1963 Radicación: SIN Doc: ESCRITURA 73 DEL 1963-04-18 00:00:00 NOTARIA DE CAUCASIA VALOR ACTO: \$100 ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA (MODO DE ADQUISICION) PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto) DE: VALLEJO ALVAREZ JAIME A: HERNANDEZ REINA JULIO			
ANOTACION: Nro 2 Fecha: 19-08-1976 Radicación: SIN Doc: ESCRITURA 410 DEL 1976-12-18 00:00:00 NOTARIA DE CAUCASIA VALOR ACTO: \$ ESPECIFICACION: 106 PARTICION (MODO DE ADQUISICION) PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto) DE: HERNANDEZ REINA JULIO A: ARANGO ARIAS ANA RITA			
ANOTACION: Nro 3 Fecha: 20-01-1977 Radicación: SIN Doc: ESCRITURA 007 DEL 1977-01-07 00:00:00 NOTARIA DE CAUCASIA VALOR ACTO: \$10.000 ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA PARCIAL (MODO DE ADQUISICION) PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)			

DE: ARANGO ARIAS ANA RITA
A: ARANGO ARIAS TERESA DE JESUS

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 03-03-2005 Radicación: 832
Doc: ESCRITURA 92 DEL 2005-03-02 00:00:00 NOTARIA DE CACERES VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 0902 ACLARACION AREA (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: ARANGO ARIAS DE RUA ANA RITA
A: CHEJNE VDA DE VALLEJO NASTA

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 03-03-2005 Radicación: 832
Doc: ESCRITURA 92 DEL 2005-03-02 00:00:00 NOTARIA DE CACERES VALOR ACTO: \$11.200.000
ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA (MODO DE ADQUISICION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: ARANGO ARIAS DE RUA ANA RITA
A: VASQUEZ GOMEZ JOSE ANTONIO X

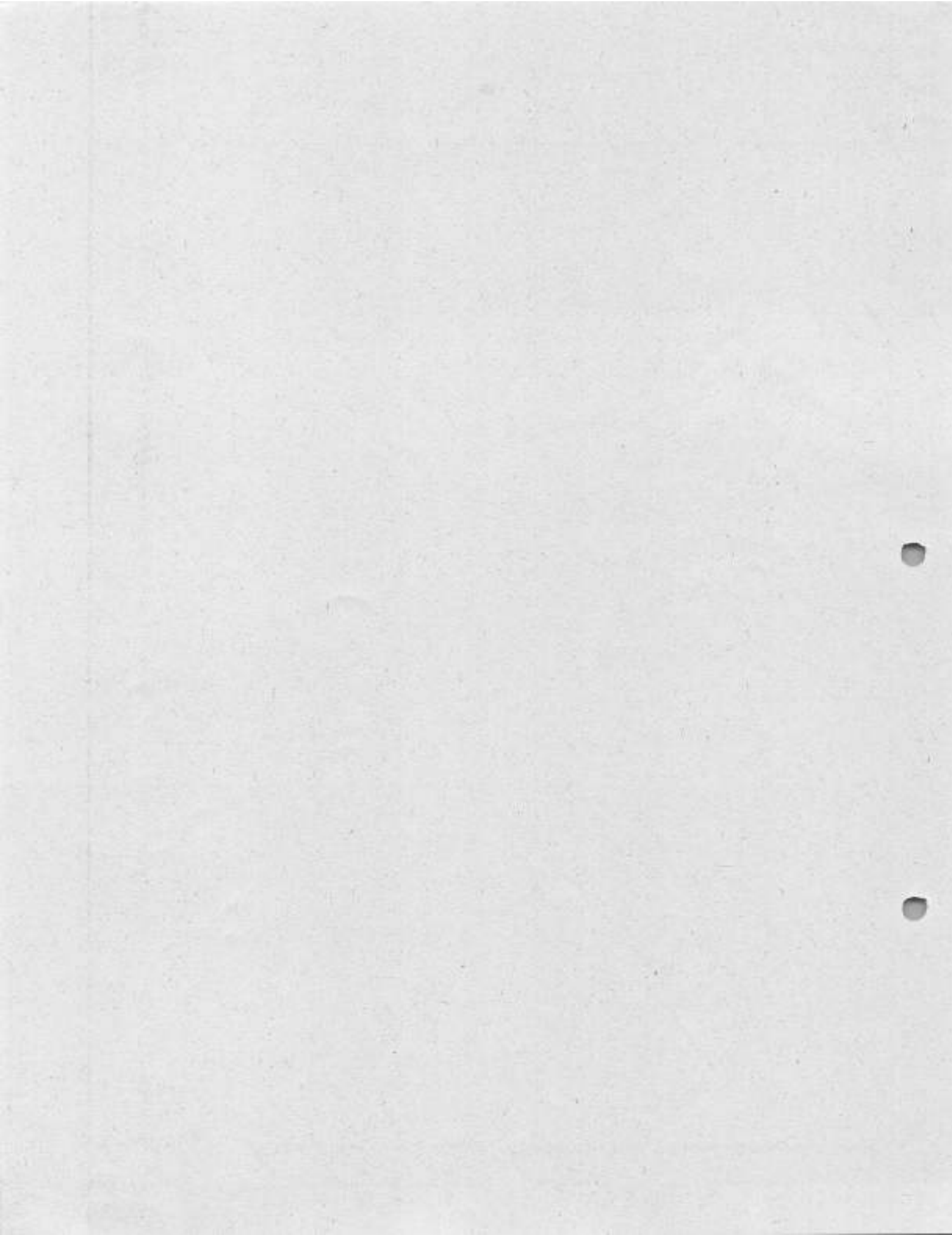
ANOTACION: Nro 6 Fecha: 23-08-2005 Radicación: 2682
Doc: ESCRITURA 372 DEL 2005-08-22 00:00:00 NOTARIA DE CACERES VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 0903 ACLARACION DE LINDEROS (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: VASQUEZ GOMEZ JOSE ANTONIO

ANOTACION: Nro 7 Fecha: 23-08-2005 Radicación: 2682
Doc: ESCRITURA 372 DEL 2005-08-22 00:00:00 NOTARIA DE CACERES VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 0206 HIPOTECA ABIERTA CUANTIA INDETERMINADA (GRAVAMEN)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: VASQUEZ GOMEZ JOSE ANTONIO
A: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.

ANOTACION: Nro 8 Fecha: 30-12-2008 Radicación: 2008-015-6-5154
Doc: ESCRITURA 1718 DEL 2008-12-19 00:00:00 NOTARIA UNICA DE CAUCASIA VALOR ACTO: \$50.000.000
ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA (MODO DE ADQUISICION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: VASQUEZ GOMEZ JOSE ANTONIO CC 8278680
A: SANTA RUIZ RODRIGO LEON CC 70430132 X

ANOTACION: Nro 9 Fecha: 18-01-2024 Radicación: 2024-015-6-196
Doc: ESCRITURA 16 DEL 2024-01-15 12:15:15 NOTARIA UNICA DE CAUCASIA VALOR ACTO: \$0
ESPECIFICACION: 0901 ACLARACION ACLARA ESCRITURA 1.718 DEL 19 DICIEMBRE DE 2008 DE LA NOTARIA UNICA DE CAUCASIA EN EL SENTIDO DE INDICAR EL NUMERO CORRECTO DE CEDULA DE CIUDADANIA DEL SEÑOR RODRIGO LEON SANTA CRUZ (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
A: SANTA RUIZ RODRIGO LEON CC 70430134 X

ANOTACION: Nro 10 Fecha: 30-01-2024 Radicación: 2024-015-6-457
Doc: ESCRITURA 323 DEL 2008-09-10 10:06:23 NOTARIA UNICA DE CACERES VALOR ACTO: \$200.000.000
Se cancela anotación No: 7
ESPECIFICACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CANCELA HIPOTECA (CANCELACION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A NIT. 8000378008
A: VASQUEZ GOMEZ JOSE ANTONIO CC 8278680



**Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad**

Fecha: 09/07/2024

Hora: 07:30 PM

No. Consulta: 559361907

N° Matricula Inmobiliaria: 015-18671

Referencia Catastral: 051540100002000220011000000000

Departamento: ANTIOQUIA

Referencia Catastral Anterior:

Municipio: CAUCASIA

Cédula Catastral:

Vereda: CAUCASIA

Nupre:

Dirección Actual del Inmueble: LT URBANO**Direcciones Anteriores:****Determinación:****Destinación económica:****Modalidad:****Fecha de Apertura del Folio:** 16/12/1988**Tipo de Instrumento:** CERTIFICADO**Fecha de Instrumento:** 16/12/1988**Estado Folio:** ACTIVO**Matricula(s) Matriz:****Matricula(s) Derivada(s):****Tipo de Predio:** U**Alertas en protección, restitución y formalización**

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN

DESCRIPCIÓN

FECHA

DOCUMENTO

Propietarios

NÚMERO DOCUMENTO	TIPO IDENTIFICACIÓN	NOMBRES-APELLIDOS (RAZÓN SOCIAL)	PARTICIPACIÓN
70430132	CÉDULA CIUDADANÍA	RODRIGO LEON SANTA RUIZ	

Complementaciones

Cabida y Linderos

UNA CASA DE HABITACION, SITUADA EN EL AREA URBANA DEL MUNICIPIO DE CAUCASIA, EN EL BARRIO PUEBLO NUEVO, JUNTO CON EL TERRENO DONDE SE ENCUENTRA EDIFICADA DICHA CASA EL CUAL TIENE UN AREA DE 400 METROS CUADRADOS CON SUS MEJORAS Y QUE LINDA POR EL ORIENTE CON LA CARRETERA TRONCAL DE OCCIDENTE, POR EL FRENTE CON PREDIO DE CIRILO MARTINEZ, POR EL SUR CON CALLE PUBLICA DEL MENCIONADO BARRIO Y POR EL NORTE CON PREDIO DE MANUEL MARTINEZ. (ANTES CIRCULO DE REGISTRO DE YARUMAL. MARICULAS ABIERTAS CON BASE EN: TOMO 6 FLS 27 # 27 CAUCASIA.)

Linderos Tecnicamente Definidos

Area Y Coeficiente

Area de terreno Hectareas: Metros: Area Centimetros:

Area Privada Metros: Centimetros:

Area Construida Metros: Centimetros:

Coeficiente: %

Salvedades

NÚMERO DE ANOTACIÓN	NÚMERO DE CORRECCIÓN	RADICACIÓN DE ANOTACIÓN	FECHA DE SALVEDAD	RADICACIÓN DE SALVEDAD	DESCRIPCIÓN SALVEDAD FOLIO	COMENTARIO SALVEDAD FOLIO
0	1		18/04/2021	ICARE-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.	

Trámites en Curso

RADICADO	TIPO	FECHA	ENTIDAD ORIGEN	CIUDAD
----------	------	-------	----------------	--------

IMPORTANTE

Tenga en cuenta que si usted está consultando un predio que ha sido objeto de venta(s) parciales y tiene múltiples propietarios, el resultado de la consulta reflejará únicamente el propietario o los propietarios que intervinieron en la última venta parcial.

En caso de constitución de usufructo el sistema reflejará como propietario a los beneficiarios de dicho acto.



127

DA 02864350



FORMATO DE CALIFICACIONES

MATRÍCULA INMOBILIARIA 015-00 18871

CÓDIGO-CATASTRAL 11000000021011000

UBICACIÓN DEL PREDIO:

URBANO: XXX RURAL: _____

MUNICIPIO: CAUCASIA - ANTIOQUIA

DIRECCIÓN: Carrera 20 No. 9-62 del Barrio PUEBLO NUEVO, _____

DATOS DE LA ESCRITURA

ESCRITURA No.	DIA	MES	AÑO	NOTARIA DE ORIGEN
1.718	19	12	2008	UNICA

NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO:

VENTA DE BIEN URBANO

ALOR DEL ACTO:

\$ 50.000.000.00

PERSONAS QUE INTERVIENE EN EL ACTO:

JOSE ANTONIO VASQUEZ GOMEZ

RODRIGO LEON SANTA RUIZ

IDENTIFICACIÓN -

8.278.680

70.430.132

VENTA DE BIEN URBANO

JOSE ANTONIO VASQUEZ GOMEZ

A FAVOR DE:

RODRIGO LEON SANTA RUIZ

NUMERO : MIL SETECIENTOS DIECIOCHO (1.718) - - - -

En la ciudad de Cauca, Circulo Notarial del mismo nombre, Departamento de Antioquia, República de Colombia, a los DIECINUEVE - - - (19) días del mes de DICIEMBRE - - - - del año DOS MIL OCHO (2.008), ante mí, LIVANIER ECHEVERRI GOMEZ, Notario Único del Circulo, compareció: - el señor ONALDO ALBERTO CORDOBA CORONADO, varón, mayor de edad, vecino(a) de Cauca, identificado(a) con cédula de ciudadanía 15.307.207 expedida en Cauca, quién actúa en nombre y representación del señor JOSE ANTONIO VASQUEZ GOMEZ, varón, mayor de edad, vecino(a) de Cauca, identificado(a) con cédula de ciudadanía 8.278.680 expedida en Medellin, de estado casado con sociedad conyugal vigente, según PODER que presenta y protocoliza con esta escritura, y manifestó(arón). - - - - -

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

Exp 4243 exp- Dic 192008

PRIMERO: Que transfiera(n) a título de venta real y material en favor de RODRIGO LEON SANTA RUIZ, varón, mayor de edad, vecino(a) de Medellín, de tránsito por esta ciudad, identificado(a) con cédula de ciudadanía 70.430.132 expedida en Cañasgordas, de estado civil Casado con sociedad conyugal vigente. -----

Lo siguiente: El derecho de dominio y posesión material que tiene y ejerce sobre Un lote de terreno Urbano, junto con el local comercial en el construido de material, con todos sus servicios públicos domiciliarios, demás mejoras y anexidades, que tiene un área de OCHOCIENTOS CUATRO METROS CUADRADOS (804 MTS 2), ubicado en la calle 10 con Carrera 20 - Carretera troncal esquina, del Barrio PUEBLO NUEVO, del área urbana del Municipio de Caucaasia - Antioquia. -----

Comprendido dentro de los siguientes linderos: -----

Por el Norte, con vía pública, calle 10 y con herederos de Cirilo Martínez, en 28 metros aproximadamente, -----

Por el Sur, con propiedades de Fanny Martínez y Herminia Blandón, en 30 metros, aproximadamente; -----

Por el Oriente, con propiedades de Cirilo Martínez y de la señora Elelvina, en 30 metros aproximadamente -----

Por el Occidente, con vía pública, carretera Troncal y propiedad de Fanny Martínez en 30 metros, aproximadamente.-----

SEGUNDO: Que el precio de esta venta es en la suma de CINCUENTA MILLONES DE PESOS M.L. (\$ 50.000.000.00) que el (la) vendedor(a) declara haber recibido a su entera satisfacción, -----

TERCERO: Que lo que hoy vende(n) lo adquirió(eron) por compra a ANA RITA ARANGO ARIAS DE RUA, mediante la escritura pública 092 del 02 de Marzo de 2.005, de la Notaria única de Cáceres,, Registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Caucaasia, bajo el folio de Matricula Inmobiliaria D15-0018871. -----

CUARTO: Que fuera de esta venta a nadie más tiene(n) vendido ni enajenado en forma alguna lo que vende y se encuentra libre de censo, embargos, anticresis, registro por demanda civil, Afectación a vivienda familiar, Patrimonio

123 DA 02864352



VIENE DEL SELLO DA 02864350 - - -

de Familia, pleitos pendientes, condiciones resolutorias o suspensivas del dominio, hipoteca, y que en su calidad anotada responde por lo vendido en todos los casos de la ley.-----

QUINTO: Que desde esta fecha hace entrega —

el real y material del inmueble a el(la) comprador(a), con todos sus usos, costumbres y servidumbres activas y pasivas que tenga legalmente constituido o que consten en títulos anteriores. —

Presente en este despacho la doctora PIEDAD HÉLINA CORREA ECHEVERRI, mujer, mayor de edad, residente en la Urbanización el Lago de la ciudad de Cauca, identificada con la cédula de ciudadanía 43.495.864 de Medellín, quién actúa en calidad de AGENTE OFICIOSO de acuerdo con el Artículo 1506 del Código Civil, del (la) señor(a), RODRIGO LEON SANTA RUIZ, ya identificado (a), y dijo: Que acepta para RODRIGO LEON SANTA RUIZ, esta escritura así como el contrato de compraventa que se otorga a su favor de ellos, dando por Recibido - el bien por los linderos y medidas anotadas por estar a su satisfacción. -----

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 término termino parentorio 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. -----

El bien es objeto de Sociedad Conyugal. -----

No existe parentesco entre las partes, -----

Derechos Resolución 8850 de Diciembre 18 del 2.007 \$ 147.914.00 - -

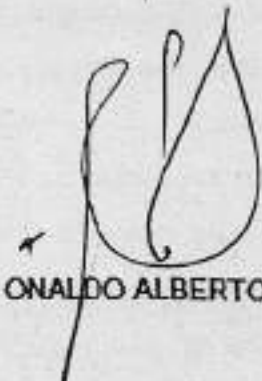
Recaudos: Superintendencia y Fondo de Notariado, \$ 6.600.00 -----

IVA \$ 26.030.00 -----

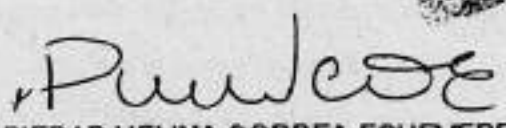
El (la) vendedor(a) presentó Certificado de Paz y Salvo número 14492- - -

y Certificado Catastral 1-1- Expedidos 25-08-2008. VIGENTES - 31-12-2008
- CODIGO -110000000210110000 000-0021 CR. 20 No. 9-62 - Superficie
804.00 m2 - AVALUO \$ 29.538.000.00 VENTA TOTAL SI. -----
Certificados expedidos por Tesorería de Renta Municipal de Cauca - ----
Se utilizó las hojas de papel notarial DA. 02864352 y 02864350 - - -

EL(LA) APODERADO (A),


ONALDO ALBERTO CORDOBA CORONADO

EL AGENTE OFICIOSO,


PIEDAD HELINA CORREA ECHEVERRI,

EL NOTARIO,

NOTARIO UNICA DE CAUCA - AM
LIVANIER ECHEVERRI GOMEZ

LIVANIER ECHEVERRI GOMEZ





A090040587

**ACLARACIÓN DE LA ESCRITURA PÚBLICA No 1.718 DEL 19 DE DICIEMBRE DE
2008 DE LA NOTARIA UNICA DE CAUCASIA – ANTIOQUIA –
RODRIGO LEON SANTA RUIZ
A SU FAVOR**

Ángela

NÚMERO: DIECISEIS (16)-----

En la ciudad de Cauca, Círculo Notarial del mismo nombre, Departamento de Antioquia, República de Colombia, a los QUINCE (15) días del mes de ENERO del año del Dos mil veinticuatro (2024), ante mí, ELVER MANUEL RAMOS ARRIETA, Notario Único del Círculo el señor: RODRIGO LEON SANTA RUIZ, mayor de edad, identificado(a) con cédula de ciudadanía No. 70.430.134, expedida en Cañasgordas, vecino(a) de Cauca, de estado civil casado y manifestó:-----

PRIMERO. - Que por medio del presente instrumento ACLARA la escritura pública número 1.718 del 19 de diciembre de 2008, otorgada en la Notaría única de Cauca con matrícula inmobiliaria, número 015-18871, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Sección Cauca. En el siguiente sentido:-----

Que el número correcto de la cédula de ciudadanía del señor RODRIGO LEON SANTA RUIZ, es: 70.430.134, expedida en Cañasgordas y no la cédula 70.430.132, como aparece en la escritura pública número 1.718 del 19 de diciembre de 2008, otorgada en la Notaría única de Cauca, objeto de esta ACLARACIÓN.-----

Para tal efecto presente para su protocolización: fotocopia de la cédula de ciudadanía.-----

SEGUNDO: Que no siendo otro el objeto del presente instrumento si no el de anotar el número de cédula correcto del señor: RODRIGO LEON SANTA RUIZ, ya que se citó mal, como en efecto se hace, las demás cláusulas de la escritura pública que se ACLARA, quedan vigente en su totalidad.-----

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN:

Leído que les fue el instrumento precedente a los exponentes otorgantes, le impartí 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 papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



08-11-23 1137340040587

Cadena

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).-----

Derechos: Decreto 00387 del 23-01-2023: \$ 67900 ,00.- Iva: \$ 20349 ,00.-----

Recaudos: Superintendencia y Fondo de Notariado - \$ 15900 ,00.-----

Se utilizaron las hojas notariales No. Aa090040587.-----

LA COMPARECIENTE



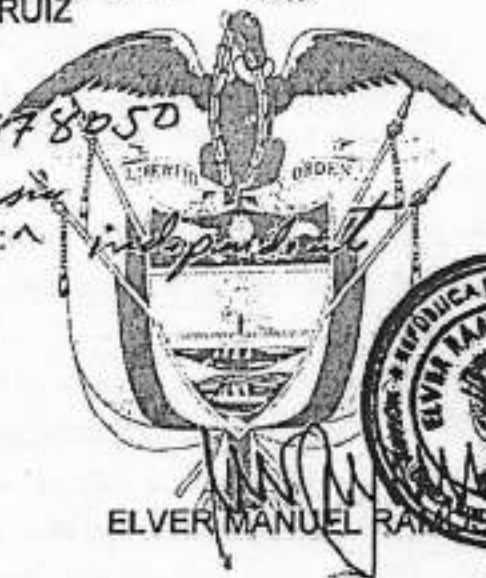
RODRIGO LEON SANTA RUIZ

C.C. 20430134

TELEFONO: 3104278050

DIRECCION: Canca

ACTIVIDAD ECONOMICA: ^



EL NOTARIO,

ELVER MANUEL RAMOS ARRIETA



ESCRITURA NUMERO: (372).-
 ACTO: CONSTITUCIÓN HIPOTECA ABIERTA
 Y ACTUALIZACION DE LINDROS. - - - - -
 DE: JOSE ANTONIO VASQUEZ GOMEZ. - - -
 A: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. -
 OTORGADA EN NOTARIA DE CÁCERES.
 CÓDIGO NOTARIA 05120. - - - - -

----- SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO. - - - - -
 --- FORMATO DE CALIFICACIÓN RESOLUCIÓN No 1156 / 96. - - -
 MATRICULA INMOBILIARIA: 037-0018871, Oficina de Caucaasia. - -
 CEDULA CATASTRAL: 11000000021011000. - - - - -
 UBICACIÓN PREDIO: URBANO (X), Barrio PUEBLO NUEVO,
 Municipio de Caucaasia. Ah. - - - - -
 VALOR CUPO APROBADO: \$200.000.000.00. - - - - -

----- PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO: - - - - -
 DATOS PERSONALES: ----- No. DE IDENTIFICACIÓN
 ----- HIPOTECANTE -----
 JOSE ANTONIO VASQUEZ GOMEZ. - - - - - C.C. No. 8.278.680. -

----- HIPOTECARIO: - - - - -
 GUSTAVO GRANADA MARTINEZ, Como Apoderado Especial del
 BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. - - - - - NIT: No. 800.037.800-8.
 ESCRITURA NRQ: 2005- Trescientas Sesenta y Dos (372). -

En la Ciudad de Cáceres, Departamento de Antioquia,
 República de Colombia, a los VEINTIDÓS (22) días del mes
 de AGOSTO del año Dos Mil Cinco (2.005), ante mí
 ALVARO RAFAEL PARRA COLON, Notario Único del
 Circuito de Cáceres, Compareció El señor JOSE ANTONIO
 VASQUEZ GOMEZ, mayor de edad, vecino de Caucaasia, de
 estado civil Casado, identificado con la cédula de ciudadanía
 No. 8.278.680 de Medellín, persona hábil para contratar y
 obligarse, quien para los efectos del presente documento se
 llamará EL HIPOTECANTE, quien manifestó: - - - - -

PRIMERO: Que constituye en favor del BANCO

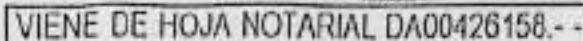
Se Expidieron los primeros copias en Agosto 22/05.

AGRARIO DE COLOMBIA S.A., establecimiento Bancario con domicilio principal en la ciudad de Santa Fe de Bogotá, en adelante "EL BANCO "HIPOTECA ABIERTA DE PRIMER GRADO sin ninguna limitación respecto a la cuantía de las obligaciones garantizadas, o sea, en cuantía Indeterminada o Ilimitada, sobre el siguiente bien inmueble: Un lote de terreno urbano, junto con el Local Comercial, apto para Supermercado en él construido de material, con todos sus servicios públicos domiciliarios, demás mejoras y anexidades, que mide (804.00) metros cuadrados, ubicado en el Barrio PUEBLO NUEVO, del área urbana del Municipio de Cauca, Departamento de Antioquia, Identificado con la matrícula inmobiliaria número 037-0018871, de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cauca, comprendido dentro de los siguientes linderos -----

"Por el OCCIDENTE, Carretera Troncal; por el ORIENTE, con predio de Cirilo Martínez; por el NORTE, con Calle Pública; y por el SUR, con predio de Manuel Martínez".-----

PARÁGRAFO PRIMERO: ACTUALIZACION DE LINDEROS.- Estos mismos Linderos ACTUALIZADOS por el HIPOTECANTE, de conformidad con el Estudio y el informe de avalúo de dicho inmueble hecho por el Perito evaluador JUAN GUILLERMO ORTIZ RESTREPO, son los siguientes: "Por el NORTE, con vía pública, calle 10 y con Herederos de Cirilo Martínez, en 28.00 metros aproximadamente; por el SUR, con propiedades de Fanny Martínez y Herminia Blandón, en 30.00 metros aproximadamente; por el ORIENTE, con propiedades de Cirilo Martínez y de la señora Etelvina, en 30.00 metros aproximadamente; y por el OCCIDENTE, con vía pública, carretera Troncal, y propiedad de Fanny Martínez, en 30.00 metros aproximadamente".-----

PARÁGRAFO SEGUNDO: Este inmueble fue adquirido por



inmobiliaria No. 037-0018871, ya citada. - - - - -

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

por EL HIPOTECANTE, así como las obligaciones que hayan contraído o se llegare a contraer en el futuro por cualquier concepto por el mismo conjunta o separadamente, en su propio nombre o de terceros, y en favor de EL BANCO, ya impliquen para EL HIPOTECANTE responsabilidad directa o subsidiaria, consten o no en separados o de fechas diferentes, incluidas sus prorrogas y renovaciones, ya se trate de préstamos o créditos de todo orden, ya consten en pagarés, letras de cambio, cheques, o cualesquiera otros documentos girados, autorizados, ordenados, aceptados, endosados, cedidos o firmados por EL HIPOTECANTE, individual o conjuntamente con otras personas o entidades, y bien se hayan girado, endosado o aceptado a favor de EL BANCO directamente, o a favor de un tercero que los hubiere negociado, endosado o cedido a EL BANCO con anterioridad a la fecha de constitución de la presente garantía como hacia el futuro.- QUINTO: EL HIPOTECANTE autoriza a EL BANCO para exigir el pago total de las obligaciones garantizadas con esta hipoteca en cualquier tiempo, sin consideración al vencimiento ni a los plazos pactados, haciendo efectivos sus derechos extrajudicial o judicialmente si ocurre, además de los eventos de aceleración en los pagos previstos en los respectivos títulos o documentos de deuda, cualquiera de los siguientes hechos: A) Si incumplieren cualquier obligación directa que tuvieran para con EL BANCO, y especialmente si se dejaren de pagar en el tiempo debido cualquier obligación a favor de EL BANCO, garantizada con esta hipoteca; B) Si EL HIPOTECANTE gravare o enajenare en todo o en parte el bien hipotecado sin consentimiento previo y expreso de EL BANCO, o si pierde la titularidad o posesión del bien hipotecado por cualquiera de los medios de que trata el Artículo 789 del Código Civil; C) Si a EL HIPOTECANTE, o a cualquiera de sus fiadores, codeudores o avalistas se les - - -



VIENE DE HOJA NOTARIAL DA00426159. -
 promueve o les es promovido un proceso
 concursal ; D) Si sus bienes son - - - - -
 embargados o perseguidos por terceros -
 en ejercicio de cualquier acción y, en - - -
 general si sobreviniere acción judicial que
 en cualquier forma pudiere afectar el inmueble hipotecado ; E)
 El giro de cheques sin provisión de fondos ; F) Por mala o
 difícil situación económica de EL HIPOTECANTE, a juicio
 de EL BANCO; G) Si EL HIPOTECANTE no realiza, cambia o
 no cumple total o parcialmente con el plan de inversión para el cual
 se le haya dado el crédito ; H) Si obstaculiza o de cualquier modo
 impide las visitas que ordene EL BANCO ; I) Si la presente o
 cualquiera de las garantías otorgadas a favor de EL BANCO
 desaparece, se destruye o desmejora por cualquier causa o es
 abandonada por EL HIPOTECANTE, caso en el cual EL
 BANCO podrá optar por la subsistencia del plazo si EL
 HIPOTECANTE da una nueva garantía a favor del mismo; J) Si
 EL HIPOTECANTE, o cualquiera de sus fiadores o avalistas
 cometen inexactitudes en balances, informes o documentos
 solicitados o presentados a EL BANCO ; K) Si EL
 HIPOTECANTE, o cualquiera de sus fiadores, codeudores o
 avalistas violare alguna de las disposiciones estipuladas en el
 presente instrumento y/o en otros otorgados a favor de EL
 BANCO ; L) Si EL HIPOTECANTE o cualesquiera de sus
 fiadores, codeudores o avalistas, fallece.- SEXTO: A) Que el
 presente gravamen hipotecario comprende y se extiende a todas las
 indemnizaciones que resultaren a favor de EL HIPOTECANTE
 por cualquier motivo y como consecuencia de su carácter de
 propietario del bien hipotecado ; B) Que en caso de que EL
 HIPOTECANTE o sus sucesores a título universal o singular,
 perdieren en todo o en parte la posesión material del inmueble
 hipotecado, quedarán obligados especialmente a dar inmediato

aviso de tal hecho a EL BANCO, lo mismo que ejercitar inmediatamente las acciones de policía o civiles que correspondan para obtener la recuperación de dicha posesión. EL HIPOTECANTE confiere por este instrumento poder a EL BANCO para que ejercite en nombre del mismo y en interés de EL BANCO tales acciones si EL HIPOTECANTE no lo hace, evento en el cual EL BANCO no adquiere la obligación de hacer uso del mismo, quedando en libertad de ejercerlo por tratarse de una facultad que no conlleva responsabilidad para EL BANCO en caso de no hacer uso de ella ; C) Que SI EL BANCO entablare acción judicial para cobrar cualquiera de las obligaciones garantizadas con la hipoteca de que trata la presente Escritura, EL HIPOTECANTE renuncia a pedir que los bienes embargados se dividan en lotes para los efectos de la subasta pública.- D) Que el gravamen hipotecario constituido por este instrumento no modifica, altera, ni causa novación de cualquiera de otras garantías, reales y/o personales, constituidas antes o después del otorgamiento de esta Escritura a favor de EL BANCO, con el mismo objeto de lo que por este instrumento se otorga, o con objeto similar.- SEPTIMO: Es entendido que por el simple hecho del otorgamiento de este contrato EL BANCO no contrae obligación alguna de carácter legal, ni de ninguna otra clase, de conceder a EL HIPOTECANTE créditos o de concederle prórrogas, ni renovaciones de las obligaciones vencidas o por vencerse y que hubieren sido contraídas antes del otorgamiento de la presente garantía, o que se contrajeran con posterioridad a esta.- OCTAVO : Para que EL BANCO pueda hacer efectivos los derechos y garantías que la presente Escritura le otorga, le bastará con presentar una copia registrada de ella acompañada del correspondiente certificado de tradición del inmueble hipotecado, junto con los documentos en que consten las obligaciones que se vayan a cobrar.- NOVENO: EL HIPOTECANTE confiere poder especial a EL BANCO para que de acuerdo con lo dispuesto en el ART. 81 Del Decreto 960 de - - -



VIENE DE HOJA NOTARIAL DA00426160.-
1.970, obtenga de la Notaría la -----
correspondiente copia o copias que solicite -
de la presente Escritura con la nota de que -
presta mérito ejecutivo y la reproducción de
la nota de Registro correspondiente.-----

DECIMO: EL HIPOTECANTE, solicitará a EL BANCO autorización cada vez que pretenda constituir, ampliar o modificar gravámenes de cualquier clase sobre el inmueble.-----

UNDÉCIMO: EL HIPOTECANTE se obliga a contratar con una Compañía de Seguros legalmente establecida en el país, una póliza que ampare contra todo riesgo el inmueble hipotecado, por una suma no inferior al valor comercial del mismo y por el tiempo de duración de las obligaciones amparadas, incluyendo sus plazos y renovaciones, y a entregar debidamente expedida o cedida a favor de EL BANCO, la póliza respectiva para que en caso de siniestro el monto de la indemnización se subrogue a la edificación hipotecada de acuerdo con lo establecido por el Artículo 1.101 del Código de Comercio. Si no se cumpliera con esta obligación de mantener asegurado el inmueble hipotecado, desde ahora queda autorizado EL BANCO para contratar dicho seguro por la suma declarada como valor comercial del inmueble por cuenta de EL HIPOTECANTE, y para cargar a sus cuentas el valor de la prima del seguro con sus intereses, quedando entendido que esta autorización no implica responsabilidad de EL BANCO en caso de no hacer uso ella, ya que se trata de una facultad de la cual EL BANCO puede no hacer uso.- **DECIMOSEGUNDO:** Que en caso que el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria (INCORA), hoy (INCODER) adquiera El bien que por esta Escritura se hipoteca a favor de EL BANCO, EL HIPOTECANTE autoriza de una vez al citado Instituto para pagar a EL BANCO las sumas que éste le adeude por cualquier concepto de los dineros que correspondan al precio de adquisición de tales

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

bienes.- DECIMOTERCERO: EL HIPOTECANTE acepta expresamente, con las consecuencias que la Ley señala y desde ahora se dan por notificado de cualquier cesión total o parcial que EL BANCO haga de las obligaciones a su cargo y de las garantías que las amparen, incluyendo la presente hipoteca.- DECIMOCUARTO: Se señala la ciudad de Santa Fe de Bogotá D. C., como lugar para el cumplimiento de las obligaciones, sin perjuicio de que EL BANCO pueda demandar ante el Juez competente del domicilio del deudor o del lugar de ubicación de los bienes hipotecados.- DECIMOQUINTO: Esta hipoteca se constituye por término indefinido, siendo entendido que mientras no fuere cancelada en forma expresa y mediante el otorgamiento de Escritura Pública firmada por el Representante Legal de EL BANCO, la garantía respaldará todas las obligaciones adquiridas con anterioridad a su otorgamiento y las que se causen o se adquirieran durante su vigencia, ya sea que EL HIPOTECANTE continúe o no como propietario por enajenaciones totales o parciales del bien Hipotecado, pues la hipoteca produce todos sus efectos jurídicos contra terceros mientras no sea cancelada su inscripción.- DECIMOSEXTO: Son a cargo de EL HIPOTECANTE, los gastos que ocasione el otorgamiento y registro de la presente Escritura, los de cancelación, así como los certificados de libertad de los inmuebles hipotecados que debidamente a favor de EL BANCO, quedarán en poder de éste, junto con la primera copia registrada de la presente Escritura, hasta su cancelación.- DECIMOSEPTIMO: En razón de constituirse por el presente instrumento una garantía Hipotecaria Abierta de Primer Grado, el presente acto es de cuantía indeterminada, pero exclusivamente para efectos de fijar los derechos notariales y de inscripción en la oficina de Instrumentos Públicos, se protocoliza con el presente instrumento público la certificación expedida por EL BANCO sobre el cupo o monto de crédito aprobado a EL HIPOTECANTE.- ACEPTACIÓN: Presente en este despacho -



DA 00426162

566

VIENE DE HOJA NOTARIAL DA00426161,--

El Doctor GUSTAVO GRANADA -----

MARTINEZ, varón, mayor de edad, ----

vecino del Municipio de Caucaasia (Ant.), de

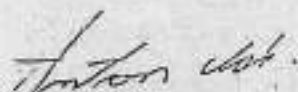
tránsito por esta Ciudad, identificado con --

cédula de ciudadanía No. 70.052.576 de

Medellín, quien obra en nombre y representación del BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S. A. en su carácter de Apoderado Especial, de conformidad con el Poder Especial que le fue otorgado para actuar mediante Escritura No. 8.381 del 02 de Agosto del 2.004, otorgada en la Notaría Quince del Círculo de Medellín, por el doctor JOSE ALBERTO FLOREZ GARCIA, mayor de edad, vecino de Medellín, identificado cédula de ciudadanía No. 79.428.260 de Bogotá, quien tiene el carácter de Gerente Zonal Antioquia- Noreste y Representante legal del BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A., conforme lo acredita con el certificado de Existencia y representación Legal expedido por la Superintendencia Bancaria, cuyas copias debidamente autenticadas junto con el precitado Poder Especial se protocolizan con la presente escritura pública escritura, y de acuerdo con los demás documentos que presentan para su protocolización, y expresó que en su carácter ya indicado, acepta para el dicha entidad la Hipoteca que por medio de esta escritura se Constituye a favor del BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A., advirtiendo que el BANCO se reserva el derecho a disminuir el monto de los créditos a que se refiere este instrumento o de abstenerse de otorgarlos si así lo estimare conveniente y en especial cuando se presente cierre de cartera, o se dicten disposiciones que impidan tramitar o suspendan el otorgamiento de crédito o cuando la situación de Tesorería del BANCO lo haga necesario, renunciando LA PARTE HIPOTECANTE Y LOS DEUDORES a reclamar el reembolso de los gastos en que hayan incurrido y perjuicios de cualquier naturaleza. Los comparecientes leyeron personalmente el contenido

de esta escritura, la encontraron corriente, la aprueban y la firman en señal de asentimiento, por ante mí y conmigo Notario que Doy Fe y les advertí sobre lo del registro. Los comparecientes presentaron, además de los citados, los siguientes documentos: Fotocopias de sus cédula de ciudadanía, oficio del Banco donde informan el monto del cupo aprobado al Hipotecante por DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$200.000.000.00), copia de la precitada Escritura No. 092, y del Folio de Matrícula 1, Derechos según la Resolución No. 6810 del 27 de Diciembre del 2004 \$551.420.00, Recaudos \$5.850.00. EL Hipotecante también presentó Paz y Salvo No. 4416 y Certificado Catastral correspondientes al predio Hipotecado No. 11000000021011000, área 804.00 M2, avalúo \$26.134.129.00, vigente Septiembre 09 del 2.005.- Se utilizó hoja Notarial DA00426158/159/160/161 Y 162.

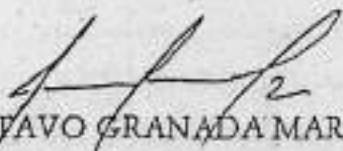
LOS COMPARECIENTES,



JOSE ANTONIO VASQUEZ GOMEZ.
C.C. No. 8.278.680 de Medellín.



Huella dedo índice
Mano derecha.



GUSTAVO GRANADA MARTINEZ.
Apoderado Especial Banco Agrario S. A.



ALVARO RAFAEL PARRA COLON
Notario Único Circuito de Cáceres



30

GG 09309281

Vende bien urbano.-----NUMERO SIETE(007).-En la
Rita Arango A. ciudad de ^Caucasia, circulo
a lo notarial del mismo nom
Teresa Arango A. bre, Departamento de Antio
República de Colombia, a los siete(7) días del mes
de enero de mil novecientos setenta y siete(1.9

En Que
ro 4 de
partida
rol. 20
fina

77), ante mí, JOSE D VALENZUELA C, Notario Público de este circulo, com
compareció la señora ANA RITA ARANGO ARIAS DE H, mayor de edad, ve-
cina de esta localidad, con cédula de ciudadanía numero 21.699.703,
expedida en DonMatias, a quien personalmente conozco, de todo lo cual
doy fe y dijo: PRIMERO.-Que transfiere a titulo de venta real y en
favor de la señora TERESA DE JESUS ARANGO ARIAS, tambien mayor y
con cédula numero 21.699.899, expedida en Donmatias, a quien igualmen
te conozco, lo siguiente: "Un lote de terreno segregado de predio ma
yor y que el segreado mide 7,00 metros de frente por 9.00 metros
de fondo, situado en el ^Barrio Pueblonuevo, de esta jurisdiccion y
alindado de la siguiente manera: "Por el ^Occidente, carretera cen
tral; por el Oriente, con predio de la vendedora; por el sur, con pre
dio de Manuel Martinez; y, por el norte, con predio de la vendedora.-
SEGUNDO.-Que el precio de esta venta es la suma de diez mil pesos
(\$10.000.00), moneda legal, que el vendedor declara recibidos en la
fecha a satisfaccion.-TERCERO.-Que lo que ahora vende fue adquirido
en mayor porcion según la escritura numero 410 de 18 de diciembre
de 1.975, de esta ^Notaria, registrada en ^Yarumal, en el Libro lo, tomo
30, folio 264, numero 1167 y matricula de ^Caucasia, tomo 60, folio 27,
numero 1466.-CUARTO.-Que fuera de esta venta a nadie mas tiene ven
dido ni enajenado en forma alguna lo que vende ^Dy se encuentra li
bre de todo gravamen y de condición resolutoria y en su calidad a
notada se obliga al saneamiento de lo vendido en todos los casos
de la ley.-QUI NTO.-Que desde esta fecha hace entrega del lote se
gregado, con todos sus usos, costumbres y servidumbres activas y pa
sivas que tenga legalmente constituidos o que consten en titulos
anteriores.-Presente la compradora, ya filiada. dijo: Que acepta para

si la presente escritura, asi como el contrato de venta quese otorga a su favor y dá por recibido el bien por los linderos y medidas anotados.-Se les leyó, la encontraron corriente, la aprueban y firman para constancia, se advirtió la del registro y se agrega y anula estampilla de timbre nacional por valor de cien pesos (\$100Py existe parentesco, ya que se trata de hermanas, se utilizó el papel numero GG09309281 y el bien no es objeto de sociedad conyugal derechos de to665/75, \$ 100.00.-

La Vendedora.

Rita Arango A.

La compradora.

Heresa Arango A.

El Notario.

Presentaron paz y salvo con la nación numeros 670696 de la vendedora y 670 de la compradora, validos hasta feb.28/77 y de esta fecha y admon local. lo mismo que paz y salvo municipal numero 437608 y certificado catastral numero 244156 de la Tesoreria y de esta fecha.-----





ESCRITURA NUMERO: (092)-----
 FECHA DE LA ESCRITURA: 02 DE MARZO DEL 2.005.
 ACTO: ACLARACIÓN DE ESCRITURA Y VENTA.-
 ACLARAN: ANA RITA ARANGO ARIAS DE RUA Y
 OTRA-----
 VENDE: ANA RITA ARANGO ARIAS DE RUA-----

A FAVOR DE: JOSE ANTONIO VASQUEZ GOMEZ-----
 VALOR DEL ACTO: \$ 11.320.000.00-----
 FICHA CATASTRAL: 11000000021011000-----
 MATRICULA INMOBILIARIA: 015- 0000068- Oficina de Caucaasia-----
 UBICACIÓN: Barrio Pueblo Nuevo, área Urbana de CAUCASIA- ANT.-
 - - -PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO.- - -
 ANA RITA ARANGO ARIAS DE RUA: - - - - -C.C. No. 21.699.703.-
 NASTA CHEJNE VIUDA DE VALLEJO: - - - - -C.C. No. 25.822.359.
 JOSE ANTONIO VASQUEZ GOMEZ- - - - -C.C. No. 8.278.680.-
 ESCRITURA NUMERO: 2005- CERO NOVENTA Y DOS (092)-----

En la Ciudad de Cáceres, Departamento de Antioquia, República de Colombia, a los DOS (02) -- días del mes de ~~MARZO~~ del año Dos Mil Cinco (2.005), ante mí, ALVARO RAFAEL PARRA COLON, Notario Único del Circulo de Cáceres, Comparecieron, ANA RITA ARANGO ARIAS DE RUA, mujer, mayor y vecina del municipio de Caucaasia, identificada con la cédula de ciudadanía No. 21.699.703 expedida en Don Matías, Departamento de Antioquia, de estado civil soltera, quien obra en su propio nombre y representación y NASTA CHEJNE VIUDA DE VALLEJO, mujer, mayor de edad, vecina de la ciudad de Medellín, identificada con la cédula de ciudadanía 25.822.359 expedida en Ayapel, Departamento de Córdoba y expresaron: -----
 PRIMERO: Que por medio de la escritura pública No. 73 del 18 de Abril de 1963, de la Notaría Única de Caucaasia, el señor JAIME VALLEJO ALAVAREZ, transfirió a título

Se expedieron las primeras copias en Marzo de 2005.

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

de compraventa al señor JULIO HERNÁNDEZ REINA, un lote de terreno, con una extensión de 400 Mts², situado en el barrio Pueblo Nuevo del Municipio de Cauca, alindado de la siguiente manera: "Por el Occidente, con carretera troncal; Por el Oriente, con Predio de Cirilo Martínez, por el Norte, con calle pública; y, por el Sur con predio de Manuel Martínez"; sobre la cual el comprador edificó una casa de habitación con techo de plancha de concreto, paredes de material, servicios de energía, acueducto y alcantarillado, demás mejoras y anexidades; identificado con la matrícula inmobiliaria No. 037-0018871 de la Oficina de Registro de Cauca. - - - - -

SEGUNDO: Que mediante Escritura pública No. 410 del 18 de Diciembre de 1976, el señor JULIO HERNÁNDEZ REINA y la compareciente ANA RITA ARANGO ARIAS DE RUA, protocolizaron una partición extrajudicial, en la que se le asignó a esta el bien identificado y alindado en el literal anterior, del cual segregó por compraventa parcial a la señora TERESA DE JESÚS ARANGO ARIAS, mediante escritura 007 del 07 de Enero de 1977 un lote de 7 metros de frente por 9 de fondo, para un área total de 63 Mts². - - -

TERCERO: ACLARACIÓN DE AREA. - Que la cabida del terreno objeto de la compraventa a la que se refiere el numeral PRIMERO, es superior a la que se le atribuye en el título adquisitivo, tal como se establece con el certificado catastral No. 5864-1 que expide la Tesorería Municipal, después de una medición del terreno, siendo la real, hoy, luego de la venta parcial a la señora TERESA DE JESÚS ARANGO ARIAS, de 804.00 M². - - - - -

CUARTO: Que en consecuencia aclaran por medio de esta escritura pública, como en efecto lo hacen, la cabida del lote de terreno identificado en el Numeral PRIMERO precisando que la misma es de 804.00 M², aclaración que -



VIENE DE HOJA NOTARIAL DA00079384.-
coadyuva y acepta al señora NASTA-
CHEJNE VIUDA DE VALLEJO, -
quien al fallecer el vendedor inicial, -
señor JAIME VALLEJO ALVAREZ,
adquirió al liquidar la sociedad

conyugal el predio de mayor extensión del cual se segregó el
lote al que aquí nos referimos, cuya hijuela se protocolizo
en la Notaría de Cauca, mediante la escritura pública No.
280 del 11 de Octubre de 1968 y que fue registrada con el
folio de matrícula inmobiliaria No. 015-0000068 de la
oficina de registro de instrumentos públicos de Cauca.-

QUINTO: VENTA.- Que Aclarada como se encuentra la
cabida; la señora ANA RITA ARANGO ARIAS DE
RUA, MANIFIESTA: que transfiere a título de
compraventa al señor JOSÉ ANTONIO VASQUEZ
GÓMEZ, varón, mayor de edad, vecino de Cauca,
identificado con la cédula de ciudadanía 8'278.680 expedida
en Medellín, de estado civil casado con sociedad conyugal
vigente, el derecho de dominio y posesión material que
tiene y ejerce sobre la totalidad de un bien inmueble
construido de material, adobes, techo de material de
concreto mixta, pisos de adobes o baldosa, demás mejoras y
anexidades que tiene construido sobre un lote de terreno de
su propiedad, en el barrio Pueblo Nuevo del municipio de
Cauca, en la carrera 20 con calle 10 9-62, con un área de
804.00 metros cuadrados y que se alindera de la siguiente
manera: "por el occidente, carretera Troncal; por el
oriente, con predio de CIRILO MARTINEZ, por el
norte, con calle pública; y, por el sur, con predio de
MANUEL MARTINEZ".

SEXTO: Que el precio del bien dado en compraventa, es la
suma de ONCE MILLONES TRESCIENTOS VEINTE

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

MIL PESOS (\$11'320.000.00) pagaderos de contado y que declara recibidos a entera satisfacción de manos del comprador.-----

SEPTIMO: Que lo que ahora vende, lo adquirió por partición extrajudicial que hiciera con el señor JULIO HERNÁNDEZ REINA, por medio de la escritura pública número 410 del 18 de Diciembre de 1976 de la Notaría Única de Cauca, registrada bajo el folio de matrícula inmobiliaria 037-0018871 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cauca.-----

OCTAVO: Que ya hizo entrega real y material al comprador del bien objeto de este contrato a entera satisfacción del adquirente, quien lo da por recibido con todos sus usos, costumbre y servidumbres activas y pasivas que consten en títulos anteriores.-----

NOVENO: Que lo vendido se encuentra libre de todo gravamen, pleito pendiente, condiciones suspensivas o resolutivas del dominio, embargos, hipotecas, pero que en todo caso, saldrá al saneamiento de lo vendido en los casos de ley.- PRESENTE el señor JOSE ANTONIO VASQUEZ GOMEZ, DE condiciones civiles conocidas, manifestó: a).- Que acepta la venta que por medio de la presente escritura se le hace y por consiguiente las condiciones contractuales aquí plasmadas.- b).- Que da por recibido el bien objeto del presente contrato de compraventa, en la forma que quedó dicho.- c).- Que el bien no queda afectado a vivienda familiar, por lo que su cónyuge, GILMA MARGARITA VELÁSQUEZ DE VASQUEZ, identificada con la cédula de ciudadanía 32'510.019 expedida en Medellín, firma con él esta escritura pública en señal de aceptación. A los comparecientes se les leyó el contenido de esta escritura pública, la encontraron corriente, la aprueban y la firman en señal de asentimiento,

Nasta Chejne Vallejo
NASTA CHEJNE VIUDA DE VALLEJO.
C.C. No. 25.822.359 de Ayapel.


Huella dedo índice
Mano derecha

EL NOTARIO,


ALVARO RAFAEL PARRA COLON
Notario Único del Círculo de Cáceres.





551
DA 00079386

VIENE DE HOJA NOTARIAL DA00079385.-

por ante mi, y conmigo el Notario Que
Doy Fe y les advertí sobre lo del ---
Registro. Derechos según Resolución -
No. 6810 de Diciembre 27 del 2.004, -
\$78.165.00, recaudos \$5.850.00,

Reclutante \$113.200.00.- Los comparecientes presentaron
Los siguientes documentos: Fotocopias de sus C. C., Paz y
Salvo y Certificado Catastral correspondiente al predio que
se vende No. 11000000210118000, sup. 804M2., avalúo
\$11.312.000.00, vigencia, Marzo 08 del 2.005. - - - - -

Se utilizó papel Notarial DA00079384/385 Y 386.-

LO ENUNCIADO: MARZO. SI VALE.-

LOS COMPARECIENTES,

Ana Rita Arango Arias

ANA RITA ARANGO ARIAS DE RUA
C.C. No. 21.699.703 de Don Matias.

huella dedo índice
Mano derecha

Jose Antonio Vasquez Gomez

JOSE ANTONIO VASQUEZ GOMEZ.
C.C. No. 8.278.680 de Medellín.

Huella dedo índice
Mano derecha

Gilma Margarita Velásquez de Vasquez

GILMA MARGARITA VELÁSQUEZ DE VASQUEZ
C.C. No. 32.510.019 de Medellín.

Huella índice

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO



FF-06784187

Parten extrajudicialmente.-----PRIMERO CUATROCIENTOS DIECISIETE (417).-En la ciudad de Medellin, en su casa, circulo notarial del mismo nombre, Departamento de Antioquia, Republica de Colombia, a los dieciocho (18) dias del mes de diciembre de mil novecientos noventa y cinco (1.975), ante mi, JOSE D VALENZUELA C, Notario Publico de este circulo, comparecieron los señores JULIO HERNANDEZ REINA y RITA ARANGO ARIAS, esposos entre el varón mayor de 50 años, vecinos de esta localidad, con cédulas de ciudadanía numeradas 3.441.301 y 21.699.703 de Cúcuta y Domatías, respectivamente, a quienes personalmente conozco, de todo lo cual doy fe y dijeron. -PRIMERO. -Que con anterioridad al 26 de Junio de 1.963, los comparecientes tenían formalizada una sociedad de hecho por convivencia recíproca, dentro de la cual los comparecientes adquirieron parte de los bienes que con razón del matrimonio ya citado o anotado, se convirtió en una sociedad conyugal, sin que a la fecha del mentado matrimonio los comparecientes hubieran hecho dote simultaneo, es decir no existió escritura de capitulación. -SEGUNDO. -Que con anterioridad, como se dijo, a la fecha del matrimonio celebrado entre los comparecientes y después de éste o celebrado aquel, la sociedad integró varios bienes inmuebles y muebles, consistentes en:

INVENTARIO DE LOS BIENES DE LA SOCIEDAD CONYUGAL. =

BIENES RAICES. =

1.-Una casa de habitación, construida de material, adobes, techo de plancha mixta, pisos de baldosa, integrante de restaurante y negocio de sbarotes, junto con el terreno donde se encuentra edificada dicha casa, el cual tiene un área cuadrada de cuatrocientos (400) metros, situado en el Barrio Pueblonuevo, de esta jurisdicción y determinada dentro de los siguientes linderos: linderos generales: Por el Occidente, con la carretera troncal de Occidente; por el Oriente, con predio de Cirilo Martínez; por el sur, con calle pública del mentado Barrio; y, por el Norte, con predio de Manuel Martínez. Este bien fue adquirido por los comparecientes en mancomun y en proindiviso, según escritura pública número de de de 1.975, de esta Notaría =

Handwritten notes and signatures:
18/12/75
J. Valenzuela C.
Notario Publico
Medellin, Antioquia

ria, debidamente registrada en Varumal, en el Libro			
, tomo	, folio	numero	y ma =
trícula de	Guacania, tomo	, folio	numero =
, avaluado en la suma de.....\$			300.000,00
b).-La cantidad de diez(10)enfridores de diferen			
tes marcas, modelo y características, los cuales se			
avaluaron en la suma de.....\$			250.000,00
c).-Dos(2)ventiladores de techos de tres aspas, se			
valoraron en la suma de.....\$			3.000,00
d).-Sitio o existencias del local de granero mix			
to que hace parte integrante del predio anotado an			
tes, por su valor comercial fue avaluado en.....\$			20.000,00
e).-Dos vitrinas de metal y madera, avaluadas en \$			2.000,00
f).-Un equipo de sonido marca Motorola....avalua=			
do en la suma de.....\$			10.000,00
g).-Una lavadora marca Hoover, avaluada en.....\$			7.000,00
h).-Un televisor marca Philips, avaluado en.....\$			7.000,00
i).-Dos vehículos automotores marcas Ford y Ford			
--- con placas numeros UI 10-86 y D y=			
afiliados a empresas Sotracor(Sordoba).....			
.....fueron evaluados en la suma de.....\$			183.000,00
j).-Dos máquinas de coser marca Singer y Berna, fue			
ron avaluadas en la suma de... ..\$			7.000,00
k).-Enseres que conforme el equipo de servicio de			
del restaurante, así como camas, alcobas y otros a=			
finas, la suma de.....\$			15.000,00
TOTAL DEL ACTIVO.....\$			802.000,00
La sociedad conyugal no tiene pasivo.-			
PARTICION:			
TOTAL DEL ACTIVO A DISTRIBUIR.....\$			802.000,00
HA DE HABER el señor Julio Hernández "cins, para e			
cubrirle en cuota de activo liquido partible....\$			401.000,00
P a s a n.....\$			401.000,00
			802.000,00



v i e n e n \$ 41.000.00 802.000.00
 HA DE HABER para la conyu
 go Ana Rita Arango A, para=
 cubrirle su cuota de acti
 vo liquido partible, la su
 ma de..... \$ 41.000.00 802.000.00

SUMAS IGUALES.....\$802.000.00 802.000.00

ADJUDICACIONES.-

Total a adjudicar..... \$ 802.000.00

HA DE HABER, el conyuge Julio Hernández Reina, pa=
 ra cubrirle su cuota de activo liquido partible=
 dentro de la sociedad conyugal los siguientes =
 bienes. --

a).-Un vehiculo marca Ford....., con placas nume
 ro, afiliado a transportes Sotracor....., se=
 adjudica en la suma de.....\$ 113.000.00

b).-Otro vehiculo automotor marca Ford, placas nu
 mero UI-10-86...., afiliado a Transportes Sotr
 cor.....se adjudica en l suma de.....\$ 70.000.00

c).-Un crédito garantizado en letras de cambio =
 en contra de la compareciente Arango A, y en fa =
 del compareciente Hernández Reina, en la suma de \$ 218.000.00

Total valor esta adjudicacion.....\$ 401.000.00

HA DE HABER, para el conyuge Rita Arango Arias, pa
 ra cubrirle su cuota de activo liquido partible=
 dentro de la sociedad conyugal los siguientes; -

1.-La totalidad del bien inmueble construido de=
 material, adobes, techo de planca de concreto mix=
 ta, pisos de adobes o baldosa, así como la adyacen
 cia del negocio de restaurante y granero mixto, =
 junto con el terreno donde se encuentra edificad=
 a, el tiene un área cuadrada de cuatrocientos =

P a s a n \$ 401.000.00 802.000.00

v i e n e n.....	401,000.00	802,000.00
metros(400x12), situado en el Barrio Puëblonuevo,		
de esta jurisdicción y determinado dentro de=		
los siguientes linderos generales:"Por el O=		
ccidente,carretera troncal;por el Oriente, =		
con predio de Cirilo Martinez;por el norte, =		
con calle pública;y,por el sur,con predio de=		
Manuel Martinez,adquirido en la forma y nodes		
a que alude el numeral 1 de la diligencia de=		
inventarios y avalúos y se adjudica a la com=	300,000.00	
pavociente Arango A, en la suma de.....\$		
2.-La cantidad de diez(10)enfridores de dife		
rentes marcas y capacidades o dimensiones, se=		
adjudica en la suma de.....\$	250,000.00	
3).-La cantidad de tres(3)ventiladores de te=		
cho de diferentes marcas y aspas, se adjudica\$	3,000.00	
4.-Existencias o surtido del granero mixto a=		
que alude los inventarios de esta partición, =		
se adjudica en la suma de.....\$	20,000.00	
5.-Dos vitrinas, una metálica otra de madera, =		
se adjudica en la suma de.....#	2,000.00	
6.-Un equipo de sonido marca Motorola.....		
en buen estado, se adjudica en la suma de....\$	8,000.00	
7).-Una lavadora marca Hoover en buen estado=		
se adjudica en la suma de.....\$	7,000.00	
8).-Un(1)televisor marca Philis, se adjudica=		
en buen estado y en la suma de.....\$	7,000.00	
9.-Dos máquinas de coser marca Singer y Herna		
se adjudican en la suma de.....\$	7,000.00	
10.-Todos los enseres o equipo que conforman =		
el restaurante, así como cocas, juego de alco =		
bas, muebles de sala y afines, se adjudica en =		
p a s a n.....	\$504,000.00	802,000.00



FF 06784155

v i e n o n.....\$	604,000.00	802,000.00
la suma de.....\$	15,000.00	
SINOSIS.....\$		
ADJUDICACIONES.....\$	802,000.00	802,000.00.---
TERCERO.-Los exponentes declaran bajo la gravedad del juramento y comprometen con esta declaración su buena fe en		

tre sí y ante terceros, que la sociedad conyugal no tiene pasivo y que cualesquiera deudas u obligaciones que aparezcan, pertenecen exclusivamente al cónyuge que la hubiere contraído, sea cual fuere la fecha en que hubiese sido contraída. CUARTO. --- Que aunque en la presente partición extrajudicial no medió sentencia judicial, los bienes que cada cónyuge adquiere en el futuro será de su sola propiedad, incluyendo aquellos que sean frutos de los que fueron de la sociedad conyugal. QUINTO. La presente partición extrajudicial de que trata la presente escritura, se acordó según lo preceptuado en el art. 7o de la ley 28 de 1.932, y que de conformidad con el art. 2o de la misma ley, los cónyuges asumirán por partes iguales todo lo relacionado con las necesidades domésticas o de crianza, educación y establecimiento de los hijos comunes, respecto de los cuales responderán solidaria y mutuamente ante terceros y proporcionalmente entre sí conforme al código civil y demás leyes inherentes y para lo cual cada cónyuge se fijará su cuota mensual en proporción a los gastos. --- SEXTO. --- Que de conformidad con las adjudicaciones hechas a cada uno de los cónyuges derivados de la sociedad conyugal por medio del presente instrumento, los exponentes declaran disuelta y liquidada la sociedad conyugal. HERNANDEZ-ARANGO, por lo cual se declaran a paz y salvo entre sí por razón de las mismas adjudicaciones. SEPTIMO. --- Que desde esta fecha se hacen mutua entrega real y material de los bienes muebles e inmuebles, con sus usos, costumbres y servidumbres que tenga legalmente constituidos o que consten en títulos anteriores. OCTAVO. --- Que los bienes adjudicados en la presente escritura, se encuentran libres de todo gravamen y de condición resolutoria o suspensiva del dominio. --- POR FIN. --- TA. --- Se les leyó, la encontraron corriente, la aprueban y firman para constancia, se advirtió lo del registro y se agrega y anula estampilla de timbre nacional por valor de cien pesos (\$100) y existe parentesco, se utilizaron los pliegos números FFO6784187, FFO6784464 y FFO6784155, y el bien inmueble era como se dijo objeto de

El compareciente, =

Judio Hernandez Reina, =

La compareciente

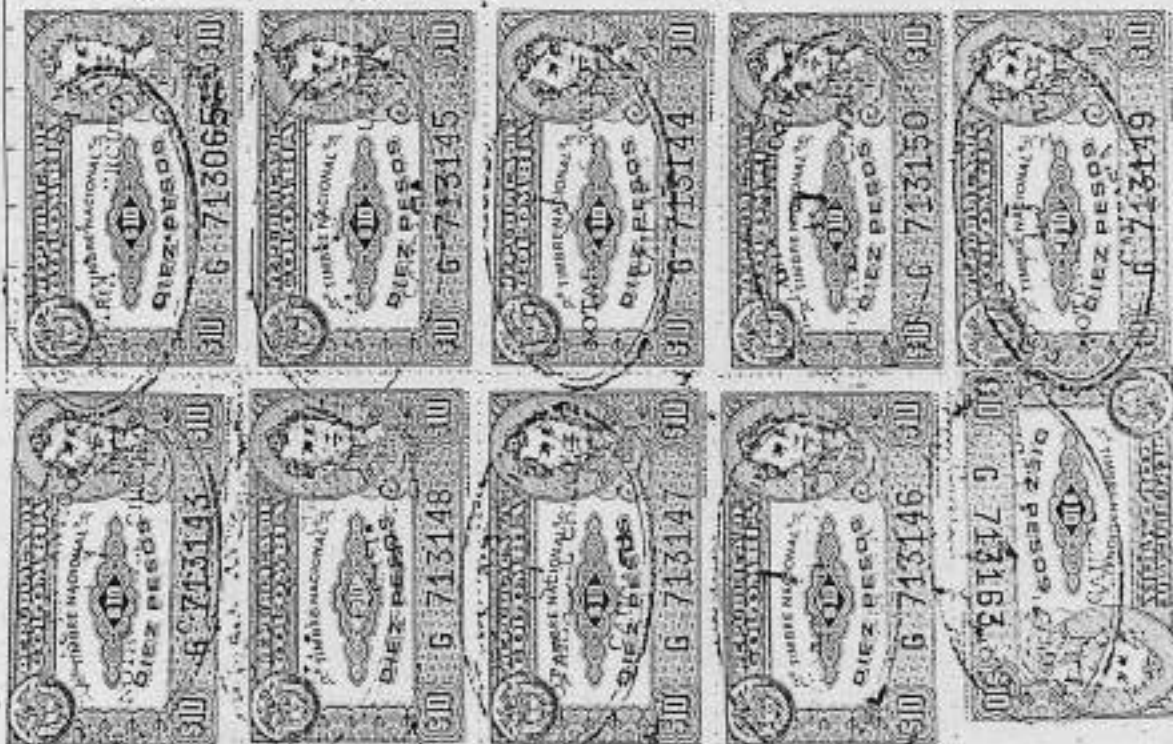
Rita Arango A. =

El Notario.

Mr.



Presentaron paz y salvo con la nación numeros 0692946 y 0692947, validos hasta diciembre 31 de 1.975, de esta fecha y expedidos por la recaudacion de hacienda nacional, lo mismo que el paz y salvo Municipal numero 401127 y certificado catastral numero 228967, de fechas diciembre 19 de 1.975, de la Tesoreria de Cauca.





Nº G 17387015

definidos en la escritura pública número 61--
de 22 de Abril de 1.962, de la que se informó
te se le otorgó al señor en el barrio de "San L
nacional" del Municipio de Guacarí, Depar-
tamento de Cauca, la única de Colombia, co-
terminada por los siguientes linderos: por el

frente, con la carretera troncal de Occidente, Medellín-Cartagena
por un costado, con la calle pública Nº tres (3) de por medio,--
por otro costado, con propiedad de Carlos Tavera y por el otro
costado con mejoras de Mario Lopez.--SEGUNDO-- que el precio de
esta venta es por la suma de CINCE PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA
(5100,00 m.l.) que el vendedor declara tener recibidos de mano
de los compradores en dinero efectivo y a su entera satisfacción
sin poder alegar nada en contrario en ningún tiempo ni lugar.---
TERCERO.- que el lote descrito en la cláusula anterior lo hubo
en mayor extensión por los modos a que alude la escritura públi-
ca número sesenta y uno (61) de 22 de Abril de 1.962, otorgada--
ante la Notaría Unica del Circuito de Cauca, debidamente regis-
trada en la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos y Pri-
vados de Yaruani, con fecha 24 de Mayo de 1.962, en el libro 12.
tomo 2º folio 214. Nº 629 y matriculada en las partidas primera
y segunda, en el libro de Cauca, tomo 2º folio 340 Nº 1315 lo-
te 1A y en el tomo 5º folio 342 Nº 1316 lote 1B.--con licencia de
che del registro.- CUARTO.- que tal lote se halla libre de gravá-
men, pleito pendiente, condiciones resolutorias del dominio, embar-
go judicial, hipoteca, anticresis, registro por sucesión civil o
patrimonio de familia no embargable y en los casos de la Ley, sal-
vo al cumplimiento de lo vendido por evicción o vicios redhibito-
rios.- QUINTO.- que la entrega real y material de lo vendido la
hago desde la fecha de hoy, legalizando en tal forma la posesión
que tiene el comprador de años atrás sobre el mismo.-Presente en
éste acto y otorgamiento los señores JULIO HERNANDEZ RUINA Y ANA
RITA ARANGO de las condiciones civiles anotadas y dijeron: a) que

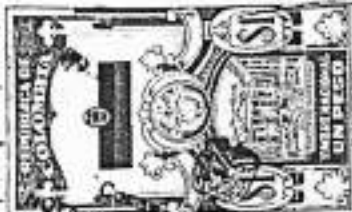
LIBARDO MONTOYA JARAMILLO

EL TESTIGO

AFORISAN GONZALEZ CABRERA

EL NOTARIO

DE DE CASTRO



ESCRITURA NUMERO SETENTA Y TRES (73)---

A C T O: VENTA DE INMUEBLE (lote) -----

OTORGANTE: JAIME VALLEJO ALVAREZ.-----

A FAVOR DE: JULIO HERNANDEZ REINA Y ANA.-----

----- RITA ARANGO -----

Enmar
26/7 se
quenda
copio.
EJ

En Cauca, cabecera del Distrito Municipal del mismo nombre en el Departamento de Antioquia, República de Colombia a los diez y ocho (18) días del mes de Abril de mil novecientos sesenta y tres (1963), ante mí, ELENA E. DE DE CASTRO, Notario Unico del Circuito y de los testigos instrumentales señores LIBARDO MONTOYA JARAMILLO y JOSE LOPEZ HERNANDEZ, ciudadanos mayores de edad, de este vecindario, de buen crédito y en quienes no concurre causa alguna de impedimento para testificar este acto, compareció el señor JAIME VALLEJO ALVAREZ, CIUDADANO mayor de edad, de este vecindario, identificado con la cédula de ciudadanía número 3.441.363 de Cauca y Libreta Militar de 2ª clase N°55560 de Cauca, a quien conozco en forma personal y directa de lo que doy fé y dijo: --PRIMERO:--que transfiere a título de venta real y perpetua enajenación a favor del señor JULIO HERNANDEZ REINA y la señora ANA RITA ARANGO, sobre mayores de edad, de este mismo vecindario, portadores de las cédulas números 3.441.301 y 21.699.703 respectivamente, expedidas en Cauca, el poder de dominio y la posesión que tiene sobre un lote de terreno de DIECINUEVE METROS CUADRADOS (200 M2), que se designa de cinco mayor conocido con el nombre de "El Silencio" de características y linderos

aceptan para el presente escritura y el contrato de compraventa
 en ella se otorga por estar conformes con todas y cada una de sus
 cláusulas y b) que reciben para el presente la proporción del 50% para
 cada uno y en forma proindiviso, el inmueble descrito y que es ob-
 jeto de esta compraventa.- Los otorgantes están a paz y salvo con
 el Tesoro Nacional, Departamento y Municipal, según consta en los
 certificados que en originales se agregan a la presente escritura
 para insertarlos en las copias que de la misma se expidan.- Se pa-
 garon los impuestos fiscales según consta en la cédula que se co-
 pia y que dice: Original--Recibo de Caja--Nº 666849--Serie BB--
 Por \$ 0,50-- República de Colombia--Departamento de Antioquia--
 Nos. los Departamentales-- Administración-- Caucaasia, 16 de Abril-
 de 1.963--Recibido de Jaime Vallejo A.--la suma de cincuenta cen-
 tavos.-Por concepto de impuesto registro deducido de Diez pesos--
 (\$100,00) en que vende a Julio Hernández Reina y Otra Un inmueble.-
 El Administrador (fdo) Juan B. Ramírez Jiraldó--El Enterante (fdo)
 Julio H. Reina-- Hay un sello-- de agua y enula estampilla de
 Timbre Nacional por valor de dos pesos y se le advierte a los otor-
 gantes lo relativo al registro de la copia de la presente escritura
 en el término que la Ley tiene dispuesto para ello y leído que
 fue ante los testigos infra escritos atrás citados se aprueban y
 firman todos y con éstos por ante mí de lo cual doy fé y certifi-
 co.-

EL VENDEDOR

JAIMES VALLEJO ALVAREZ

EL CONSERVADOR

JULIO HERNANDEZ REINA

LA CONTRADORA

ANA RICA ARANGO

EL INTERIGO

LIBARDO MONTAÑA JARAMILLO

EL TESTIGO

JOSÉ LÓPEZ HERNÁNDEZ

COC. FOR. ANTIOQUIA
 OFICINA DEL CIRCUITO
 CAUCAASIA

Se le pide poner copia
 de esta escritura en el
 archivo de la oficina