

**EJECUTIVO - EUCARIO HUMBERTO CARDONA SANCHEZ - RADICADO 056794089001  
2023 0020200**

Ana María <amvr0421@gmail.com>

Lun 23/10/2023 14:48

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Antioquia - Santa Bárbara <jprmunicipalsbarba@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 1 archivos adjuntos (2 MB)

APORTANDO AVALUO - EUCARIO HUMBERTO CARDONA SANCHEZ.pdf;

Cordial saludo.

**Sres.**

**Juzgado Promiscuo Municipal de Santa Bárbara - Antioquia.**

Ana María Velásquez Restrepo, en calidad de endosataria para el cobro de la Cooperativa Financiera de Antioquia Cfa, me permito remitir avaluo para su respectivo trámite.

Proceso: Ejecutivo Singular

Demandante: Cooperativa Financiera de Antioquia Cfa

Demandado: Eucario Humberto Cardona Sánchez C.C 15.337.847

Radicado: 05679 40 89 001 **2023 00202 00**

Favor acusar recibido.

Agradezco de antemano la atención prestada.

Atentamente.

Ana María Velásquez R

Abogada U de M

Tel. 6045011923

Cel. 310 416 70 19 - 300 440 08 93.

SEÑOR

**JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE SANTA BARBARA – ANTIOQUIA.**

E. S. D.

Proceso : EJECUTIVO  
Demandante : COOPERATIVA FINANCIERA DE ANTIOQUIA - CFA  
Demandado : EUCARIO HUMBERTO CARDONA SANCHEZ  
Radicado : 056794089001 2023 0020200

**ASUNTO: AVALUO COMERCIAL**

**ANA MARIA VELASQUEZ RESTREPO**, actuando en calidad de endosataria al cobro de la parte demandante, de la manera más respetuosa me permito aportar Avaluó comercial actualizado del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria **023-17043** de la oficina de instrumentos públicos de Santa Barbara – Antioquia, objeto de embargo y secuestro para que se proceda a fijar fecha y hora para llevar a cabo la diligencia de remate del mismo, una vez se haya vencido el término de traslado, el valor del Inmueble fue avaluado en **\$ 111.739.009**.

Del Señor Juez,

Atentamente,



---

**ANA MARIA VELASQUEZ RESTREPO**

C.C 43.253.663 DE MEDELLIN

T.P 195.106 DEL C. S. DE LA J.

Señores  
JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE SANTA BARBARA ANT.  
E. S. D.

Referencia: Proceso Ejecutivo Singular

Demandante: COOPERATIVA FINANCIERA DE ANTIOQUIA  
Demandado: EUCARIO HUMBERTO CARDONA SANCHEZ

Radicado: 2023 – 00202

## DICTAMEN PERICIAL - AVALUO DE BIEN INMUEBLE

Inmueble en la Vereda Quebra de Guamito del Área Rural - del  
Municipio de Santa Bárbara (Ant).

**M.I. 023-17043**



Presentado por:

ABEL ADRIAN ESCOBAR ESCUDERO  
R.A.A. N°. AVAL-98502490  
Abogado – Avaluador Profesional  
Medellín, Octubre 23 de 2023



**ABEL ADRIAN ESCOBAR ESCUDERO**

*Abogado Titulado – Avaluador Profesional*

*Calle 51 Nro 49-11 Ofic. 605 Tel. 512-29-46, Cel. 310-370- 15- 67 Edificio Fabricato – Medellín.*

*E-Mail: [adrianes200@yahoo.es](mailto:adrianes200@yahoo.es)*

Bello, Octubre 23 de 2023

**Señores**

**JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE SANTA BARBARA ANT.**

**E. S. D.**

**Referencia: Proceso Ejecutivo Singular de Mínima Cuantía**

**Demandante: COOPERATIVA FINANCIERA DE ANTIOQUIA**

**Demandado: EUCARIO HUMBERTO CARDONA SANCHEZ**

**Radicado: 2023 – 00202**

**Asunto: DICTAMEN PERICIAL – AVALUO DE INMUEBLE**

**ABEL ADRIAN ESCOBAR ESCUDERO**, mayor de edad y vecino de la ciudad de Medellín, abogado titulado, identificado como aparece al pie de mi firma, actuando en mi calidad de **PERITO AVALUADOR** debidamente inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores de la Superintendencia de Industria y Comercio, Abogado y Perito Auxiliar de Justicia debidamente inscrito ante el Concejo Superior de la Judicatura, Por medio del presente escrito me permito rendir Dictamen Pericial del bien inmueble objeto de avalúo, y lo realizo de la siguiente manera:

### **REQUISITOS ART. 226 DEL C.G. del P.**

NOTIFICACIÓN: Para efecto de notificaciones en la Calle 51 Nro. 49-11, Oficina 605 de la ciudad de Medellín, Tel. 512 29 46, Cel. 310 370 15 67, E-mail: [adrianes200@yahoo.es](mailto:adrianes200@yahoo.es)

JURAMENTO: Referente a lo preceptuado por Artículo 226 del Código General del Proceso el Suscrito manifiesta bajo la gravedad de juramento que en el dictamen presentado mi opinión es independiente y corresponde a la real convicción profesional y no tengo intereses comerciales o de otra índole en el inmueble analizado, salvo los inherentes a la ejecución de la labor encomendada.

PROFESIÓN: Abogado Litigante y Perito Avaluador

IDONEIDAD: De mi profesión y Actividad Especial

- Manifiesto que mi profesión es ABOGADO, graduado el 31 de mayo de 2002, que demuestro con mi tarjeta profesional Nro. 115602
- Igualmente tengo como profesión alterna de la PERITO AVALUADOR, Perteneciente a las lista de auxiliares de Justicia desde el año 2000 hasta la modificación de las mismas con el acuerdo PSAAA15-10448 del 28 de diciembre de 2015, esto es hasta noviembre de 2016, que he asistido a seminarios integrales de avalúos en los años 2012 y 2014, realizados por Corpolygonas de

- Colombia, soy Técnico Laboral por Competencia en Avalúos realizado en Compuestudio del año 2017, actualmente cuento con el Registro Nacional de Avaluador hasta el 15 de Julio de 2018.

PUBLICACIONES: Relacionadas con la materia del Peritaje, sin publicaciones.

LISTAS DE CASOS DESIGNADO COMO PERITO: Anexo lista en documento adjunto, que contiene los datos de 20 avalúos de los que he llevado registro, que están relacionados con avalúos de inmuebles.

DESIGNACIONES POR LA MISMA PARTE O APODERADO: Manifiesto que NO he sido designado por el mismo abogado, para el avaluo de otros inmuebles dentro de procesos judiciales diferentes.

CAUSALES DE INCLUSIÓN: Manifiesto que no estoy inmerso en las causales de inclusión dispuestas en el artículo 50 del C. G. del P.

DELCLARACIÓN NUM. 8º ART. 226 DEL C.G. DEL P.: Informo que el método utilizado para la práctica del avalúo objeto de la presente, es siempre el mismo.

DECLARACIÓN NUM. 9º ART. 226 DEL C.G. DEL P.: Manifiesto que en el ejercicio regular de la profesión, en cuanto avalúos comerciales de inmuebles se refiere, utilizo los métodos señalados en la Resolución Nro. 620 del 23 de Septiembre 2008 del Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" el cual establece los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1.997.

#### RELACIÓN DE DOCUMENTOS E INFORMACIÓN UTILIZADA

- Código General del Proceso (C.G. del P.)
- Resolución 620 del 23 de Septiembre de 2008 IGAC, así como la Ley 388 de 1997
- LIBROS: Legislación para avaluadores – Sergio Alfredo Fernández Gómez, Avalúos Generalidades y Métodos – William Robledo Giraldo. Ing. Catastral y Geodesta.
- INFORMACIÓN de medios masivos, paginas inmobiliarias
- Listado de avalúos en los que he participado relacionado con el objeto de este peritazgo
- Tarjeta profesional de Abogado y Carné de Avaluador
- Certificado de Avaluador
- Matrícula Inmobiliaria Nro. 023-17043
- Escritura Pública Nro. 815 del 29 de Septiembre de 2006 de la Notaría Única de Santa BÁRBARA Ant.
- Ficha Predial Nro. 1574851

### **DESARROLLO**

El día 20 de Septiembre de la presente anualidad realice inspección Ocular (anexo material fotográfico) para llevar a cabo la experticia solicitada; con la finalidad de individualizar y analizar el bien inmueble materia del dictamen; al igual delimitar su ubicación, linderos, nomenclatura, área total, y así realizar el **AVALUO COMERCIAL**, para tener fundamentos de hecho y derecho que se consideraran por su Despacho para la venta en pública subasta del inmueble materia de avalúo.

### **UBICACIÓN**

Inicialmente me dirigí al inmueble denominado ubicado en la Vereda Quiebra de Guamito – del área rural del Municipio de Santa Bárbara Antioquia.

## **MATRICULA INMOBILIARIA Y FICHA CATASTRAL**

Dicho inmueble se identifica con la Matrícula Inmobiliaria Nro. 023-17043 de la Oficina de Registro de IIPP de Santa Bárbara Ant.

Dicho inmueble se identifica con el número catastral

CEDULA CATASTRAL							
MUNICIPIO	SECTOR	CORR.	BARRIO	MNZ./VRD.:	PREDIO:	EDIFICIO	U.PREDIAL
679	2	001	000	0018	00129	0000	00000

Para ir al inmueble ubicado en la Vereda Quiebra de Guamito se parte por el eje vial que desde el Municipio de Santa Bárbara conduce hacia la vía La Pintada y en aproximadamente 08 kms a mano derecha detrás del Estadero Julianita hasta llegar al predio materia de avalúo.

El municipio de Santa Bárbara antioquia se encuentra distante 108 kms de la ciudad de Medellín, clima 17°C, municipio ubicado geográficamente en la Región del Suroeste Antioqueño cuya economía se basa principalmente en la agricultura como café, frutales (especialmente mango y aguacate), además de ganado.

### **AREA TOTAL**

De acuerdo a lo anunciado en acápite anterior dicho inmueble tiene un área total aproximada de Lote 568.00 M2 y un área construida de 41.88 M2 (Según Ficha Predial Nro. 1574891). Estas áreas se asemejan a las constatadas en trabajo de campo realizado por el Suscrito.

### **DESTINACIÓN DEL INMUEBLE Y LINDEROS**

Según la Inspección ocular practicada se constató que el inmueble está destinado como casa de habitación familiar donde reside el accionado y su núcleo familiar y sus linderos particulares están contenidos en la Escritura Pública Nro. 815 del 29 de Septiembre de 2.006, protocolizados en la Notaría única de Santa Bárbara y son los siguientes:

“Por el Frente con Propiedad Restante del Donante Humberto Cardona Cardona; Por un lado con propiedad de Eugenio Cardona; por la parte de atrás, con terreno de María Genivora Cardona y por el lado restante con propiedad restante del mismo donante señor Humberto Cardona Cardona.”

Sobre el bien descrito anteriormente realizaré el presente dictamen, con base a la inspección ocular realizada y a la completa individualización del bien objeto de la litis.

### **1. AVALUO DEL BIENE INMUEBLE**

Con respecto al avalúo del inmueble de la referencia, ya que según la inspección ocular que realice y a las anteriores consideraciones, resulta de gran importancia la ubicación de este inmueble para su avalúo que se encuentra ubicado en la Vereda Guamito del área rural del Municipio de Santa Bárbara Antioquia.

## **2. POLITICA EMPLEADA:**

Al elaborar los avalúos de propiedad raíz, se analizan los avalúos, arrendamientos y transacciones realizadas recientemente en el mismo sector, también se tiene en cuenta ventas realizadas por empresas socias de La Lonja de Propiedad Raíz y la misma Asolonjas.

Se considera el valor para una venta de contado, es decir sin financiación.

No se tienen en cuenta los posibles problemas legales que pueda tener el inmueble como de titulación, demandas en curso, etc.

Tampoco se tiene en cuenta el llamado "valor afectivo" que de la propiedad tiene su dueño (a) ya que este es un intangible que solamente el (ella) podría avaluar.

Se deprecia el lote porque tiene el uso condicionado por la construcción existente en él. También se deprecia la construcción de acuerdo a la edad. Aplicando tablas técnicas cuyo uso está aceptado por Organizaciones Internacionales de Avaluadores.

## **3. EL SECTOR**

El inmueble está ubicado en la Vereda Quebra de Guamito, área Rural del Municipio de Santa Bárbara; En dicho sector, donde hay tranquilidad y servicios públicos prestados por las E.P.M. y acueducto veredal.

El lote de terreno se caracteriza por la presencia de innumerables lotes de terreno a su alrededor; en su mayoría destinados a actividades agropecuarias en especial frutales y engorde de ganado.

Dicho sector se encuentra comunicado por un eje vial sin afaltado en buenas condiciones de transitabilidad que desde el Municipio de Santa Bárbara conduce hacia el municipio de La Pintada.

Hay un buen transporte hacia el Municipio de Santa Bárbara prestado por la empresa legalmente constituida denominada (Sotrabar y Cootrasabar), hacia al predio materia de avalúo viajan escaleras y camperos en especial fines de semana.

El uso del suelo allí es mixto y muy variado, veamos :

### **AGROPECUARIO:**

Es el predominante ya que en dicha zona muchas familias tienen y explotan comercialmente sus pequeñas parcelas con productos agropecuarios, en especial mango y frutales. igualmente sus alrededores encontramos extensos potreros con bovinos dedicados a la ceba y engorde.

### **INSTITUCIONAL:**

Por encontrarse en un zona Rural un poco distante del casco urbano sólo encontramos la escuela veredal, las demás instituciones se encuentran en el casco urbano tales como: colegios, alcaldía municipal, comando de policía, Hospital, etc. etc.

## **FACTORES POSITIVOS EN CUANTO AL INMUEBLE EN SI QUE INCIDEN EN EL PRECIO.**

- Su ubicación, tranquilidad y la poca contaminación auditiva y visual.
- Tienen buena proporción frente vs fondo
- Sus Bellos y Verdes paisajes.
- Fertilidad de sus tierras que permiten la siembra de múltiples productos agropecuarios
- Riqueza hídrica

## **4. TITULACION**

JUZGADO	Promiscuo Mpal de Santa Barbara
DEMANDANTE	Cooperativa Financiera de Ant. CFA
DEMANDADO	Eucario Humberto Cardona Sanchez
RADICADO	2023-00202-00
MUNICIPIO	Santa Bárbara
SECTOR	Vereda Quiebra de Guamito
AREA	Rural
LINDEROS	Ver Esc. Pca 815 del 29 /09/2006
MATRÍCULA INMOBILIARIA	023-17043
CEDULA CATASTRAL	6792001000001800129000000000
AREA INMUEBLE – Según Ficha Catastral	
Área de Lote -	568.00 M2
Área Construida -	41.88 M2

## **5. CARACTERISTICAS GENERALES TERRENO Y CONSTRUCCIONES**

### **1). EL TERRENO**

El entorno del inmueble es irregular y su topografía es parte semiplano, parte ondulado leve y parte pendiente encontramos un predio en un 100% destinado como casa de habitación.

El lote de terreno materia de avalúo se encuentra debidamente alindado.

### **EXISTENCIA DE CONSTRUCCIONES Y/O MEJORAS**

El inmueble avaluado se constaron una casa donde se accede por camino de Herradura, esta construcción es en material de adobe y cemento consta de siete habitaciones, dos baños completos, uno enchapado hasta el techo sin cabinar y el otro solamente revocado y pintado completo sin cabinar, cuenta con una cocina sencilla, con pollo enchapado en baldosín.

Al frente de la propiedad encontramos una especie de patio con piso en baldosa y contiguo encontramos zona de ropas y lavadero. El interior del inmueble el piso es en cemento esmaltado y algunas alcobas en cerámica, al interior de la vivienda se ingresa por puerta de aluminio, paredes revocadas y pintadas, techo en teja de Eternit, cuenta con agua veredal, energía eléctrica

Adicionalmente se encuentran unas pequeñas construcciones destinadas como pesebreras, porquerizas, establo y galpones, unas en material y otras en madera. Área construcciones: 160.27 M2

## **6. DOCUMENTOS CONSULTADOS Y OTRAS FUENTES :**

Plan Vial Del municipio de Santa Bárbara  
E.O.T. Plan de Ordenamiento Territorial.  
Certificado de tradición, Escrituras públicas y ficha catastral  
Consultas a varios inmobiliarias socios de La Lonja y Miembros de su Comité de Avalúos.

## **7. METODOLOGIA Y CONSIDERACIONES DEL AVALUO**

**INSPECCION OCULAR:** Se le hizo inspección ocular el día 20 de Septiembre de la presente anualidad, se recorrieron los linderos que interesaban y se constataron las construcciones que hay presentes en el momento en el inmueble. También se tomaron las fotografías que se aportan como anexo.

**METODO COMPARATIVO O DE MERCADO:** para determinar el valor del inmueble se utilizó el método comparativo de mercado, que consiste en deducir el precio por comparación de transacciones, oferta, demanda y avalúos de inmueble similares o equiparables, previos ajustes de tiempo, conformación y localización entre otros.

**EL MÉTODO DE COSTO REPOSICIÓN:** Es para La Construcción y es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avaluo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avaluo, y restarle la depreciación acumulada. al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

**JURAMENTO:** Referente a lo preceptuado por Artículo 226 del Código General del Proceso el Suscrito manifiesta bajo la gravedad de juramento que en el dictamen presentado mi opinión es independiente y corresponde a la real convicción profesional y no tengo intereses comerciales o de otra índole en el inmueble analizado, salvo los inherentes a la ejecución de la labor encomendada.

**VIGENCIA:** De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del decreto 422 de marzo 08 de 2.000 y con el artículo 19 del decreto 1420 del 24 de Junio de 1.998, expedido por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre y cuando que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

## **CONSIDERACIONES GENERALES**

1. En la adopción de los valores se analizó la ubicación del predio en el contexto municipal, así como también su posible desarrollo, teniendo en cuenta factores como: Acceso al Predio, topografía, seguridad del sector, servicios disponibles, y valorización. Además, se tuvo en cuenta ubicación de las mismas dentro del municipio.
2. Este estudio Valuatorio pretende hallar el valor Comercial a través de un estudio de mercado de predios equivalentes y comparables. En el Caso de no ser comparables se corrigen las ofertas utilizando métodos analíticos de las variables más significativas. Esta información esta consignada en los Anexos.
3. Las limitaciones al dominio, gravámenes, servidumbres ocultas activas o pasivas y en general asuntos de carácter legal a la luz del certificado de libertad, pueden observarse en el capítulo tercero del respectivo avalúo.
4. El citar números de escrituras de adquisición y matricula inmobiliaria, no implica un estudio de títulos completo sobre el inmueble. Por tanto, el Avaluador no asume responsabilidades sobre los mismos.
5. Las fotografías del presente avalúo deben utilizarse solo como auxiliares del mismo y se adjuntan con el objeto de visualizar mejor el inmueble y el sector.
6. El Avaluador ha efectuado un juicio objetivo del presente avalúo y no tienen ningún interés de ninguna índole en el inmueble analizado, salvo las inherentes a la ejecución del presente estudio.
7. Se consultó el mercado en la zona, analizando las ofertas, las estadísticas propias y las suministradas por las agremiaciones inmobiliarias del municipio, sobre operaciones y avalúos efectuados recientemente en el sector. Estas consideraciones, han servido de base para determinar el valor comercial del inmueble. El tratamiento final es el análisis de varianza de los registros considerados en el Estudio de Mercado, aplicando la metodología descrita en el Artículo No 1º de la Resolución 620 del 2008, Clasificar, Analizar e interpretación de la información.
8. El informe de valuación se desarrolló bajo los parámetros establecidos en la Norma Técnica Sectorial NTS I 02, en la cual se establece el contenido de los informes de valuación para los bienes inmuebles rurales.
9. Este dictamen no tiene en cuenta el estudio de suelos ya que este no fue aportado por el cliente.
10. El avalúo no constituye estudio de vulnerabilidad sísmica
11. El avalúo no tiene en cuenta la valoración de los enseres

## **CLAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACION DEL INFORME**

Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad del informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.

## **DECLARACION DE CUMPLIMIENTO.**

Los hechos presentados en el informe son correctos hasta donde el valuador alcanzó a conocer y soportar. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones que se describen El valuador no tiene interés en el bien objeto de estudio; La valuación se llevó a cabo conforme a un código de conducta; El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de los bienes que se están valorando; El valuador realizó visita al bien.

## **DECLARACION DE NO VINCULACION CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACION. (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA)**

El avaluador manifiesta que no tiene ningún tipo de relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien objeto de valoración que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.

Los hechos presentados en el informe son correctos hasta donde el avaluador alcanzó a conocer y soportar.

Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las consideraciones generales y condiciones jurídicas restrictivas que se describen en el informe; El valuador no tiene interés en el bien objeto de estudio La valuación se llevó a cabo conforme a un código de conducta.

## **8. VALORES DEL INMUEBLE**

Hechas las consideraciones anteriores, es menester aclarar que en avalúo comercial del inmueble antes citado, será para toda la totalidad del mismo con las razones anteriores se considerará el concepto sobre el valor del inmueble, atendiendo a su lugar de ubicación y a todos los elementos técnicos en que se ha desarrollado el presente dictamen que es materia de demanda y lo hago de la siguiente manera:

### **8.1) Avalúo Del Inmueble:**

Para la determinación del valor comercial presente del bien inmueble, se tuvo en cuenta Dos de los métodos establecidos en la Resolución 620 de 2008:

Artículo 1 > Método de Comparación o de Mercado: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Artículo 3 > El Método De Costo Reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avaluo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avaluo, y restarle la depreciación acumulada. al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

## MEMORIAS DE CÁLCULO, ESTADÍSTICAS Y FUENTES DE INFORMACION MES DE OCTUBRE DEL AÑO 2023

TIPO DE INM.	Municipio	FUENTE VERIFICABLE	VALOR INMUEBLE	ÁREA m <sup>2</sup>
Lote	Santa Barbara	FINCA RAIZ - 3005173610	\$ 235.000.000	4.700,00
Lote	Santa Barbara	FINCA RAIZ - 3005173610	\$ 170.000.000	3.400,00
Lote	Santa Barbara	FINCA RAIZ - 3005173610	\$ 150.000.000	3.000,00
Lote	Santa Barbara	FINCA RAIZ - 3005173610	\$ 225.000.000	4.500,00

### CLASIFICACION DE LA INFORMACION

No	AREA	OFERTA	VR m2
1	4.700,00	235.000.000	50.000
2	3.400,00	170.000.000	50.000
3	3.000,00	150.000.000	50.000
4	4.500,00	225.000.000	50.000

### ANALISIS DE LA INFORMACION

#### 3.1 PROCESO DE COMPARACION U HOMOGENIZACION

No	OFERTA	AREA	FACTOR AREA	F. UBICACIÓN	FACTOR-GRAL	VR m2	VALOR-U-HOMO
1	235.000.000	4.700,00	1,373	1,300	1,7849	50.000	89.243
2	170.000.000	3.400,00	1,308	1,300	1,7003	50.000	85.013
3	150.000.000	3.000,00	1,284	1,300	1,6686	50.000	83.431
4	225.000.000	4.500,00	1,364	1,300	1,7733	50.000	88.663
SUJETO		568,000	1,000			-	0

### ANALISIS DE VARIANZA:

#### 4.1 ANALISIS DE VARIANZA CON TODOS LOS COMPARABLES

No	VALOR-U-HOMO	DIS-SIM	DS-CUAD	PTOS-CRT	LIMITE P.C
1	89.243	2.656	7.053.010	0,94	1,155
2	85.013	-1.575	2.480.791	-	0,56
3	83.431	-3.156	9.961.780	-	1,12
4	88.663	2.076	4.307.830	0,74	1,155

SUJETO		-	0	-	0
--------	--	---	---	---	---

SUMA	346.350
DATOS	4
PROMEDIO	86.588
DESVIACION	2.817
COEFI-VAR	3,25%
MAXIMO	89.243
MINIMO	83.431
MODA	NA
MEDIANA	86.838
%ASIMETRIA	NA

23.803.412	SUMA
3	DATOS
7.934.471	VARIANZA

CUMPLE CON LA RESOLUCION 620 2008 EN SU ARTICULO 11

### CONCLUSION DEL AVALUADOR

TIPO	CONCLUSION	MAXIMO	MINIMO
V/R METRO CUADRADO	\$ 86.588	\$ 89.243	\$ 83.431
AREA (ha)	568,000	568,000	568,000
TOTAL AVALUO	\$ 49.181.747	\$ 50.690.214	\$ 47.389.009

### SUBTOTAL LOTE

**CUARENTA Y SIETE MILLONES CIENTO OCHENTA Y UN MIL SETECIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS M.L. XXX (\$49.181.747).**

## METODO DE COSTOS DE REPOSICION CONSTRUCCIONES

CASA			
1	Vida Útil (Años)	70	<b>Valor Ajustado</b>  \$ 62.557.262
2	Vetustez (Años)	21	
3	% de Edad	30,00	
4	Estado	2,5	
5	Depreciación	26,01	
6	Valor Referencia por (\$/m <sup>2</sup> )	\$ 2.018.822	
7	Valor Gastado por (\$/m <sup>2</sup> )	\$ 525.096	
8	Valor Remanente (\$/m <sup>2</sup> )	\$ 1.493.726	
9	Área Total (m <sup>2</sup> )	41,88	
10	Valor Total (\$)	\$ 62.557.262	

### Fotografía - FUENTE CONSTRUADATA 208



### SUBTOTAL CONSTRUCCIONES

**SESENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS M.L. XXX (\$62.557.262).**

### TOTAL AVALUO

**CIENTO ONCE MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL NUEVE PESOS M.L. XXX (\$111.739.009).**

**NOTA:**

Es muy importante hacer énfasis en la diferencia existente entre las cifras del avalúo efectuado por mí y el valor de una eventual negociación, lo normal es que los dos valores no coincidan, porque a pesar de que el estudio efectuado conduce al "valor objetivo" del inmueble, en el "valor de negociación" intervienen múltiples subjetivos o circunstanciales imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que éste le vaya a dar, etc., todos los cuales, sumados distorsionan a veces en alto porcentaje, hacia arriba o hacia abajo el monto del avalúo.

En los anteriores términos presento la experticia solicitada, estando dispuesto a aclararlo o adicionarlo si el Despacho o las partes lo estiman conveniente.

Cordialmente,



**ABEL ADRIAN ESCOBAR ESCUDERO**

C.C. 98.502.490

R.A.A./C.C.-AVAL-98502490

PERITO AVALUADOR

**ANEXOS**

- FOTOGRAFIAS
- ACREDITACIÓN

**FOTOS DEL INMUEBLE UBICADO EN LA VEREDA LAS MERCEDES, DEL ÁREA RURAL DEL MUNICIPIO DE MARINILLA ANT.**

**Vista General del Inmueble**



ESTUDIO DE MERCADO – ÁREA RURAL MPIO SANTA BÁRBARA ANT.

LOTE #	Características	m <sup>2</sup>	Precio	Disp./Vend.
#1	Lote esquinero con derecho a acueducto verdal	4700m <sup>2</sup>	235.000.000 millones	Vendido
#2	Lote grande con Casa (2NIVELES) 120 m <sup>2</sup>	5000m <sup>2</sup>	530.000.000 millones	Disponibile
#3	Lote grande con Casa de 380 m <sup>2</sup>	8200m <sup>2</sup>	1.100.000.000 millones	Disponibile
#4	Casa de (2 NIVELES) 135 m <sup>2</sup> Piscina 91m <sup>2</sup> (80% Construc) Bodega / Parqueadero Piscina 153 m <sup>2</sup> Kiosco o BBQ 56m <sup>2</sup>	6300m <sup>2</sup>	1.100.000.000 millones	Disponibile
#5	Lote de excelente ubicación Con agua verdal	3400m <sup>2</sup>	170.000.000 millones	Disponibile
#6	Lote esquinero con derecho a acueducto verdal	3000m <sup>2</sup>	150.000.000 millones	Disponibile
#7	Lote de excelente ubicación Con agua verdal	3000m <sup>2</sup>	150.000.000 millones	Vendido
#8	Lote de excelente ubicación Con agua verdal	3000m <sup>2</sup>	150.000.000 millones	Vendido
#9	Lote de excelente ubicación Con agua verdal Galpones Para Pollos 130m <sup>2</sup> Lago enmallado 300m de Área	4500m <sup>2</sup>	225.000.000 millones	Vendido
#10	Lote de excelente ubicación Con agua verdal	3500m <sup>2</sup>	175.000.000 millones	Vendido
#11	Lote de excelente ubicación Con agua verdal	4400m <sup>2</sup>	220.000.000 millones	Disponibile
#12	Lote de excelente ubicación Con agua verdal	5000m <sup>2</sup>	250.000.000 millones	Disponibile

## Lotes en venta Santa Bárbara Antioquia

# RAA AVALUADOR



PIN de Validación: b0830a8d



**Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA**

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) ABEL ADRIÁN ESCOBAR ESCUDERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 98502490, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-98502490.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ABEL ADRIÁN ESCOBAR ESCUDERO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
11 Mayo 2018

Regimen  
Régimen Académico

### Categoría 2 Inmuebles Rurales

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
11 Mayo 2018

Regimen  
Régimen Académico

### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
13 Ene 2020

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b0830a8d



#### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
07 Jul 2023

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
13 Ene 2020

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

##### Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
13 Ene 2020

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

##### Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción  
13 Ene 2020

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b0830a8d



#### Categoría 10 Semovientes y Animales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
13 Ene 2020

Regimen  
Régimen Académico

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

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
13 Ene 2020

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 12 Intangibles

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
29 Ago 2018

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 13 Intangibles Especiales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
11 Mayo 2018

Regimen  
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MEDELLÍN, ANTIOQUIA



PIN de Validación: b0830a8d



Dirección: CALLE 51 # 49-11 INT 605  
Teléfono: 033103701567  
Correo Electrónico: [adrianes200@yahoo.es](mailto:adrianes200@yahoo.es)

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
Técnico Laboral por Competencias en Avaluos - Compuestudio.  
Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos, Perito de Propiedad Raíz, Plantas, Equipos y Sistemas Catastrales - Instituto Politécnico Internacional  
Abogado - Universidad Autónoma Latinoamericana.  
Especialista en Derecho Público Área Derecho Administración - Universidad Autónoma Latinoamericana.

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ABEL ADRIÁN ESCOBAR ESCUDERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 98502490. El(la) señor(a) ABEL ADRIÁN ESCOBAR ESCUDERO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.**

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



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b0830a8d**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los dos (02) días del mes de Octubre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal

Referente a lo preceptuado por Artículo 226 del Código General del Proceso Numeral 5, el Suscrito manifiesta:

He sido Perito Avaluador ante diferentes Juzgados en los siguientes procesos:

***JUEZ SEGUNDO (02) CIVIL DEL CIRCUITO DE RIONEGRO***

REFEFERNCIA: *Proceso de Pertenencia*  
Demandante: **JAIRO ALBERTO ZULUAGA ALVAREZ**  
Demandada: **ADRIANA MARCELA ZULUAGA RFENDON**  
Radicado: **2013 - 0003**

***JUEZ SEGUNDO (02) CIVIL DEL CIRCUITO DE RIONEGRO***

REFEFERNCIA: *Proceso Divisorio*  
Demandante: **RAMON ANTONIO VARGAS CASTAÑO**  
Demandada: **JAIRO DE JESUS VARGAS CASTAÑO**  
Radicado: **2014 - 00075**

***JUEZ SEGUNDO (02) CIVIL DEL CIRCUITO DE RIONEGRO***

REFEFERNCIA: *Proceso Divisorio*  
Demandante: **ANA LUCIA BUILES LOPEZ**  
Demandada: **JAVIER ALBERTO OCHOA CARVAJAL**  
Radicado: **2012 - 00116**

***JUEZ PRIMERO (01) CIVIL DEL CIRCUITO DE RIONEGRO***

REFEFERNCIA: *Proceso de Prtenencia*  
Demandante: **MARTHA LUZ SANTA GARCIA**  
Demandada: **HERED. INDET. DE MARIA ENGELICA GARCIA Y OTROS**  
Radicado: **2015 - 00377**

***JUEZ PRIMERO (01) CIVIL DEL CIRCUITO DE RIONEGRO***

REFEFERNCIA: *Proceso de Prtenencia*  
Demandante: **ROCIO DIAZ ARBOLEDA Y OTROS**  
Demandada: **PERSONAS INDETERMINADAS**  
Radicado: **2013 - 00062**

***JUEZ PRIMERO (01) CIVIL DEL CIRCUITO DE RIONEGRO***

REFEFERNCIA: *Proceso de Prtenencia*  
Demandante: **JUAN GUILLERMO GALLEGO**  
Demandada: **PERSONAS INDETERMINADAS**  
Radicado: **2015 - 00353**

***JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO DE MARINILLA***

REFEFERNCIA: *Proceso de Divisorio*  
Demandante: **JOSE FERNANDO MONSALVE**  
Demandada: **MARIA NOHELIA ARBOLEDA RINCON**  
Radicado: **2016 - 00190**

***JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO DE MARINILLA***

REFEFERNCIA: *Proceso de Divisorio*  
Demandante: **HERNAN DARIO SANCHEZ DUQUE**  
Demandada: **GUILLERMO LEON SERNA URREA**  
Radicado: **2008 - 00378**

**JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO DE MARINILLA**

REFEFERNCIA: *Proceso de Divisorio*  
Demandante: **MARIA ANGELA ESCOBAR MESA**  
Demandada: **LUIS FERNANDO GARCIA MONMTOYA**  
Radicado: **2015 - 00664**

**JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO DE MARINILLA**

REFEFERNCIA: *Proceso Ejecutivo Hipotecario*  
Demandante: **ELMER YOVANI LOPERA LONDOÑO**  
Demandada: **MIRIAM DE JESUS PALACIO DE FRANCO**  
Radicado: **2013 - 00600**

**JUEZ TERCERO (03) EJECUCIÓN CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLIN**

REFEFERNCIA: *Proceso Ejecutivo Hipotecario*  
Demandante: **NICOLAS ELÍ HOYOS GIRALDO**  
Demandada: **GLORIA JUDITH YEPES GIRALDO**  
Radicado: **015- 2012 - 00307**

**JUEZ TERCERO (03) EJECUCIÓN CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLIN**

REFEFERNCIA: *Proceso Ejecutivo Hipotecario*  
Demandante: **FREDY DAVID VASQUEZ FERNANDEZ**  
Demandada: **SANDRA YOHANA LOPEZ GUTIERREZ**  
Radicado: **013- 2014 - 01239**

**JUEZ TERCERO (03) EJECUCIÓN CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLIN**

REFEFERNCIA: *Proceso Ejecutivo Hipotecario*  
Demandante: **TITULARIZADORA HITOS S.A.**  
Demandada: **JORGE ALBERTO DIAZ CORREA**  
Radicado: **003- 2012 - 00846**

**JUEZ 04 CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLIN**

REFEFERNCIA: *Proceso Divisorio*  
Demandante: **MARISOL BETANCUR ZULUAGA**  
Demandada: **FABIAN ANTONIO BETANCUR ZULUAGA Y OTROS**  
Radicado: **2014 - 00870**

**JUEZ 10 DE FAMILIA DEL CIRCUITO DE MEDELLIN**

REFEFERNCIA: *Proceso Liquidación de Sociedad Conyugal*  
Demandante: **DIANA MARIA BOLIVAR ARBOLEDA**  
Demandada: **EUCLIDES DE JESUS PIDRAHITA MAZO**  
Radicado: **2016 - 0059**

**JUEZ 01 CIVIL DEL CIRCUITO DE BELLO**

REFEFERNCIA: *Proceso Ordinario Simulación*  
Demandante: **JULIA ESTHER ACEVEDO MONTERO**  
Demandada: **JOSE VICENTE ARIAS MAZO**  
Radicado: **2016 - 00121**

Entre otros.....

Cordialmente

  
**ABEL ADRIAN ESCOBAR ESCUDERO**  
C.C. 98.502.490  
R.N.A./C.C.-AVAL-98502490  
PERITO AVALUADOR

## **BIBLIOGRAFIA**

- Colombia. **Resolución**. INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI, 23 septiembre 2008, **620 del 2008**, 36 páginas.
- Colombia. **DECRETO**. presidente de la República de Colombia, Julio 14 de 1998, **1420 DE 1998**, 12 páginas.
- Colombia. **LEY**. CONGRESO DE COLOMBIA, Julio 18 de 1997, **LEY 388 DE 1997**, 49 páginas.
- Colombia. **LEY**. CONGRESO DE COLOMBIA, Julio 19 de 2013, **LEY 1673 DE 2013**, 166 páginas.
- AZNAR-BELLVER, J., et al (2012). *Valoración inmobiliaria. Métodos y aplicaciones. España e Iberoamérica. Valencia: Editorial Universidad Politécnica de Valencia.*

**Nro Matricula: 023-17043**

Impreso el 1 de Junio de 2023 a las 02:47:05 pm

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CIRCULO REGISTRAL: 023 SANTA BARBARA DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: SANTA BARBARA VEREDA: QUIEBRA DE GUAMITO  
FECHA APERTURA: 26/09/2006 RADICACION: 2006-883 CON: ESCRITURA DE 01/09/2006  
NUPRE: SIN INFORMACION  
COD CATASTRAL:  
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO** COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

**DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:**

UN LOTE DE TERRENO, CON CABIDA APROXIMADA DE 170 METROS CUADRADOS, SEGUN EL TITULO ADQUISITIVO, Y CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES CONSTAN EN LA ESCRITURA NRO. 724 DEL 01 DE SEPTIEMBRE DE 2006 DE LA NOTARIA UNICA DE SANTA BARBARA (ANT.), DESTINADO A VIVIENDA CAMPESINA

**LINDEROS TECNICAMENTE DEFINIDOS:**

**AREA Y COEFICIENTE**

**AREA:**

AREA PRIVADA: -- AREA CONSTRUIDA:

**COEFICIENTE:**

**COMPLEMENTACIÓN:**

ADQUIRIO HUMBERTO DE JESUS CARDONA CARDONA EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A AURELI GARCIA CAÑEVERAL SEGUN ESCRITURA N. 682 DEL 6 DE SEPTIEMBRE DE 1976 DE LA NOTARIA UNICA DE SANTA BARBARA REGISTRADA EL 25 DE SEPTIEMBRE DE 1977 ACTUALMENTE EN EL FOLIO 023-0010475

**DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:**

TIPO DE PREDIO: RURAL

DETERMINACION DE INMUEBLE: SIN DETERMINAR

DESTINACION ECONOMICA: SIN DETERMINAR

1) LOTE TERRENO LA QUIEBRE DE GUAMITO

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

**ANOTACIÓN: Nro: 1** Fecha 19/08/2004 Radicación 610  
DOC: ESCRITURA 491 DEL: 06/08/2004 NOTARIA UNICA DE SANTA BARBARA VALOR ACTO: \$ 6.000.000  
ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 0203 HIPOTECA MAYOR EXTENSION  
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)**  
DE: CARDONA CARDONA HUMBERTO DE JESUS  
A: ESCOBAR SERNA GABRIEL

**ANOTACIÓN: Nro: 2** Fecha 22/09/2006 Radicación 883  
DOC: ESCRITURA 724 DEL: 01/09/2006 NOTARIA UNICA DE SANTA BARBARA VALOR ACTO: \$ 200.000  
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0138 DONACION  
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)**  
DE: CARDONA CARDONA HUMBERTO DE JESUS  
A: CARDONA SANCHEZ EUCARIO HUMBERTO CC# 15337847 X

**ANOTACIÓN: Nro: 3** Fecha 17/10/2006 Radicación 965  
DOC: ESCRITURA 815 DEL: 29/09/2006 NOTARIA UNICA DE SANTA BARBARA VALOR ACTO: \$ 2.240.000  
ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 0203 HIPOTECA  
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)**



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS  
DE SANTA BARBARA  
CERTIFICADO DE TRADICIÓN  
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Página: 2 - Turno 2023-023-1-2644

Nro Matrícula: 023-17043

Impreso el 1 de Junio de 2023 a las 02:47:05 pm

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

DE: CARDONA SANCHEZ EUCARIO HUMBERTO CC# 15337847  
A: VALENCIA VALENCIA GUILLERMO CC# 737145

ANOTACIÓN: Nro: 4 Fecha 27/03/2009 Radicación 237  
DOC: ESCRITURA 155 DEL: 09/03/2009 NOTARIA UNICA DE SANTA BARBARA VALOR ACTO: \$ 2.240.000  
Se cancela la anotación No. 3  
ESPECIFICACION: CANCELACION : 0774 CANCELACION HIPOTECA  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: VALENCIA VALENCIA GUILLERMO  
A: CARDONA SANCHEZ EUCARIO HUMBERTO

ANOTACIÓN: Nro: 5 Fecha 27/03/2009 Radicación 238  
DOC: ESCRITURA 156 DEL: 09/03/2009 NOTARIA UNICA DE SANTA BARBARA VALOR ACTO: \$ 3.000.000  
ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 0203 HIPOTECA  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: CARDONA SANCHEZ EUCARIO HUMBERTO  
A: CASTRILLON QUINTERO ANA RITA

ANOTACIÓN: Nro: 6 Fecha 07/11/2013 Radicación 2013-023-6-980  
DOC: ESCRITURA 103 DEL: 28/01/2013 NOTARIA QUINTA DE MEDELLIN VALOR ACTO: \$ 6.000.000  
Se cancela la anotación No. 1  
ESPECIFICACION: CANCELACION : 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES - CANCELACION HIPOTECA  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: ESCOBAR SERNA FRANCISCO CC# 739255 CESIONARIO  
DE: ESCOBAR SERNA GABRIEL ACREEDOR PRIMITIVO  
A: CARDONA CARDONA HUMBERTO CC# 3591717

ANOTACIÓN: Nro: 7 Fecha 01/06/2023 Radicación 2023-023-6-507  
DOC: OFICIO 0624 DEL: 17/05/2023 JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE SANTA BARBARA VALOR ACTO: \$ 0  
ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR : 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL - RAD- 05679 40 89  
001 2023 00202 00  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: COOPERATIVA FINANCIERA DE ANTIOQUIA C.F.A. NIT# 811022688-3  
A: CARDONA SANCHEZ EUCARIO HUMBERTO CC# 15337847 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*7\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)  
Anotación Nro: 0 No. corrección: 1 Radicación: 2012-023-3-164 Fecha: 16/10/2012  
SE REALIZA CORRECCION EN DIRECCION

.....  
.....  
.....  
.....

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS  
DE SANTA BARBARA  
CERTIFICADO DE TRADICIÓN  
MATRÍCULA INMOBILIARIA

**Nro Matrícula: 023-17043**

Impreso el 1 de Junio de 2023 a las 02:47:05 pm

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

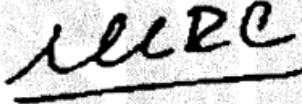
USUARIO: 63305 impreso por: 63305

TURNO: 2023-023-1-2644 FECHA: 01/06/2023

NIS: nmBq4BP9MSabSBPI7ITJJZ5gauAT/TEmjyPr+M4NEbQ=

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

EXPEDIDO EN: SANTA BARBARA



El registrador REGISTRADOR SECCIONAL MARTHA LUCIA RAMIREZ CUERVO

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La paz en la vida

Certificado Nro:498017.



GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA

Gerencia de Catastro

"No es un certificado plano catastral, este documento reemplaza la ficha física y es extraído de la base catastral como ficha digital a la fecha 19/10/2023".

<b>FICHA PREDIAL N°:1574851</b>											
MUNICIPIO: SANTA BARBARA				CORREGIMIENTO: CABECERA							
BARRIO: 000				VEREDA: QUIEBRA DE GUAMITO							
NOMBRE O DIRECCIÓN DEL PREDIO: QUIEBRA DE GUAMITO SECTOR LA JUDEA											
<b>CEDULA CATASTRAL</b>											
MUNICIPIO	SECTOR	CORR.	BARRIO	MNZ./VRD.	PREDIO:	EDIFICIO	U.PREDIAL				
679	2	001	000	0018	00129	0000	00000				
<b>NÚMERO PREDIAL NACIONAL</b>											
DEPTO	MUNPIO	ZONA	SECTOR	COMUNA	BARRIO	MNZ./VRD	TERRENO	CND. PROP	EDIFICIO	N. PISO	U.PREDIAL
05	679	00	01	00	00	0018	0129	0	00	00	0000
DESTINO ECONÓMICO DEL PREDIO:HABITACIONAL: 100%											
CARACTERISTICAS DEL PREDIO: NORMAL											
ADQUISICION: DOMINIO (TRADICION)		MODELO REGISTRAL: NUEVO		CÍRCULO - MATRÍCULA: 023 - 17043		MATRICULA MADRE: N/D					
<b>PERSONA NATURAL O JURIDICA</b>											
No.	NOMBRES Y APELLIDOS / RAZÓN SOCIAL			SIGLA COMERCIAL	DOCUMENTO	TIPO		% DERECHO			
1	EUCARJO HUMBERTO CARDONA SANCHEZ				15337847	CEDULA DE CIUDADANIA HOMBRE		100%			
<b>JUSTIFICACION DEL DERECHO DE PROPIEDAD O DE POSESION</b>											
No.	ESCRITURA	FECHA DD/MM/AAAA	ENTIDAD	DEPARTAMENTO	MUNICIPIO						
1	724	01/09/2006	NOTARIA	ANTIOQUILA	SANTA BARBARA						
<b>CONSTRUCCIONES</b>											
TIPO: RESIDENCIAL CONVENCIONAL: CONVENCIONAL IDENTIFICADOR USO: RESIDENCIAL HASTA 3 PISOS PUNTOS: 38 AREA: 41.88(m²) TOTAL DE PISOS: 1 EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN: 21 % CONSTRUIDO: 100											
1. ESTRUCTURA											
ARMAZON: LADRILLO.BLOQUE, MADERA INMUNIZADA MUROS: BLOQUE.LADRILLO,MADERA FDNA CUBIERTA: ZINC,TEJA DE BARRO CONSERVACION: REGULAR.											

**2. ACABADOS PRINCIPALES**  
**FACHADAS:** SENCILLA CUBRIMIENTO DE MUROS: PAÑETE, PAPEL, COMÚN, LADRILLO PENSADO PISOS: TABLETA, CAUCHO, ACRÍLICO, GRANITO,  
 BALDOSAS FINA, CERÁMICA CONSERVACIÓN: REGULAR.  
**3. BAÑO**  
**TAMAÑO:** PEQUEÑO **ENCHAPES:** CERÁMICA **MOBILIARIO:** SENCILLO **CONSERVACION:** REGULAR.  
**4. COCINA**  
**TAMAÑO:** PEQUEÑA **ENCHAPES:** PAÑETE, BALDOSA COMÚN DE CEMENTO **MOBILIARIO:** SENCILLO **CONSERVACION:** REGULAR.  
**5. COMPLEMENTO INDUSTRIAL**  
**CERCHAS:** .  
**6. CONSTRUCCIONES GENERAL**  
**CLASIFICACION:** .

**AREAS**  
 ÁREA TOTAL LOTE: 0,0568 ha COEFICIENTE DE COPROPIEDAD: 0%  
**COLINDANTES**  
 SUR - 6792001000001800010 ,NPN: 056790001000000180010000000000 ESTE - 6792001000001800013 ,NPN: 056790001000000180013000000000 NORTE - 6792001000001800009 ,NPN: 056790001000000180009000000000 OESTE - 6792001000001800010 ,NPN: 056790001000000180010000000000

INFORMACIÓN GRÁFICA			
Indice plancha	Ventana	Escala	Vigencia
166IVB3		1:10000	2022

INFORMACIÓN AEROFOTOGRAFICA					
Indice de vuelo	Faja	Foto	Vigencia	Ampliación	Escala
IGAC	01	01	2022		1:10000

**VIGENCIA: 2023**  
**VALOR TERRENO: \$ 127.005**  
**VALOR CONSTRUCCIÓN: \$ 21.727.736**  
**AVALÚO: \$ 21.854.741**

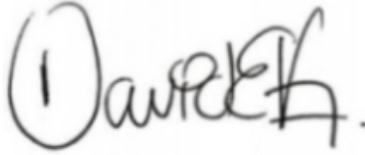
ZONAS FÍSICAS		
Sector	Codigo Zona	Area
RURAL	320	0,0568 ha

ZONAS GEOECONÓMICAS		
Sector	Codigo Zona	Area
RURAL	320	0,0568 ha

"Toda área calculada por la Gerencia de Catastro del Departamento de Antioquia se realiza con precisión de la escala cartográfica sobre la cual se identifican los linderos, para el caso de Antioquia dependiendo del municipio en el sector rural es a escala 1:25.000, 1:10.000 o 1:5.000"



Valido por 30 días a partir de la fecha. 19/10/2023 hasta 18/11/2023



**RAUL DAVID ESPINOSA VÉLEZ**  
GERENTE  
Gerencia de Catastro

**Gerencia de Catastro**

Calle 42B 52-106 Pto 11, oficina 1108 – Tel: (094) 383 92 14 – Fax: (094) 383 95 67  
Centro Administrativo Departamental José María Córdova (La Alpujarra)  
Línea de atención a la ciudadanía: 018000415140  
Atención Ciudadanía Presencial: Sótano Gobernación Taquillas 20 y 21  
Medellín – Colombia – Suramérica