


INFORME DE AVALUO LRCAJA-1017138101
RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	STIVEN ESCOBAR AGUDELO
NIT / C.C CLIENTE	1017138101
DIRECCIÓN	CALLE 96 # 44A - 48 INT 0126
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	Berlín
CIUDAD	Medellín
DEPARTAMENTO	Antioquia
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	JORGE HUMBERTO CELIS MENDOZA
IDENTIFICACIÓN	70095288

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	03/03/2023
FECHA INFORME	07/03/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	27 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	MUÑOZ JIMENEZ GONZALO DE JESUS
NUM.	1482 Escritura De
ESCRITURA	Propiedad
CIUDAD	Medellín
ESCRITURA	
CEDULA	050010101010600310011000000000
CATASTRAL	
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	N/A
NOMBRE DEL CO	N/A
NUNTO/EDIFICI	
O	
VALOR ADMINIS	No Tiene
RACIÓN	
MENSUALIDAD	
VRxM2	

M. INMOB.	N°
casa	01N-5115979

OBSERVACIONES GENERALES

Ubicado en CALLE 96 # 44 A - 48 INT 0126. No tiene garajes y cuenta con servicios públicos.
alvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpinteria	Normal	Bueno.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	0
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	NO
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	
IntegralAla	NO				
Vivienda					

DOTACIÓN COMUNAL

Porteria	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaCom	No	JardinInfant	No
PlantaElect.	No	un		il	
Gar.Visit.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
		Ginmnasio	No	BombaEyec	No
Porteria	No	Tanque	No	tora	
ZonaVerde	No	Shut	No	Cancha	No
Aire	No	Teatrino	No	Citofono	No
				Sauna	No

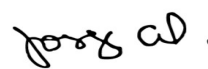
VALOR COMERCIAL \$ COP 103,244,068.78
VALOR ASEGURABLE \$ COP 50,858,028.00
CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble no es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Nota 1: El inmueble no cuenta con nomenclatura física instalada, debe realizarlo, con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PEPEL-NO PINTADA) y contratarnos para la inspección y revisión. Nota 2: LIMITACIÓN AL DOMINIO: anotación 9 afectación a vivienda familiar, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

NOMBRES Y FIRMAS


JORGE HUMBERTO CELIS
MENDOZA
Perito Actuante
C.C: 70095288
RAA: AVAL-70095288

Los Rosales Constructora
Inmobiliaria S.A.S.

Nombre de la firma

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial
Uso Compatible Según Norma	Residencial
Uso Condicionado Según Norma	Residencial
Uso Prohibido Según Norma	comercial

Amenaza Riesgo Inundacion	bajas
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	bajas
Suelos De Proteccion	NO
Patrimonio	NO

Área Lote	63.68	Frente	5
Forma	Rectangular	Fondo	12.72
Topografía	Inclinada	Rel. Fte./Fdo.	Normal

NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	048 del 2014
Antejardín	N/A
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	2
Aislamiento posterior	N/A
Índice de ocupación	60%
Índice de construcción:	N/A
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	63.68
AREA CONSTRUIDA	M2	63.68

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	S/I
AREA CONSTRUIDA	M2	S/I
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	S/I

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	63.68
AREA PISO 1	M2	63.68

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	63.68
AREA PISO 1	M2	63.68

OBSERVACIONES DE ÁREAS
SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	300-400
Asistencial	Bueno	300-400
Estacionamientos	Bueno	100-200
Áreas verdes	Bueno	100-200
Zonas recreativas	Bueno	100-200

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	SI	NO

Impacto Ambiental

Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:
NO	NO	NO	NO	NO

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	Mampostería Confinada
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	100
Vida Remanente	73
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CALLE 96 # 44A - 48 INT 0126

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de barro
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1996

Comentarios de estructura

Estructura en muy buen estado, casa sencilla.

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	LOTE	63.68	M2	\$822,716.05	50.74%	\$52,390,558.06
Area Construida	CASA	63.68	M2	\$798,579.00	49.26%	\$50,853,510.72
TOTALES					100%	\$103,244,068.78

Valor en letras

Ciento tres millones doscientos cuarenta y cuatro mil sesenta y ocho Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL

\$103,244,068.78

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

12

Perspectivas de valorización:

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

Comportamiento Oferta y Demanda:

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

Actualidad edificadora:

Si se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

Ubicado en CALLE 96 # 44 A - 48 INT 0126. No tiene garajes y cuenta con servicios públicos. **Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.**

LIMITACIÓN AL DOMINIO: anotación 9 afectación a vivienda familiar.

No hay garages.

La vía de acceso al inmueble es peatonal.

Estructura en muy buen estado, casa sencilla.

Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados en buen estado de conservación.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**; se utiliza el siguiente (s) método(s):

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.

MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Manrique	\$240,000,000	0.95	\$228,000,000	3147528536	135	71	\$1,300,000	\$92,300,000
2	Manrique	\$220,000,000	0.95	\$209,000,000	3105064343	70	108	\$1,300,000	\$140,400,000
3	Campo valdes	\$250,000,000	0.95	\$237,500,000	319 5056042	95	95	\$1,400,000	\$133,000,000
Del inmueble						63.68	63.68		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$135,700,000	\$1,005,185	1.0	0.80	0.80	\$804,148
2	\$68,600,000	\$980,000	1.0	0.80	0.80	\$784,000
3	\$104,500,000	\$1,100,000	1.0	0.80	0.80	\$880,000
					PROMEDIO	\$822,716.05
					DESV. STANDAR	\$50,621.88
					COEF. VARIACION	6.15%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$822,716.05	AREA	63.68	TOTAL	\$52,390,558.06
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA	63.68	TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$52,390,558.06					

Observaciones:

El valor esperado por el cliente de de\$ 90.000.000.aproximadamente

Enlaces:

https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10674_2archivopdflinks.html

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/manrique-oriental/medellin/7844221>

2.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/manrique-central/medellin/6918256>

3.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/campo-valdes/medellin/7948759>

REPOSICION

CONSTRUCCIÓN

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	63.68
Area construida vendible	63.68
Valor M2 construido	\$1,307,560
Valor reposición M2	\$83,265,421
Valor reposición presupuesto M2	\$1,307,560
Fuente	CONTRUDATA 205
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,176,804
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	27
Edad en % de vida útil	27 %
Fito y corvin %	32.14 %
Valor reposición depreciado	\$798,579
Valor adoptado depreciado	\$798,579
Valor total	\$50,853,511

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 96 # 44A - 48 INT 0126 | Berlín | Medellín | Antioquia

COORDENADAS (DD)

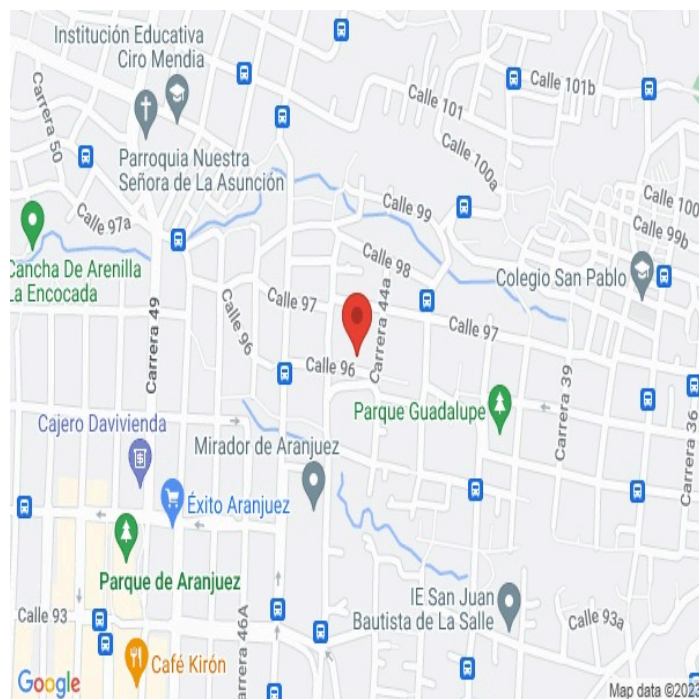
Latitud: 6.2877895

Longitud: -75.5521173

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 6° 17' 16.044''

Longitud: 75° 33' 7.6206''



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Patio Interior



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones

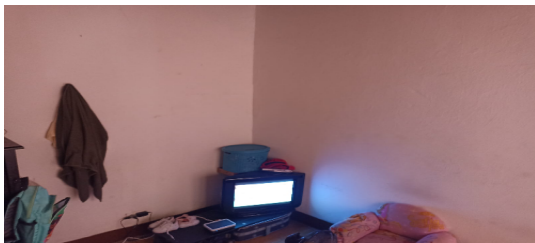


Habitación 1



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Habitación 1



Habitación 2



Habitación 2



Baño Social 1



Cubierta-Techos



Escalera común - CJ



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

VOCABULARIO: **PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR --- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Eta**

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997:**

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

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

3. Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

4-) Método o técnica Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** --- No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien recibido del solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. --- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología**, o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -según la vida útil consumida- de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1017138101



PIN de Validación: a6f50a3d



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JORGE HUMBERTO CELIS MENDOZA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 70095288, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 05 de Febrero de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-70095288.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JORGE HUMBERTO CELIS MENDOZA 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
05 Feb 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
05 Feb 2019

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MEDELLÍN, ANTIOQUIA

Dirección: CARRERA 51B # 70-31

Teléfono: 3208530201

Correo Electrónico: jorgecelis12@hotmail.com



PIN de Validación: a6f50a3d



Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
TÉCNICO LABORAL POR COMPETENCIAS EN AVALÚOS

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JORGE HUMBERTO CELIS MENDOZA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 70095288.

El(la) señor(a) JORGE HUMBERTO CELIS MENDOZA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo 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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

a6f50a3d

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 trece (13) días del mes de Febrero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230301602373067122

Nro Matrícula: 01N-5115979

Pagina 1 TURNO: 2023-48211

Impreso el 1 de Marzo de 2023 a las 07:37:30 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 01N - MEDELLIN NORTE DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: MEDELLIN VEREDA: MEDELLIN

FECHA APERTURA: 28-10-1996 RADICACIÓN: 1996-39464 CON: ESCRITURA DE: 15-08-1996

CODIGO CATASTRAL: **AAB0076SPNFCOD** CATASTRAL ANT: 050010101010600310011000000000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 1426 de fecha 15-08-96 en NOTARIA 16 de MEDELLIN LOTE UNO B BARRIO BERLIN con area de 63.68 MTS 2 (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

ADQUIRIO: CLARA RESTREPO DE SANTA, EL INMUEBLE OBJETO DE LOTEIO, EN MAYOR EXTENSION, POR COMPRA A LINA MARCELA, Y CLAUDIA MARIA TANGARIFE GALEANO, SEGUN ESCRITURA 732 DEL 23 DE ABRIL DE 1996, DE LA NOTARIA 16. DE MEDELLIN, ADEMAS EFECTUARON DECLARACIONES RESTO, AMBAS REGISTRADAS EL 19 DE JUNIO DEL MISMO A/O, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001- 5111251. YG9* ADQUIRIERON: CLAUDIA MARIA TANGARIFE GALEANO, LINA MARCELA TANGARIFE GALEANO, EL INMUEBLE OBJETO DE DECLARACIONES RESTO ASI: EN ADJUDICACION POR SUCESION DE ROBERTO DE JESUS TANGARIFE, SEGUN SENTENCIA DE 3 DE AGOSTO DE 1987, JUZGADO 15.C.MUNICIPAL DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 13 DE OCTUBRE DE 1987 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-123412.* ADQUIRIO: ROBERTO TANGARIFE CALLE EN ADJUDICACION POR SUCESION DE DAVID HERRERA, MARIA HIGINIA CALLE, SEGUN SENTENCIA DE 18 DE SEPTIEMBRE DE 1986. JUZGADO 16 CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 24 DE NOVIEMBRE DE 1986 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-123412.* ADQUIRIO: DAVID ANTONIO HERRERA MORALES POR COMPRAVENTA DE RODOLFO EMILIO MARTINEZ VILLA, SEGUN ESCRITURA 289 DE 9 DE FEBRERO DE 1976 NOTARIA 3. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 13 DE ABRIL DE 1976 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-123412 O SEA POR TITULO ANTERIOR A VEINTE A/OS QUE COMPRENDE ESTE CERTIFICADO.OF.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

3) CALLE 96 # 44A - 48 INT 0126 (DIRECCION CATASTRAL)

2) CALLE 96 # 44A - 48 INT. 1126 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 96 44A 48-126 CASA DE HABITACION

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

01N - 5111251

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 18-10-1996 Radicación: 1996-39464

Doc: ESCRITURA 1426 del 15-08-1996 NOTARIA 16 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 911 LOTEIO

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230301602373067122

Nro Matrícula: 01N-5115979

Pagina 2 TURNO: 2023-48211

Impreso el 1 de Marzo de 2023 a las 07:37:30 PM

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

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

DE: RESTREPO DE SANTA CLARA

CC# 21262301 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 18-10-1996 Radicación: 1996-39464

Doc: ESCRITURA 1426 del 15-08-1996 NOTARIA 16 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$1,300,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: RESTREPO DE SANTA CLARA

CC# 21262301

A: SANTA RESTREPO HUMBERTO

CC# 70079031 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 18-10-1996 Radicación: 1996-39464

Doc: ESCRITURA 1426 del 15-08-1996 NOTARIA 16 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 915 OTROS AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

DE: SANTA RESTREPO HUMBERTO

CC# 70079031 X

ANOTACION: * ESTA ANOTACION NO TIENE VALIDEZ *** Nro 004** Fecha: 03-07-2007 Radicación: 2007-28472

Doc: ESCRITURA 1482 del 08-05-2007 NOTARIA 11 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

DE: SANTA RESTREPO HUMBERTO

CC# 70079031

DE: VELEZ LOPEZ TERESA DE JESUS

CC# 32543299

ANOTACION: * ESTA ANOTACION NO TIENE VALIDEZ *** Nro 005** Fecha: 03-07-2007 Radicación: 2007-28472

Doc: ESCRITURA 1482 del 08-05-2007 NOTARIA 11 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$6,733,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: SANTA RESTREPO HUMBERTO

CC# 70079031

A: MU/OZ JIMENEZ GONZALO DE JESUS

CC# 70413884

ANOTACION: * ESTA ANOTACION NO TIENE VALIDEZ *** Nro 006** Fecha: 03-07-2007 Radicación: 2007-28472

Doc: ESCRITURA 1482 del 08-05-2007 NOTARIA 11 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

DE: MU/OZ JIMENEZ GONZALO DE JESUS

CC# 70413884

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 23-11-2007 Radicación: 2007-52514

Doc: ESCRITURA 1482 del 08-05-2007 NOTARIA 11 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230301602373067122

Nro Matrícula: 01N-5115979

Pagina 3 TURNO: 2023-48211

Impreso el 1 de Marzo de 2023 a las 07:37:30 PM

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

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

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

DE: SANTA RESTREPO HUMBERTO

CC# 70079031

DE: VELEZ LOPEZ TERESA DE JESUS

CC# 32543299

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 23-11-2007 Radicación: 2007-52514

Doc: ESCRITURA 1482 del 08-05-2007 NOTARIA 11 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$6,733,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: SANTA RESTREPO HUMBERTO

CC# 70079031

A: MU/OZ JIMENEZ GONZALO DE JESUS

CC# 70413884 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 23-11-2007 Radicación: 2007-52514

Doc: ESCRITURA 1482 del 08-05-2007 NOTARIA 11 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

DE: MU/OZ JIMENEZ GONZALO DE JESUS

CC# 70413884 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 23-11-2007 Radicación: 2007-52515

Doc: ESCRITURA 3519 del 16-10-2007 NOTARIA 11 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION A LA ESC. 1482, EN CUANTO A LOS LINDEROS REALES DEL BIEN OBJETO DE VENTA

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

DE: MU/OZ JIMENEZ GONZALO DE JESUS

CC# 70413884 X

DE: SANTA RESTREPO HUMBERTO

CC# 70079031

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *10*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2004-491 Fecha: 22-04-1999

ADICIONADA NOMENCLATURA SEGUN ESCRITURA #1426 DEL 15-08-96 DE LA NOTARIA 16 DE MEDELLIN VALE. J.G.Z.M.

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2011-2219 Fecha: 28-09-2011

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL SUMINISTRADO POR LA SUBSECRETARIA DE CATASTRO - MEDELLIN, RES. N. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO SNR-CATASTRO DE 23-09-2008).

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 3 Radicación: C2014-309 Fecha: 30-01-2014

SE INCORPORA NUEVA NOMENCLATURA SUMINISTRADA POR LA SUBSECRETARIA DE CATASTRO-MEDELLIN, SEGUN DOC. RESOL. 3 DE 2013 PROFERIDO POR ESA ENTIDAD, RES. N. 2337 DE 25-03-2011 DE LA SNR.

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 4 Radicación: Fecha: 15-06-2020



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230301602373067122

Nro Matrícula: 01N-5115979

Pagina 4 TURNO: 2023-48211

Impreso el 1 de Marzo de 2023 a las 07:37:30 PM

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

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

SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O FICHA CATASTRAL, CON LOS SUMINISTRADOS POR CATASTRO MUNICIPAL MEDELLIN, RES. 202050027985
PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 5 Radicación: C2022-4193 Fecha: 12-01-2023

CORRIGE TIPOLOGIA, VALE.MAYE.

Anotación Nro: 4 Nro corrección: 1 Radicación: CI2007-466 Fecha: 27-07-2007

SE DEJA SIN EFECTO ESTA ANOTACION TODA VEZ QUE EL DOCUMENTO SALE INADMITIDO. VALE.MEMG.

Anotación Nro: 5 Nro corrección: 1 Radicación: CI2007-466 Fecha: 27-07-2007

SE DEJA SIN EFECTO ESTA ANOTACION TODA VEZ QUE EL DOCUMENTO SALE INADMITIDO. VALE.MEMG.

Anotación Nro: 6 Nro corrección: 1 Radicación: CI2007-466 Fecha: 27-07-2007

SE DEJA SIN EFECTO ESTA ANOTACION TODA VEZ QUE EL DOCUMENTO SALE INADMITIDO. VALE.MEMG.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-48211

FECHA: 01-03-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: OSCAR IVAN HERNANDEZ HERNANDEZ