



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-45371756

RESUMEN EJECUTIVO					ANTECEDENTES		
CLIENTE	YARITZA JULIO GAVIRIA				FECHA VISITA	06/03/2023	
NIT / C.C CLIENTE	45371756				FECHA INFORME	08/03/2023	
DIRECCIÓN	CALLE 49DD # 86 - 35 INT 1403 EDF. NUEVO PORTAL P.H				DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
SECTOR	Urbano	Estrato 4			EDAD (AÑOS)	9 años	
BARRIO	SAN JAVIER				REMODELADO		
CIUDAD	Medellín				OCCUPANTE		
DEPARTAMENTO	Antioquia				TIPO DE INMUEBLE		
PROPOSITO	Modelo 8-14				USO ACTUAL		
TIPO AVALUO	valor comercial						
VALUADOR	JORGE HUMBERTO CELIS MENDOZA						
IDENTIFICACIÓN	70095288						
ASPECTOS JURIDICOS							
PROPIETARIO	MONTANEZ LOZANO LUZ ESPERANZA						
NUM. ESCRITURA	1058 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	6	FECHA	04/04/2014	M. INMOB.	Nº
CIUDAD ESCRITURA	Medellín	DEPTO		Antioquia		APTO 1403	001-1164563
CEDULA CATASTRAL	050010104130400640032901140003						
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	N/A						
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	EDIFICIO NUEVO PORTAL PH						
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	241050	VRxM2	5484.64		
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	1.4150						

OBSERVACIONES GENERALES

Ubicado en CL 49 DD 86-35 IN 1403 ED. NUEVO PORTAL P.H. No tiene garaje 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.

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.
Carpintería	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	Si	Bicicletero	No	Acensores	Si
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardínInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	Si	Gimnasio	No	BombaEyectora	Si
Porteria	Si	Tanque	Si	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	Si	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 194,810,924.10

VALOR ASEGURABLE \$ COP 194,810,924.00

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. LIMITACIÓN DE DOMINIO: Anotación 005 patrimonio de familia, 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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	88
Garajes	Si tiene N.º 0
Tipo de Garaje	Común uso exclusivo

INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL. Ley 675 de 2001.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS		UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL		UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	43.95		AREA	M2	S/I	
AREA PRIVADA	M2	43.95		AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	S/I	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA		UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS		UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	43.95		AREA PRIVADA VALORADA	M2	43.95	

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 49DD # 86 - 35 INT 1403 EDF. NUEVO PORTAL P.H | SAN JAVIER | Medellín | Antioquia está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2342, fecha: 23/10/2013, Notaría: 13 y ciudad: Medellin.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento		Distancias aprox.	
Comercial	Bueno	0-100	
Escolar	Bueno	100-200	
Asistencial	Bueno	0-100	
Estacionamientos	Bueno	0-100	
Áreas verdes	Bueno	100-200	
Zonas recreativas	Bueno	0-100	
Impacto Ambiental			
Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:
NO	NO	NO	NO
EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA			
Estado de construcción		Ajuste sismo resistente	
Tipo	reticular celulado	Cubierta	Placa de concreto
Avance(En construcción)	100	Fachada	ladrillo a la vista
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Nº de Pisos	22	Irregularidad Planta	No
Nº de Sótanos	1	Irregularidad Altura	No
Vida Util	100	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Vida Remanente	91	Año de Construcción	2014
Estructura	Industrializado	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	concreto reforzado	Estructura en aparente buen estado de conservación.	
Fecha de Remodelación			
Daños previos	NO		
Ubicación	CALLE 49DD # 86 - 35 INT 1403 EDF. NUEVO PORTAL P.H		

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

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APTO 1403	43.95	M2	\$4,432,558.00	100.00%	\$194,810,924.10
TOTALES					100%	\$194,810,924.10

Valor en letras
Ciento noventa y cuatro millones ochocientos diez mil novecientos veinticuatro Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$194,810,924.10
OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valorización:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

12

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

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.

Sí se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

Ubicado en CALLE 49 DD # 86 – 35 INT 1403 ED. NUEVO PORTAL P.H. No tiene garaje 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 DE DOMINIO: Anotación 005 patrimonio de familia.

El apartamento no tiene garaje.

El sector donde se encuentra el inmueble está consolidado, tiene un equipamiento zonal adecuado con buenas características urbanísticas.

Escritura: 2342, Fecha escritura: 23/10/2013, Notaría escritura: 13, Ciudad escritura: Medellín, Administración: sin información, Total unidades: 88, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 22, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Shut: Si, Bomba eyectora: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2

Estructura en aparente buen estado de conservación.

Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados en buenas condiciones y bien terminados.

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 valuaria 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.

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	San Javier	16	\$215,000,000	0.97	\$208,550,000	0	\$0	0	\$0	\$4,634,444.44	
2	San Javier	13	\$175,000,000	0.97	\$169,750,000	0	\$0		\$0	\$4,041,666.67	
3	San Javier	6	\$188,000,000	0.97	\$182,360,000	0	\$0	0	\$0	\$4,559,000.00	
4	Buenos aires	7	\$190,000,000	0.97	\$184,300,000	0	\$0		\$0	\$4,495,121.95	
Del inmueble		1403		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	8	45	45	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,634,444.44
2	8	42	42	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,041,666.67
3	8	40	40	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,559,000.00
4	9	41	41	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,495,121.95
9 años										
									PROMEDIO	\$4,432,558.27
									DESV. STANDAR	\$266,743.32
									COEF. VARIACION	6.02%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,699,301.58	TOTAL	\$206,534,304.59
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$4,165,814.95	TOTAL	\$183,087,566.90
VALOR TOTAL		\$194,810,924.10		

Observaciones:

Enlaces:

1. <https://www.fincaiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/calasanz-parte-alta/medellin/7949154>

2. <https://www.fincaiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/calasanz/medellin/7128423>

3. <https://www.fincaiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/la-pradera/medellin/10003817>

4. <https://www.fincaiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/buenos-aires/medellin/7771850>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 49DD # 86 - 35 INT 1403 EDF. NUEVO PORTAL P.H |
SAN JAVIER | Medellín | Antioquia

COORDENADAS (DD)

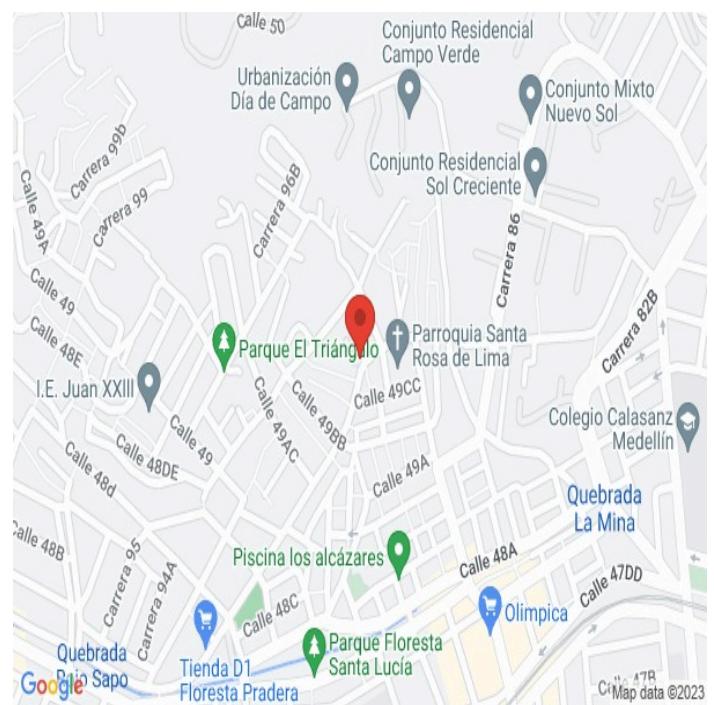
Latitud: 6.2622966

Longitud: -75.6065615

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 6° 15' 44.2692''

Longitud: 75° 36' 23.619''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Energía



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmuble



Fachada del Inmuble



Fachada del Inmuble



Nomenclatura Inmuble y/o Conjunto



Puerta de entrada



Puerta de entrada



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Habitación 1



Closest 1



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Habitación 2



Closest 2



Baño Social 1



Ascensor-CJ



Garajes Comunales-CJ



Escalera común - CJ



Garajes para motos-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 --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE

----- **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 valuador 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 valorar 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-45371756



PIN de Validación: a6f50a3d



<https://www.raa.org.co>



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 evaluador 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



<https://www.raa.org.co>



**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 PÚBLICOS DE MEDELLIN SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230216884272227635

Nro Matrícula: 001-1164563

Página 1 TURNO: 2023-63712

Impreso el 16 de Febrero de 2023 a las 09:24:49 AM

"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

CÍRCULO REGISTRAL: 001 - MEDELLIN SUR DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: MEDELLIN VEREDA: MEDELLIN

FECHA APERTURA: 24-02-2014 RADICACIÓN: 2014-9394 CON: ESCRITURA DE: 06-02-2014

CÓDIGO CATASTRAL: AAB0063AONACOD CATASTRAL ANT: 050010104130400640032901140003

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

PISO 14 APARTAMENTO 1403 CON AREA DE 43.95 M2 AREA PRIVADA CON COEFICIENTE DE 1.4150%

CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.2342 DE FECHA 23-10-2013 EN NOTARIA TRECE DE MEDELLIN (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

ADQUIRIO ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. FIDEICOMISO LOTE NUEVO PORTAL EL INMUEBLE OBJETO DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL POR ENGLOBE EN DOS LOTES ASI:1)LOTE CON MATRICULA 001-579346POR ESCRITURA 601 DEL 27-02-2012 NOTARIA 6 DE MEDELLIN CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL, DE: ZAPATA PE/A EDER ALBERTO, ZAPATA PABON CESAR AUGUSTO, ZAPATA OSSA WILLIAM ALFONSO, ZAPATA OSSA MARIA ROSALBA, ZAPATA OSSA MARTHA ELENA, ZAPATA OSSA MARIA DEL ROSARIO, PABON DE ZAPATA CECILIA DEL SOCORRO, PE/A LOAIZA NUBIA DEL CARMEN, ZAPATA OSSA MARGARITA DE JESUS, VELASQUEZ ZAPATA ALBA ISABEL, VELASQUEZ ZAPATA ANGELA CRISTINA, ZAPATA PABON MARTHA CECILIA, VELASQUEZ ZAPATA GLORIA ELENA, ZAPATA PABON JOHN JAIRO, ZAPATA BOTERO JULIAN DAVID, A : ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. FIDEICOMISO LOTE NUEVO PORTAL, REGISTRADA EL DIA 18-04-2012 EN LA MATRICULA 001-579346.POR ESCRITURA 904 DEL 26-06-1992 NOTARIA 5 DE MEDELLIN ADJUDICACION POR SUCESION, DE: ZAPATA GAVIRIA LUIS EDUARDO, A : ZAPATA OSSA ELVIA DEL SOCORRO(1/9), ZAPATA OSSA MARTA ELENA(1/9), ZAPATA OSSA MARGARITA DE JESUS(1/9), ZAPATA OSSA WILLIAM ALFONSO(1/9), ZAPATA OSSA FELIX DARIO(1/9), ZAPATA OSSA MARIA DEL ROSARIO(1/9), ZAPATA OSSA LUIS RODRIGO(1/9), ZAPATA OSSA MARIA ROSALBA(1/9), ZAPATA PE/A EDER ALBERTO(1/9), ZAPATA PE/A LUIS ALBERTO, REGISTRADA EL DIA 08-09-1992 EN LA MATRICULA 001-579346.

POR ESCRITURA 3686 DEL 14-10-2011 NOTARIA 19 DE MEDELLIN ADJUDICACION EN SUCESION DERECHO 1/9, DE: ZAPATA OSSA FELIZ DARIO, A : ZAPATA PABON CESAR AUGUSTO, PABON DE ZAPATA CECILIA DEL SOCORRO, ZAPATA PABON MARTHA CECILIA, ZAPATA PABON JOHN JAIRO, REGISTRADA EL DIA 27-10-2011 EN LA MATRICULA 001-579346.POR ESCRITURA 3687 DEL 14-10-2011 NOTARIA 19 DE MEDELLIN ADJUDICACION EN SUCESION DCHO 1/9 PARTE, DE: ZAPATA OSSA LUIS RODRIGO, A : ZAPATA BOTERO JULIAN DAVID, REGISTRADA EL DIA 27-10-2011 EN LA MATRICULA 001-579346.POR ESCRITURA 3688 DEL 14-10-2011 NOTARIA 16 DE MEDELLIN ADJUDICACION EN SUCESION DCHO, DE: ZAPATA PE/A LUIS ALBERTO, A : PE/A LOAIZA NUBIA DEL CARMEN, REGISTRADA EL DIA 27-10-2011 EN LA MATRICULA 001-579346.POR ESCRITURA 3886 DEL 29-10-2011 NOTARIA 19 DE MEDELLIN ADJUDICACION EN SUCESION DCHO 1/9 PARTE, DE: ZAPATA OSSA ELVIA DEL SOCORRO, A : VELASQUEZ ZAPATA ALBA ISABEL, VELASQUEZ ZAPATA ANGELA CRISTINA, VELASQUEZ ZAPATA GLORIA ELENA, REGISTRADA EL DIA 25-11-2011 EN LA MATRICULA 001-579346.2)LOTE CON MATRICULA 001-250953:POR ESCRITURA 601 DEL 27-02-2012 NOTARIA 6 DE MEDELLIN CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL, DE: VELASQUEZ ZAPATA ALBA ISABEL, VELASQUEZ ZAPATA ANGELA CRISTINA, VELASQUEZ ZAPATA GLORIA ELENA, A : ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. FIDEICOMISO LOTE NUEVO PORTAL, REGISTRADA EL DIA 18-04-2012 EN LA MATRICULA 001-250953. POR ESCRITURA 3886 DEL 29-10-2011 NOTARIA 19 DE MEDELLIN ADJUDICACION, DE: ZAPATA OSSA ELVIA DEL SOCORRO, A : VELASQUEZ ZAPATA ALBA ISABEL, VELASQUEZ ZAPATA ANGELA CRISTINA, VELASQUEZ ZAPATA GLORIA ELENA, REGISTRADA EL DIA 25-11-2011 EN LA MATRICULA 001-250953. POR ESCRITURA 6430 DEL 28-12-1998 NOTARIA 4 DE MEDELLIN COMPROVENTA, DE: ALVAREZ GAVIRIA OMAR, ALVAREZ GAVIRIA TERESA, ALVAREZ GAVIRIA ANGELA, ALVAREZ GAVIRIA MIRIAM, A : ZAPATA OSSA ELVIA DEL SOCORRO, REGISTRADA EL DIA 30-12-1998 EN LA MATRICULA 001-250953.POR SENTENCIA 0 DEL 18-10-1994 JUZGADO 7 DE FAMILIA DE MEDELLIN ADJUDICACION EN SUCESION DE: ALVAREZ JESUS MARIA, GAVIRIA CHIQUINQUIRA, A : ALVAREZ OMAR, ALVAREZ TERESA, ALVAREZ GAVIRIA ANGELA, ALVAREZ GAVIRIA MIRIAM, REGISTRADA EL DIA 15-05-1997 EN LA MATRICULA 001-250953. POR ESCRITURA 3808 DEL 09-11-1955 NOTARIA 3 DE MEDELLIN COMPROVENTA



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLIN SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230216884272227635

Nro Matrícula: 001-1164563

Página 2 TURNO: 2023-63712

Impreso el 16 de Febrero de 2023 a las 09:24:49 AM

"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: GAVIRIA DE SARAS SUSANA, A : GAVIRIA DE ALVAREZ CHIQUINQUIRA, REGISTRADA EL DIA 09-12-1955 EN LA MATRICULA 001-250953.P A R A G R A F O : POR ESCRITURA 2790 DEL 13-12-2013 NOTARIA 13 DE MEDELLIN ENGLOBE DE: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. FIDEICOMISO LOTE NUEVO PORTAL, REGISTRADA EL DIA 23-01-2014 EN LAS MATRICULAS 001-250953 Y 001-579346, GENERANDOSE LA MATRICULA 001-1163390, OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CALLE 49DD # 86 - 35 INT 1403 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 49DD 86-35 EDF. NUEVO PORTAL P.H PISO 14 APARTAMENTO 1403

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

001 - 1163390

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 26-02-2013 Radicación: 2013-12553

Doc: ESCRITURA 527 del 19-02-2013 NOTARIA 6 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA (CREDITO INICIAL APROBADO \$ 200.000.000)

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

DE: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. FIDEICOMISO LOTE NUEVO PORTAL

X NIT:8050129210

A: CONFIAR COOPERATIVA FINANCIERA

NIT# 8909813951

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 06-02-2014 Radicación: 2014-9394

Doc: ESCRITURA 2342 del 23-10-2013 NOTARIA TRECE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL (PROYECTO VIP)(REGISTRO PARCIAL)

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

DE: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. FIDEICOMISO LOTE NUEVO PORTAL

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 11-08-2014 Radicación: 2014-59452

Doc: ESCRITURA 1058 del 04-04-2014 NOTARIA SEXTA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$2,410,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA, DESAFECTACION DE LA ESC 527/2013 NOT 6 DE MED.

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

DE: CONFIAR COOPERATIVA FINANCIERA

NIT# 8909813951

A: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. FIDEICOMISO LOTE NUEVO PORTAL



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLIN SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230216884272227635

Nro Matrícula: 001-1164563

Página 3 TURNO: 2023-63712

Impreso el 16 de Febrero de 2023 a las 09:24:49 AM

"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

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 11-08-2014 Radicación: 2014-59452

Doc: ESCRITURA 1058 del 04-04-2014 NOTARIA SEXTA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$40,100,000

ESPECIFICACION: TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL: 0164 TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO

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

DE: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. FIDEICOMISO LOTE NUEVO EL PORTAL

A: MONTA/EZ LOZANO LUZ ESPERANZA

CC# 26317036 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 11-08-2014 Radicación: 2014-59452

Doc: ESCRITURA 1058 del 04-04-2014 NOTARIA SEXTA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: MONTA/EZ LOZANO LUZ ESPERANZA

CC# 26317036 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 14-07-2016 Radicación: 2016-53066

Doc: OFICIO 5840 del 09-09-2015 JUZGADO 16 CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA: 0412 DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA (RDO.2015-0788)

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

DE: JIMENEZ MEJIA MARIA SULDERY

CC# 43746822

A: MONTA/EZ LOZANO LUZ ESPERANZA

CC# 26317036 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 03-04-2017 Radicación: 2017-24139

Doc: ESCRITURA 5079 del 30-12-2016 NOTARIA SEPTIMA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION A ESCRITURA 2790 DE 13 DE DIC DE 2013 DE NOTARIA 13 DE MEDELLIN QUE SE ENCUENTRA EN PARAGRAFO DE COMPLEMENTACION EN CUANTO AL AREA DE INMUEBLES OBJETO DE ENGLOBE. MATRICULAS 250953 Y 579346 SOBRE LAS CUALES SE HIZO R.P.H.

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

DE: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. FIDEICOMISO LOTE NUEVO PORTAL

NIT.8050129210

DE: EDIFICO NUEVO PORTAL PROPIEDAD HORIZONTAL

DE: APIC DE COLOMBIA S.A.S.

NIT# 9002454341

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 18-12-2017 Radicación: 2017-97817

Doc: OFICIO 3163 del 05-12-2017 JUZGADO 16 CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6



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

Certificado generado con el Pin No: 230216884272227635

Nro Matrícula: 001-1164563

Pagina 4 TURNO: 2023-63712

Impreso el 16 de Febrero de 2023 a las 09:24:49 AM

**"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

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DE INSCRIPCION DE DEMANDA EN
PROCESO DE PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA DE DOMINIO (RDO. 2015-000788)

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

DE: JIMENEZ MEJIA MARIA SULDERY

CC# 43746822

A: MONTA/EZ LOZANO LUZ ESPERANZA

CC# 26317036 X Y OTRO

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *8*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1

Radicación

Fecha: 15-06-2020

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.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-63712 FECHA: 16-02-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: NUBIA ALICIA VELASCO BEDOYA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO, LA GUARDIA DE LA PEP, PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLÍN, SUEÑO CRP, SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO, LA GUARDIA DE LA PEP, PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLÍN, SUEÑO CRP