



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1077421939

RESUMEN EJECUTIVO			ANTECEDENTES	
CLIENTE	IDIER HINESTROZA PALACIOS		FECHA VISITA	27/03/2023
NIT / C.C CLIENTE	1077421939		FECHA INFORME	28/03/2023
DIRECCIÓN	CARRERA 36BB 82-71		DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 2		EDAD (AÑOS)	8 años
BARRIO	MANRIQUE ORIENTAL		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	ATANACIO MENA HINESTROZA			
NUM.	3358 Escritura De	#NOTARIA	23	FECHA
ESCRITURA	Propiedad			09/12/2015
CIUDAD	Medellín		DEPTO	Antioquia
ESCRITURA				
CEDULA	050010101030400420020901010000			
CATASTRAL				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	N/A			
NOMBRE DEL CO	EDIFICIO SERNA Y TORO P.H.			
NJUNTO/EDIFICIO				
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	33.88			

M. INMOB.	N°
APTO PRIMER PISO	01N-5410620

OBSERVACIONES GENERALES

Ubicado CARRERA 36 BB 82-71 EDIFICIO SERNA Y TORO P.H. No tiene garaje y cuenta con servicios.

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	Sin acabado	No hay
Comedor	Sin acabado	No hay
Cocina	Sin acabado	No hay
Baño	Sin acabado	Regular
Piso	Sin acabado	Malo
Techo	Sencillo	Regular
Muro	Normal	Regular
Carpintería	Sin acabado	No hay

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 93,011,335.37

VALOR ASEGURABLE \$ COP 93,011,335.00

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

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

El inmueble no es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Mantenimiento. NOTA: 1- El inmueble debe estar totalmente terminado en su interior y ser habitable, con cocina y servicios. 2- El inmueble no cuenta con nomenclatura física instalada, debe realizarlo, con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PEPEL-NO PINTADA) y contactarnos para la inspección y revisión.

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	1
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL. Ley 675 de 2001.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	61	AREA	M2	S/I
AREA PRIVADA	M2	55.60	AVALUO	PESOS	S/I
AREA LIBRE PRIVADA	M2	5.40	CATASTRAL 2023		

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	55.60	AREA PRIVADA VALORADA	M2	55.60
AREA LIBRE MEDIDA	M2	5.40	AREA LIBRE PRIVADA	M2	5.40

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CARRERA 36BB 82-71 | MANRIQUE ORIENTAL | Medellín | Antioquia está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2756, fecha: 19/10/2015, Notaría: 23 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	100-200	
Estacionamientos	Bueno	400-500	
Áreas verdes	Bueno	400-500	
Zonas recreativas	Bueno	400-500	

Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:
NO Si NO

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	En obra	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	Mampostería Confinada	Cubierta	Placa de concreto
Avance(En construcción)	80	Fachada	pañete y pintura
Estado de conservación	Regular	Ancho Fachada	6-9 metros
Nº de Pisos	3	Irregularidad Planta	No
Nº de Sótanos		Irregularidad Altura	No
Vida Util	100	Tipología Vivienda	Casa Continua
Vida Remanente	92	Año de Construcción	2015
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	Ladrillo	El apartamento está en remodelación total.	
Fecha de Remodelación			
Daños previos	NO		
Ubicación	CARRERA 36BB 82-71		

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 PRIMER PISO	55.60	M2	\$1,581,125.28	94.52%	\$87,910,565.57
Area Privada	AREA LIBRE PRIVADA	5.40	M2	\$944,587.00	5.48%	\$5,100,769.80
TOTALES					100%	\$93,011,335.37
Valor en letras						Noventa y tres millones once mil trescientos treinta y cinco Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL **\$93,011,335.37**
OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

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.

Si se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

Ubicado CARRERA 36 BB 82-71 EDIFICIO SERNA Y TORO P.H. No tiene garaje y cuenta con servicios. **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 004 Afectación de vivienda Familiar.

El inmueble no tiene garaje.

El sector donde se encuentra el inmueble está consolidado, tiene un equipamiento zonal adecuado con buenas características urbanísticas. Vía peatonal, los vehículos pasan a una cuadra de la vivienda.

Escritura: 2756, Fecha escritura: 19/10/2015, Notaría escritura: 23, Ciudad escritura: Medellín, Administración: 0, Total unidades: 1, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 3, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si

El apartamento está en remodelación total.

Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: No hay, Baño social: 0, Patio interior: 0, Habitaciones: 4, Closet: 0, Baño privado: 1, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropa: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Regular, Iluminación: Regular

El apartamento está en total remodelación, no tiene ningún acabado, ni tiene piso

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	MANRIQUE	2	\$120,000,000	0.95	\$114,000,000	0	\$0	0	\$0	\$1,900,000.00	3153280850
2	MANRIQUE	3	\$110,000,000	0.95	\$104,500,000	0	\$0	0	\$0	\$1,741,666.67	3117544103
3	MEDELLIN	5	\$100,000,000	0.95	\$95,000,000	0	\$0	0	\$0	\$1,938,775.51	3245792105
Del inmueble		1				0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	30	60	60	0.85	1.0	1.0	1.0	1.0	0.85	\$1,615,000.00
2	30	60	60	0.85	1.0	1.0	1.0	1.0	0.85	\$1,480,416.67
3	10	49	49	0.85	1.0	1.0	1.0	1.0	0.85	\$1,647,959.18
8 años										
								PROMEDIO	\$1,581,125.28	
								DESV. STANDAR	\$88,759.48	
								COEF. VARIACION	5.61%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$1,669,884.76	TOTAL	\$92,845,592.90
VALOR MINIMO	POR Mt2	\$1,492,365.80	TOTAL	\$82,975,538.60
VALOR TOTAL	\$87,910,565.57			

Observaciones:

Se afecta por acabados, una vez finalicen construcción se aumentará el valor.

Enlaces:

https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10802_archivopdflinks.html

1.-<https://fincaraiz.com.co/Inmueble/apartamento-en-venta/manrique/medellin/7674588>

2.-<https://fincaraiz.com.co/Inmueble/apartamento-en-venta/manrique/medellin/7815828>

3.-<https://fincaraiz.com.co/Inmueble/apartamento-en-venta/prado-centro/medellin/7151623>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CARRERA 36BB 82-71 | MANRIQUE ORIENTAL | Medellín |
Antioquia

COORDENADAS (DD)

Latitud: 6.273719

Longitud: -75.5488627

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 6° 16' 25.3878''

Longitud: 75° 32' 55.9062''

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble yo Conjunto



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Sala Comedor



Sala Comedor



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Escalera



Baño Privado



Habitación 1



Habitación 1



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



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-1077421939



PIN de Validación: ba8a0b0c



<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: ba8a0b0c



<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

ba8a0b0c

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 dieciseis (16) días del mes de Marzo 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: 230228864872930212****Nro Matrícula: 01N-5410620**

Pagina 1 TURNO: 2023-45654

Impreso el 28 de Febrero de 2023 a las 08:57:59 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

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

FECHA APERTURA: 03-11-2015 RADICACION: 2015-50685 CON: ESCRITURA DE: 29-10-2015

CODIGO CATASTRAL: AAB0093NWYBCOD CATASTRAL ANT: 050010101030400420020901010000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO****DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

PRIMER PISO APARTAMENTO CON AREA DE AREA CONSTRUIDA 55,60 M2, AREA LIBRE 5,40 M2, AREA TOTAL PRIVADA 61 M2 CON COEFICIENTE DE 33,88% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.2756 DE FECHA 19-10-2015 EN NOTARIA VEINTITRES 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:

ADQUIRIERON: NANCY TORO RUIZ Y JULIO CESAR SERNA CARDENAS, EL INMUEBLE OBJETO DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, POR COMPRA A CORPORACION DE VIVIENDA Y DESARROLLO SOCIAL CORVIDE, SEGUN ESCRITURA 1831 DEL 28 DE OCTUBRE DE 1999 NOTARIA DE LA ESTRELLA, SEGISTRADA EL 22 DE NOVIEMBRE DE 1999 EN EL FOLIO DE MATRICULA NUMERO 01N-5170839. * ADQUIRIO: CORPORACION DE VIVIENDA Y DESARROLLO SOCIAL "CORVIDE", EN MAYOR EXTENSION, EN CESION DEL MUNICIPIO DE MEDELLIN, SEGUN ESCRITURA 325 DEL 30 DE MARZO DE 1999, DE LA NOTARIA DE LA ESTRELLA, REGISTRADA EL 31 DE MAYO DE 1999, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-5096996. * PARAGRAFO: SEGUN ESCRITURA 604 DEL 26 DE MAYO DE 1999, DE LA NOTARIA DE LA ESTRELLA, REGISTRADA EL 31 DE MAYO DE 1999, EL MUNICIPIO DE MEDELLIN Y LA CORPORACION DE VIVIENDA Y DESARROLLO SOCIAL "CORVIDE" HIZO ACLARACION A LA ANOTACION ANTERIOR (ESCRITURA 325), EN CUANTO A QUE SE CITA CORRECTAMENTE EL NUMERO DE LA MATRICULA INMOBILIARIA. * ADQUIRIO: EL MUNICIPIO DE MEDELLIN, EN DOS LOTES, EN MAYOR EXTENSION, POR COMPRA A ARQUIDIOCESIS DE MEDELLIN, SEGUN ESCRITURA 6542-BIS, DE 30 DE SEPTIEMBRE DE 1994, DE LA NOTARIA 18. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 21 DE JULIO DE 1995, EN LOS FOLIOS DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-5014923 Y 001-5016894. * PARAGRAFO: POR ESCRITURA 3024 DE 6 DE JULIO DE 1995 DE LA NOTARIA 18. DE MEDELLIN, ARQUIDIOCESIS DE MEDELLIN Y EL MUNICIPIO DE MEDELLIN HICIERON ACLARACION EN CUANTO A LO REALMENTE VENDIDO, REGISTRADA EL 21 DE JULIO DE 1995, EN LOS FOLIOS DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-5014923 Y 001-5016894. * PARAGRAFO: SEGUN ESCRITURA 3024 DEL 6 DE JULIO DE 1995, DE LA NOTARIA 18. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 21 DE JULIO DE 1995, EL MUNICIPIO DE MEDELLIN HIZO DECLARACIONES DE ENGLOBE EN LOS FOLIOS DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-5014923 Y 001-5016894, ORIGINANDOSE LA MATRICULA INMOBILIARIA 001-5096996, LA CUAL HOY ES OBJETO DE ESTUDIO. * ADQUIRIO: ARQUIDIOCESIS DE MEDELLIN, UN LOTE, POR COMPRA A LEON RAMIREZ GUTIERREZ, SEGUN ESCRITURA 5820 DE 27 DE DICIEMBRE DE 1988, DE LA NOTARIA 6. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 9 DE MARZO DE 1989, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-5014923. * ADQUIRIO: LEON RAMIREZ GUTIERREZ, EN MAYOR EXTENSION EN ADJUDICACION POR SUCESION DE CAROLINA GUTIERREZ DE MARTINEZ, SEGUN SENTENCIA DE EL 10 DE FEBRERO DE 1987, DEL JUZGADO 2. CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 28 DE MAYO DEL MISMO AÑO, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-22893. * ADQUIRIO: JOSE RAMIREZ JOHNS, ESPOSO DE LA CAUSANTE, EN MAYOR EXTENSION, POR COMPRA A LUIS EDUARDO SUAREZ M., SEGUN ESCRITURA 740 DE 2 DE DICIEMBRE DE 1950 DE LA NOTARIA DE GIRARDOTA, REGISTRADA EL 2 DE AGOSTO DEL MISMO AÑO EN EL LIBRO 1. RESPECTIVO, HOY FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-22893, O SEA POR TITULO ANTERIOR A LOS 20 AÑOS QUE COMPRENDE ESTE ESTUDIO. * ESTA ESCRITURA FUE ACLARADA POR LA 745 DE 7 DE DICIEMBRE DEL MISMO AÑO DE LA MISMA NOTARIA Y REGISTRADA LA MISMA FECHA. * ADQUIRIO ARQUIDIOCESIS DE MEDELLIN EL OTRO LOTE, POR COMPRA A GUTIERREZ Y RAMIREZ LTDA., SEGUN ESCRITURA 836 DE 24 DE FEBRERO DE 1989 DE LA NOTARIA 6. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 12 DE MAYO DE 1989, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-5016894. * PARAGRAFO: POR ESCRITURA 1960 DE 10 DE MAYO DE 1989 DE LA NOTARIA 6. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 12 DE MAYO DE 1989, GUTIERREZ Y RAMIREZ LTDA. Y ARQUIDIOCESIS DE MEDELLIN HICIERON ACLARACION DE LA ESCRITURA 836, EN CUANTO AL TITULO DE ADQUISICION, EN LA MATRICULA INMOBILIARIA 001-5016894. * ADQUIRIO: GUTIERREZ Y RAMIREZ LIMITADA, EN MAYOR EXTENSION, POR COMPRA A JULIO Y JOSE RAMIREZ

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

Nro Matrícula: 01N-5410620

Certificado generado con el Pin No: 230228864872930212

Pagina 2 TURNO: 2023-45654

Impreso el 28 de Febrero de 2023 a las 08:57:59 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
JOHNS Y CO.S.A., SEGUN ESCRITURA 3178 DE 29 DE AGOSTO DE 1964 DE LA NOTARIA 1. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 15 DE SEPTIEMBRE DEL MISMO AÑO, EN EL LIBRO 1. RESPECTIVO, HOY FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 01-004364, O SEA POR TITULO ANTERIOR A LOS 20 AÑOS QUE COMPRENDE ESTE ESTUDIO. * ESTA ESCRITURA FUE ACLARADA POR LA 3984 DE 29 DE OCTUBRE DE 1964, DE LA NOTARIA 1. DE MEDELLIN, Y REGISTRADA EL 10 DE NOVIEMBRE DEL MISMO AÑO, ACLARACION QUE SE HIZO EN CUANTO AL AREA. * V.E.S.V. (03-11-2015).

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CARRERA 36BB # 82 - 71 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 36BB #82-71 EDIFICIO "SERNA Y TORO" P.H. PRIMER PISO APARTAMENTO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:**DESTINACION ECONOMICA:**

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

01N - 5170839

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO****REGISTRO**
La guarda de la fe pública

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 29-10-2015 Radicación: 2015-50685

Doc: ESCRITURA 2756 del 19-10-2015 NOTARIA VEINTITRES de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

LEY 675 DE 2001

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

DE: SERNA CARDENAS JULIO CESAR

CC# 71617196 X

DE: TORO RUIZ NANCY

CC# 43568136 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 29-10-2015 Radicación: 2015-50685

Doc: ESCRITURA 2756 del 19-10-2015 NOTARIA VEINTITRES de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$26,000,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA

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

DE: SERNA CARDENAS JULIO CESAR

CC# 71617196

DE: TORO RUIZ NANCY

CC# 43568136

A: ZAPATA ALVAREZ JOHN JAIRO

CC# 70631525 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 15-12-2015 Radicación: 2015-58605

Doc: ESCRITURA 3358 del 09-12-2015 NOTARIA VEINTITRES de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$47,828,102

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA CON SUBSIDIO DE LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA, EL BENEFICIARIO SE OBLIGA A NO ENAJENAR EL INMUEBLE POR UN TERMINO DE 02 AOS.

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

DE: ZAPATA ALVAREZ JOHN JAIRO

CC# 70631525

A: MENA HINESTROZA ATANACIO

CC# 82000055 X

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

Certificado generado con el Pin No: 230228864872930212

Nro Matrícula: 01N-5410620

Página 3 TURNO: 2023-45654

Impreso el 28 de Febrero de 2023 a las 08:57:59 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

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 15-12-2015 Radicación: 2015-58605

Doc: ESCRITURA 3358 del 09-12-2015 NOTARIA VEINTITRES 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: MENA HINESTROZA ATANACIO

CC# 82000055 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *4*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-45654

FECHA: 28-02-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
y REGISTRO
La guarda de la fe pública

El Registrador: OSCAR IVAN HERNANDEZ HERNANDEZ