



QR validez del avalúo

### INFORME DE AVALUO LRCAJA-1128407429

RESUMEN EJECUTIVO					ANTECEDENTES	
CLIENTE	ROSEMBERT GARCIA LOPEZ				FECHA VISITA	17/01/2023
NIT / C.C CLIENTE	1128407429				FECHA INFORME	23/01/2023
DIRECCIÓN	CALLE 106 67-46 INT 0102				DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 3			EDAD (AÑOS)	37 años
BARRIO	Tejelo				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	GARCIA HERRERA BLANCA MIRIAN					
NUM. ESCRITURA	75 Escritura De Propiedad	NOTARIA	24	FECHA	02/02/2005	
CIUDAD ESCRITURA	Medellín	DEPTO		Antioquia		
CEDULA CATASTRAL	050010102050400040005901010002					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	N/A					
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A					
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	N/A	VRxM2		
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	S/I					

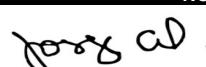
OBSERVACIONES GENERALES				ACABADOS		
CALLE 106 67-46 INT 0102. NO TIENE GARAJE, CUENTA CON SERVICIOS PÚBLICOS.				DETALLE	CALIDAD	ESTADO
El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.				Sala	Normal	Bueno.

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

**VALOR COMERCIAL \$ COP 55,927,196.91**

**VALOR ASEGURABLE \$ COP 55,927,197.00**

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA			NOMBRES Y FIRMAS		
FAVORABLE: Si			 <b>JORGE HUMBERTO CELIS MENDOZA</b> Perito Actuante C.C: 70095288 RAA: AVAL-70095288		
Observación de Favorabilidad			Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S. Nombre de la firma		
El inmueble es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14			Perito Actuante		
			C.C: 70095288		
			RAA: AVAL-70095288		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ - Dirección: Calle 151 #18A-34 OF. 505 Edificio San Telmo - Cedritos; PBX: 6019159007 Ext. 101  
 Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto: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	2
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL Ley 675 del 2001.

### CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	22.69	AREA	M2	S/I
AREA PRIVADA	M2	22.69	AVALUO	PESOS	S/I
AREA LIBRE	M2	4.80	CATASTRAL 2023		
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	22.69	AREA PRIVADA VALORADA	M2	22.69
AREA LIBRE	M2	4.80	AREA LIBRE	M2	4.80

### OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 106 67-46 INT 0102 | Tejelo | Medellín | Antioquia está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 3374, fecha: 29/08/1986, Notaría: 3 y ciudad: Medellín.

### SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Fuerte		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	0-100	
Escolar	Bueno	100-200	
Asistencial	Bueno	100-200	
Estacionamientos	Bueno	100-200	
Áreas verdes	Bueno	0-100	
Zonas recreativas	Bueno	0-100	

### Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:  
NO Si SI

### Impacto Ambiental

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

### EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	NO	
Tipo	Mampostería Confinada	Cubierta	Placa de concreto	
Avance(En construcción)	100	Fachada	páñete y pintura	
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	6-9 metros	
Nº de Pisos	2	Irregularidad Planta	No	
Nº de Sótanos	0	Irregularidad Altura	No	
Vida Util	100	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	
Vida Remanente	63	Año de Construcción	1986	
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura		
Material de Construcción	Bloque	ESTRUCTURA EN APARENTE BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO.		
Fecha de Remodelación				
Daños previos	NO			
Ubicación	CALLE 106 67-46 INT 0102			

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ - Dirección: Calle 151 #18A-34 OF. 505 Edificio San Telmo - Cedritos; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apto 102	22.69	M2	\$2,464,839.00	100.00%	\$55,927,196.91
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$55,927,196.91</b>

Valor en letras  
Cincuenta y cinco millones novecientos veintisiete mil ciento noventa y seis Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL** \$55,927,196.91  
**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 altas

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 alta, y se considera que la demanda es alta.

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

### SALVEDADES

CALLE106 67-46 INT 0101. NO TIENE GARAJE, CUENTA CON SERVICIOS PÚBLICOS. 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.

NO TIENE GARAJE.

SECTOR CON BUENAS CARACTERÍSTICAS Y BUEN AMOBLAMIENTO URBANO.

Escritura: 3374, Fecha escritura: 29/08/1986, Notaría escritura: 3, Ciudad escritura: Medellín, Administración: N/A, Total unidades: 2, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 2, Tanque: Sí, Calefacción: Sí, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

ESTRUCTURA EN APARENTE BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO.

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

Acabados buen estado de conservación.

### EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

Para la elaboración del presente avalúo, se ha tenido en cuenta la Resolución 620 de 2008 del IGAC, el Decreto 1420 de 1998.

**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	Medellin	5	\$105,000,000	0.98	\$102,900,000		\$0	0	\$0	\$2,393,023.26	3158356668
2	Tejelo	3	\$125,000,000	0.97	\$121,250,000	0	\$0	0	\$0	\$2,579,787.23	310 3895710
3	Pedregal	1	\$72,100,000	0.98	\$70,658,000	0	\$0	0	\$0	\$2,208,062.50	3158356668
4	Tejelo	1	\$88,000,000	0.97	\$85,360,000	0	\$0	0	\$0	\$2,586,666.67	3105064343
Del inmueble		APT O 102				0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	15	48	43	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,393,023.26
2	8	50	47	0.95	1.0	1.0	1.0	1.0	0.95	\$2,450,797.87
3	15	35	32	1.0	1.0	1.0	1.0	1.1	1.1	\$2,428,868.75
4	15	35	33	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,586,666.67
	37 años									
								PROMEDIO	\$2,464,839.14	
								DESV. STANDAR	\$84,637.45	
								COEF. VARIACION	3.43%	

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,549,476.59	<b>TOTAL</b>	\$57,847,623.77
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,380,201.69	<b>TOTAL</b>	\$54,006,776.29
VALOR TOTAL	\$55,927,196.91			

Observaciones:

Enlaces:

1-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/robledo/medellin/7265164>

2-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/castilla/medellin/7527984>

3-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/el-pedregal/medellin/7194392>

4-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/robledo/medellin/5959669>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CALLE 106 67-46 INT 0102 | Tejelo | Medellín | Antioquia

### COORDENADAS (DD)

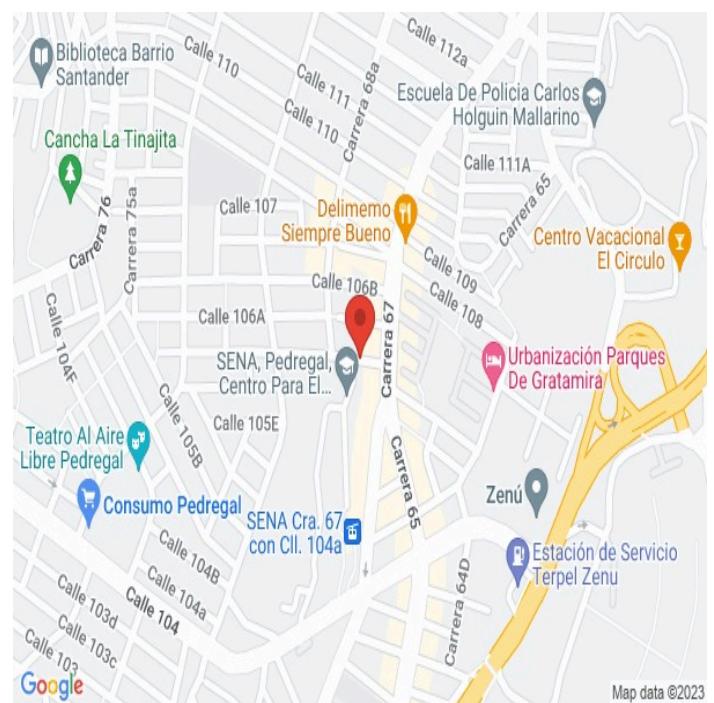
Latitud: 6.3039242

Longitud: -75.5673443

### COORDENADAS (DMS)

Latitud: 6° 18' 14.1264''

Longitud: 75° 34' 2.4384''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vista Inmueble Contiguo



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



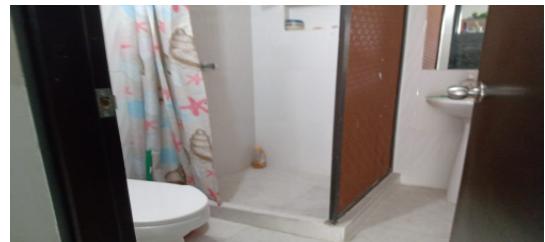
Habitación Principal



Close 1



Baño Social 1



# 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.

----- **METODOLOGÍA UTILIZADA:**

**1. Enfoque de comparación de mercado:** **a-) 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. ----- **b-) Método de homogeneización por factores:** Se utiliza la homogeneización u homologación de los datos por medio de factores y/o criterios que deben ser establecidos, sustentados y revelados por el valuador en el informe valuaria y en la memoria de cálculos, para hacer comparable el valor de los inmuebles de la muestra, al reconocer las características superiores o inferiores a las de inmueble tipo u objeto de valuación.

**2. Enfoque de renta:** **a-) Método de Capitalización de Rentas:** Es la técnica valuaria 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. Enfoque de costo:** **a-) 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. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. ----- **b-) 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

Para la elaboración del presente avalúo, se ha tenido en cuenta la **Resolución 620, del 23/09/2008, del IGAC**; por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la **Ley 388 de 1.997**.---Conforme a lo determinado en el **Art. 14 del Dcto. 1420 de 1998**; 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 evaluador 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 comercial, valor de reposición, valor razonable, entre otros, 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-1128407429



PIN de Validación: b1f60ac3



<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: b1f60ac3



<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**

**b1f60ac3**

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 doce (12) días del mes de Enero 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 NORTE

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 230120341470730099**

**Nro Matrícula: 01N-437141**

Página 2 TURNO: 2023-10894

Impreso el 20 de Enero de 2023 a las 11:59:57 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 002** Fecha: 23-09-1986 Radicación: 1986-64338

Doc: ESCRITURA 3375 del 29-08-1986 NOTARIA 3. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$96,030

ESPECIFICACION: : 106 ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD ESTE Y OTRO

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

DE: RIOS HUMBERTO A.

DE: SOTO DE RIOS ANA FELISA

**A: SOTO DE RIOS ANA FELIZ**

CC# 32395800 X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 12-01-1999 Radicación: 1999-764

Doc: ESCRITURA 1875 del 24-06-1998 NOTARIA 3 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 915 OTROS ACLARACION EN CUANTO AL NOMBRE CORRECTO DE LA PROPIETARIA. (ANA FELIZ Y NO ANA FELISA).

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

DE: SOTO DE RIOS ANA FELIZ

CC# 32395800 X

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 12-01-1999 Radicación: 1999-764

Doc: ESCRITURA 1875 del 24-06-1998 NOTARIA 3 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$11,524,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO

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

DE: SOTO DE RIOS ANA FELIZ

CC# 32395800

**A: GIRALDO MORALES MARIA MARGOTH**

CC# 43474774 X

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 12-01-1999 Radicación: 1999-764

Doc: ESCRITURA 1875 del 24-06-1998 NOTARIA 3 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: GIRALDO MORALES MARIA MARGOTH

CC# 43474774 X

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 21-02-2005 Radicación: 2005-6259

Doc: ESCRITURA 114 del 21-02-2005 NOTARIA 24 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: 0702 CANCELACION AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

DE: ARISTIZABAL ZULUAGA ORLANDO DE JESUS

DE: GIRALDO MORALES MARIA MARGOTH

CC# 43474774

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 21-02-2005 Radicación: 2005-6260

Doc: ESCRITURA 75 del 02-02-2005 NOTARIA 24 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$17,100,000



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

**Certificado generado con el Pin No: 230120341470730099**

Nro Matrícula: 01N-437141

Pagina 3 TURNO: 2023-10894

Impreso el 20 de Enero de 2023 a las 11:59:57 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: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO

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

DE: GIRALDO MORALES MARIA MARGOTH

CC# 43474774

A: GARCIA HERRERA BLANCA MIRIAN

CC# 22001275 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*7\*

### **SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2011-2385 Fecha: 13-10-2011  
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: 2 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 FSA ENTIDAD RES. N. 2337 DE 25-03-2011 DE LA SNR.

La guarda de la República  
Anotación Nro: 0 Nro corrección: 3 Radicación: Fecha: 12-06-2022  
SE INCLUYE/ACTUALIZA CHIP/FICHA CATASTRAL, CON LOS SUMINISTRADOS POR CATASTRO MUNICIPAL MEDELLIN, RES. 202250071893-26/05/2022 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 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: 2023-10894 FECHA: 20-01-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA



El Registrador: OSCAR IVAN HERNANDEZ HERNANDEZ