



QR validez del avalúo

### INFORME DE AVALUO LRCAJA-1015416946

| RESUMEN EJECUTIVO |  |           |  | ANTECEDENTES     |   |
|-------------------|--|-----------|--|------------------|---|
| CLIENTE           | NÉSTOR JESID DÍAZ ARENAS                 |           |  | FECHA VISITA     | 13/02/2023                                      |
| NIT / C.C CLIENTE | 1015416946                               |           |  | FECHA INFORME    | 17/02/2023                                      |
| DIRECCIÓN         | CALLE 9 A #9-38 ED ARENAS RUSSI APTO 201 |           |  | DIRIGIDO A       | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| SECTOR            | Urbano                                   | Estrato 2 |  | EDAD (AÑOS)      | 10 años   |
| BARRIO            | Fatima                                   |           |  | REMODELADO       |   |
| CIUDAD            | Socorro                                  |           |  | OCCUPANTE        |   |
| DEPARTAMENTO      | Santander                                |           |  | TIPO DE INMUEBLE |   |
| PROPOSITO         | Modelo 8-14                              |           |  | USO ACTUAL       |   |
| TIPO AVALUO       | valor comercial                          |           |  |                  |   |
| VALUADOR          | JAVIER GOMEZ DIAZ                        |           |  |                  |   |
| IDENTIFICACIÓN    | 13.893.558                               |           |  |                  |   |

### ASPECTOS JURIDICOS

|                              |   |             |           |       |            |
|------------------------------|---|-------------|-----------|-------|------------|
| PROPIETARIO                  | Dallana Katherine Diaz Arenas   |             |           |       |            |
| NUM. ESCRITURA               | 445 Escritura De Propiedad  | #NOTARIA    | Primera   | FECHA | 15/06/2018 |
| CIUDAD ESCRITURA             | Socorro   | DEPTO       | Santander |       |            |
| CEDULA CATASTRAL             | 01 00 0115 0031 000 (Mayor extensión segun EP) y 01 00 0115 0072 906 (según Impuesto predial) |             |           |       |            |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN     | No suministrada.  |             |           |       |            |
| NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO | Edificio Arenas Russi P.H.  |             |           |       |            |
| VALOR ADMINISTRACIÓN         | No Tiene  | MENSUALIDAD | 0         | VRxM2 |            |
| COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD  | 50,65%  |             |           |       |            |

| M. INMOB. | N°        |
|-----------|-----------|
| AP 201    | 321-45970 |

### OBSERVACIONES GENERALES

Según lo observado en sitio el inmueble se encuentra ubicado en el piso 2 y 3 del edificio Arenas Russi P.H., Según lo observado en documentos el apartamento es de un piso de altura (Piso 2), para la liquidación del presente informe de avalúo se tendrán en cuenta las áreas registradas en títulos.

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

**VALOR COMERCIAL \$ COP 137,061,366.00**

**VALOR ASEGURABLE \$ COP 109,649,093.00**

### CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

### Observación de Favorabilidad

El inmueble no es favorable. Al momento de la visita ocular al inmueble se observó que el AP tiene un segundo nivel o tercer piso de la edificación (con acceso independiente, pero con los servicios compartidos con el segundo piso), este nivel o piso adicional no está registrada en el reglamento de propiedad horizontal, se valora las áreas registradas en los documentos suministrados.

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

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

JAVIER GOMEZ DIAZ  
Perito Actuante  
C.C: 13.893.558  
RAA: AVAL-13893558

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 | 2            |
| 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 | 78.00  |       | AREA                     | M2    | 78.00      |       |
| AREA PRIVADA            | M2 | 78.00  |       | AVALUO<br>CATASTRAL 2023 | PESOS | 68.456.000 |       |
| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA |    | UND    | VALOR | ÁREAS VALORADAS          |       | UND        | VALOR |
| AREA PRIVADA MEDIDA     | M2 | 156.00 |       | AREA PRIVADA<br>VALORADA | M2    | 78.00      |       |

### OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 9 A #9-38 ED ARENAS RUSSI APTO 201 | Fatima | Socorro | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1.060, fecha: 21/11/2013, Notaria: Primera y ciudad: Socorro.

### SECTOR

|                       |                   |                  |                    |
|-----------------------|-------------------|------------------|--------------------|
| Uso predominante      | Residencial       | Tiene / No tiene | Estado de conserv. |
| Demanda / interés     | Media             |                  |                    |
|                       |                   |                  |                    |
| Nivel de equipamiento | Distancias aprox. |                  |                    |
| Comercial             | Bueno             | 100-200          |                    |
| Escolar               | Muy Bueno         | 0-100            |                    |
| Asistencial           | Bueno             | 300-400          |                    |
| Estacionamientos      | Muy Bueno         | 0-100            |                    |
| Áreas verdes          | Bueno             | 100-200          |                    |
| Zonas recreativas     | Bueno             | 100-200          |                    |

### 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                                    |
| Tipo                     | pórticos                                 |
| Avance(En construcción)  | 100%                                     |
| Estado de conservación   | Bueno                                    |
| Nº de Pisos              | 3  |
| Nº de Sótanos            | 0  |
| Vida Util                | 100                                      |
| Vida Remanente           | 90                                       |
| Estructura               | Tradicional                              |
| Material de Construcción | concreto reforzado                       |
| Fecha de Remodelación    |  |
| Daños previos            | NO                                       |
| Ubicación                | CALLE 9 A #9-38 ED ARENAS RUSSI APTO 201 |

|                         |                  |
|-------------------------|------------------|
| Ajuste sismo resistente | NO               |
| Cubierta                | otro             |
| Fachada                 | pañete y pintura |
| Ancho Fachada           | 6-9 metros       |
| Irregularidad Planta    | No               |
| Irregularidad Altura    | No               |
| Tipología Vivienda      | Casa Continua    |
| Año de Construcción     | 2013             |

### Comentarios de estructura

La estructura se encuentra en aparente buen estado de conservación.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; 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  | Apartamento 201   | 78  | M2     | \$1,757,197.00 | 100.00%     | \$137,061,366.00        |
| <b>TOTALES</b>                                      |   |   |        |                | <b>100%</b> | <b>\$137,061,366.00</b> |
| Valor en letras                                     | Ciento treinta y siete millones sesenta y un mil trescientos sesenta y seis Pesos Colombianos |   |        |                |             |                         |
|   | <b>TOTAL COMERCIAL</b>  |   |        |                |             |                         |
|   | <b>OFERTA Y DEMANDA</b>   |   |        |                |             |                         |
| <b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b> |   | 15  |        |                |             |                         |
| <b>Perspectivas de valorización:</b>                |   | De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias   |        |                |             |                         |
| <b>Comportamiento Oferta y Demanda:</b>             |   | 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.  |        |                |             |                         |
| <b>Actualidad edificadora:</b>                      |   | En el sector se encuentran en su gran mayoría construcciones de viviendas residenciales de uno hasta tres pisos de altura, algunos de más de tres pisos de altura. En la actualidad el sector cuenta con lotes sin desarrollar y la construcción de nuevos proyectos de unidades residenciales. |        |                |             |                         |

### SALVEDADES

El inmueble tiene un área privada de 78,00 m<sup>2</sup> y un coeficiente de copropiedad del 50.65%, el edificio fue construido sobre un lote de terreno de 84,00 m<sup>2</sup>, por ende, le corresponde un área de terreno por coeficiente de 42,55 m<sup>2</sup> como se puede observar en la Escritura Pública No. 445 del 15 de junio de 2015 otorgada por la Notaría Primera del Círculo del Socorro, y Certificado de Tradición y Libertad No. 321-45970 del 17 de enero del 2023. El apto. No tiene parqueadero. Al momento de la visita ocular al inmueble se observó que el AP tiene un segundo nivel o tercer piso de la edificación (con acceso independiente, pero con los servicios compartidos con el segundo piso), este nivel o piso adicional no está registrada en el reglamento de propiedad horizontal, por tal motivo no se tendrá en cuenta para la valoración del inmueble, liquidando solo las áreas registradas en los documentos suministrados.

El inmueble objeto de este avalúo no cuenta con parqueadero ni depósitos.

El edificio es medianero, en la calle 9A, entre las carreras 9 y 10, vías pavimentadas en concreto rígido y en buen estado de conservación. En el sector se encuentran construcciones de viviendas residenciales de uno a tres pisos de altura, algunos de más de tres pisos de altura. El inmueble posee buenas perspectivas de valorización, teniendo en cuenta el desarrollo residencial, comercial y turístico de la región, en la zona se encuentra el Colegio De La Presentación. Sector que posee buenas vías, algunas construidas en concreto rígido y otras en piedra labor y se encuentran buen estado de conservación. En el sector se observan construcciones de viviendas residenciales unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares y lotes de terreno urbanizables. Y el transporte es cubierto por las rutas de buses y busetas de transporte urbano del municipio y taxis.

El edificio está conformado por 3 unidades, cada una con acceso independiente y los pisos 2 y 3 comparten los servicios públicos. Sin embargo, según el reglamento de propiedad horizontal, el edificio es de 2 pisos de altura y con 2 unidades totalmente independientes (con accesos y contadores de servicio públicos para cada uno), por tal motivo la garantía se considera desfavorable; sin parqueaderos y sin áreas sociales. Y para el desarrollo del presente informe se tendrán en cuenta las áreas y pisos registrados en títulos.

La estructura se encuentra en aparente buen estado de conservación.

El inmueble cuenta con buenos acabados, ya que posee cocina sencilla con mesón en granito pulido y muros enchapados en cerámica y una parte con muebles bajos en madera y baños con muros en cerámica y los aparatos sanitarios son tipo corona o similar.

### EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

---

la Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):

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

# MERCADO

| #                   | DIRECCION  | # PISO   | VALOR VENTA   | NEG  | VALOR DEPURADO | # GARAJE | VALOR UNIDAD GARAJE | # DEPOSITO Y OTROS | VALOR DEPOSITO Y OTROS | VALOR M2       | TELEFONO   |
|---------------------|--|----------|---------------|------|----------------|----------|---------------------|--------------------|------------------------|----------------|------------|
| 1                   | Apartamento en venta, barrio Altos de la Floresta, Socorro Santander | 3        | \$195,000,000 | 0.87 | \$169,650,000  | 1        | \$22,000,000        | 0                  | \$0                    | \$1,968,666.67 | 3176644839 |
| 2                   | Apartamento en venta cerca al centro del municipio del Socorro       | 2        | \$220,000,000 | 0.92 | \$202,400,000  | 1        | \$22,000,000        | 0                  | \$0                    | \$1,773,147.24 | 3159262649 |
| 3                   | Apartamento en venta en el barrio Villa Mercedes, Socorro Santander  | 3        | \$200,000,000 | 0.85 | \$170,000,000  | 1        | \$22,000,000        | 0                  | \$0                    | \$2,055,555.56 | 3162488752 |
| <b>Del inmueble</b> |  | <b>2</b> |               | .    | .              | <b>0</b> |                     | <b>0</b>           |                        |                |            |

| #              | EDAD | AREA CONSTRUIDA | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMAÑO | FACTOR UBICACION       | FACTOR HOMOLOGACION   | RESULTADOS     |
|----------------|------|-----------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|------------------------|-----------------------|----------------|
| 1              | 2    | 75              | 75           | 0.97            | 0.97        | 1           | 1             | 0.97                   | 0.91                  | \$1,796,748.92 |
| 2              | 2    | 101.74          | 101.74       | 0.96            | 0.97        | 1.0         | 1.0           | 0.98                   | 0.91                  | \$1,618,131.62 |
| 3              | 2    | 72              | 72           | 0.97            | 0.97        | 1.0         | 1.0           | 0.96                   | 0.9                   | \$1,856,709.34 |
| <b>10 años</b> |      |                 |              |                 |             |             |               |                        |                       |                |
|                |      |                 |              |                 |             |             |               | <b>PROMEDIO</b>        | <b>\$1,757,196.63</b> |                |
|                |      |                 |              |                 |             |             |               | <b>DESV. STANDAR</b>   | <b>\$124,109.31</b>   |                |
|                |      |                 |              |                 |             |             |               | <b>COEF. VARIACION</b> | <b>7.06%</b>          |                |

|                     |                         |                |              |                  |
|---------------------|-------------------------|----------------|--------------|------------------|
| <b>VALOR MÁXIMO</b> | <b>POR Mt2</b>          | \$1,881,305.93 | <b>TOTAL</b> | \$146,741,862.82 |
| <b>VALOR MÍNIMO</b> | <b>POR Mt2</b>          | \$1,633,087.32 | <b>TOTAL</b> | \$127,380,810.94 |
| <b>VALOR TOTAL</b>  | <b>\$137,061,366.00</b> |                |              |                  |

Observaciones:

Enlaces:

[https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10533\\_archivopdflinks.html](https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10533_archivopdflinks.html)

1 -<https://ardisan.inmo.co/apartamento-venta-altos-de-floresta-socorro/5149101>

2 -<https://ardisan.inmo.co/apartamento-venta-socorro/3694982>

3 -<https://ardisan.inmo.co/apartamento-venta-villa-mercedes-socorro/6226368>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CALLE 9 A #9-38 ED ARENAS RUSSI APTO 201 | Fatima | Socorro | Santander

### COORDENADAS (DD)

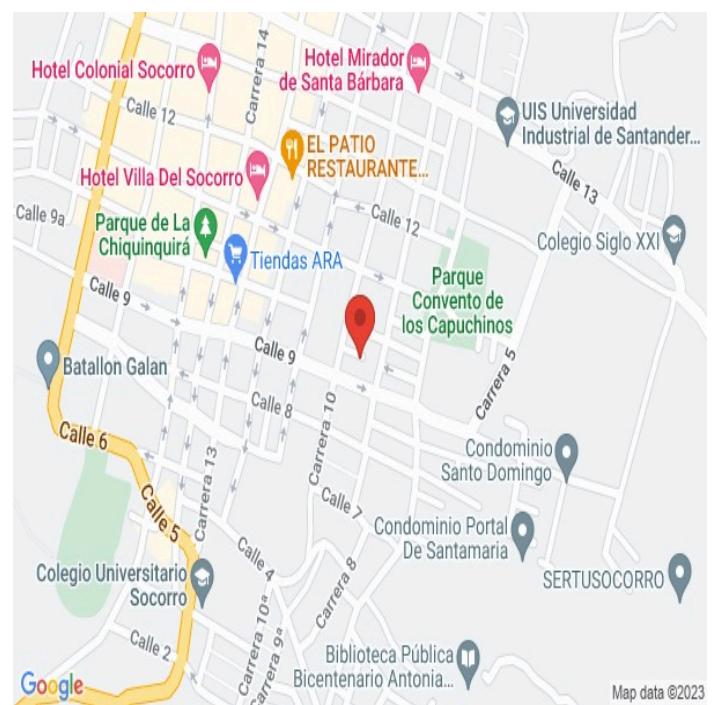
**Latitud:** 6.465505

**Longitud:** -73.259490

### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 6° 27' 55.818``

**Longitud:** 73° 15' 34.1634``



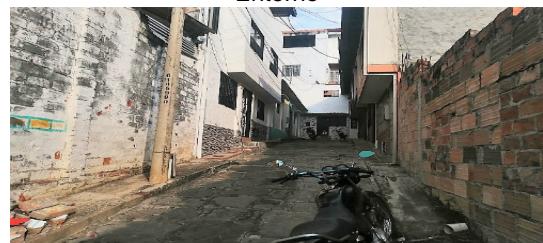
## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Sala



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Comedor



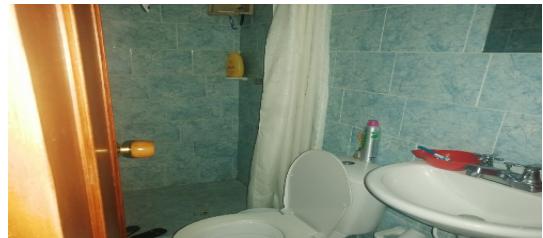
Cocina



Zona de Ropas



Baño Privado



Habitación 1



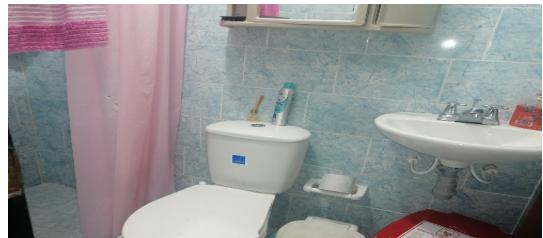
Habitación 2



Habitación 3

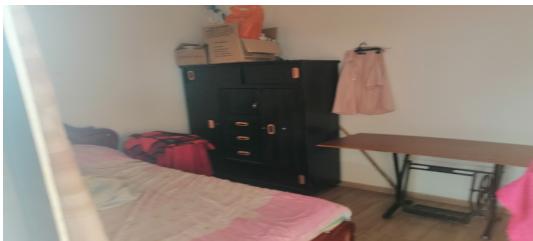


Baño Social 1



REGISTRO FOTOGRÁFICO

HabitaciÃ³n - Piso 3



BaÃ±o auxiliar - Piso 3



Cocina - Piso 3



Zona de ropa y terraza cubierta



Bbq - Piso 3



Terraza cubierta - Piso 3



# 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-1015416946**



PIN de Validación: b1780ab7



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



ANALOGICO  
www.ana.org.co  
Calle 99 Bta 7A - Piso 300  
Bogotá D.C. Colombia  
Línea de atención a miembros A.N.A.  
En Bogotá: 588 57 46  
A Nivel Nacional: 01 8000 423 640

## Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) JAVIER GOMEZ DIAZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 13893558, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 24 de Octubre de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-13893558.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JAVIER GOMEZ DIAZ 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  
**24 Oct 2017**

Regimen  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
**27 Dic 2021**

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  
**24 Oct 2017**

Regimen  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
**27 Dic 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción  
**22 Abr 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b1780ab7



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



Asociación Nacional de Avaluadores  
https://www.ana.org.co  
Calle 99 Bis 7A - 31 Of. 300  
Bogotá D.C. Colombia  
Línea de Atención a Miembros A.N.A.  
En Bogotá: 588 97 46  
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

## Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**22 Abr 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 6 Inmuebles Especiales

### Alcance

- Centros Comerciales , Hoteles , Colegios , Hospitales , Clínicas , Incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores

Fecha de inscripción  
**22 Abr 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

- Avances de obras

Fecha de inscripción  
**08 Oct 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0478, vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 31 de Agosto de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0319, vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 31 de Agosto de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SAN GIL, SANTANDER

Dirección: CALLE 12 NO. 8-35 - OF. 203

Teléfono: 3158517322



PIN de Validación: b1780ab7



Correo Electrónico: javigomdi@yahoo.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
Técnico Laboral por Competencias en Avalúo Rural - Instituto Nacional de Tecnología Empresarial - INTE  
Arquitecto - Universidad Santo Tomás.  
Especialista en Interventoría de la Construcción - Universidad Santo Tomás.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JAVIER GOMEZ DIAZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 13893558.

El(la) señor(a) JAVIER GOMEZ DIAZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b1780ab7**

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 un (01) días del mes de Febrero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SOCORRO  
CERTIFICADO DE TRADICIÓN DE  
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Nro Matrícula: 321-45970

Página 1

Impreso el 17 de Enero de 2023 a las 01:47:19 p.m

ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN

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

CÍRCULO REGISTRAL: 321 SOCORRO DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: SOCORRO VEREDA: SOCORRO

FECHA APERTURA: 27-11-2013 RADICACION: 2013-4485 CON: ESCRITURA DE: 25-11-2013

CÓDIGO CATASTRAL: COD. CATASTRAL ANT.:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS**

APT 201 CL 9 A #9-38 ED ARENAS RUSSI P.H. CON AREA DE 78 M2 CON COEFICIENTE DE 50.65 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO. 1060 DE FECHA 21-11-2013 EN NOTARIA PRIMERA DE SOCORRO (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

**COMPLEMENTACIÓN:**

07-11-2013 ESCRITURA 992 DEL 02-11-2013 NOTARIA PRIMERA DE SOCORRO COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA, POR VALOR DE \$ 4,000,000.00 DE: DIAZ ARENAS NESTOR JESID, A: ACOSTA PEDRAZA YENNY LORENA, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 41170. = = =  
28-12-2012 ESCRITURA 1346 DEL 26-12-2012 NOTARIA SEGUNDA DE SOCORRO COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA, POR VALOR DE \$ 4,000,000.00 DE: DIAZ ARENAS NESTOR JESID, A: ARENAS RUSSI DIANA LICETH, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 41170. = = =  
01-07-2011 ESCRITURA 636 DEL 23-06-2011 NOTARIA 1 DE SOCORRO COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 7,500,000.00 DE: ARENAS RUSSI DIANA LICETH, A: DIAZ ARENAS NESTOR JESID, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 41170. = = = 26-10-2010 ESCRITURA 1136 DEL 19-10-2010 NOTARIA 1 DE SOCORRO COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 7,500,000.00 DE: DAVILA GERMAN, DAVILA DE ORTIZ GEORGINA, DAVILA ROSALBA, DAVILA GRACIELA, DAVILA MAGDALENA, A: ARENAS RUSSI DIANA LICETH, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 41170. -- 07-10-2010 ESCRITURA 1073 DEL 01-10-2010 NOTARIA 1 DE SOCORRO ADJUDICACIÓN EN SUCESIÓN, POR VALOR DE \$ 7,500,000.00 DE: DAVILA ARDILA CANDIDA ROSA, A: DAVILA GERMAN, DAVILA ROSALBA, DAVILA GRACIELA, DAVILA MAGDALENA, DAVILA DE ORTIZ GEORGINA, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 41170. = = = 18-08-1975 ESCRITURA 471 DEL 18-08-1975 NOTARIA SEGUNDA DE SOCORRO COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 30,000.00 DE: COTE ARENAS LUIS, A: DAVILA ARDILA CANDIDA ROSA, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 41170. --

**DIRECCIÓN DEL INMUEBLE** Tipo Predio: URBANO

1) PREDIO URBANO APT 201 CALLE 9A #9-38 ED ARENAS RUSSI P.H.

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

41170

**ANOTACIÓN: Nro 1** Fecha: 25-11-2013 Radicación: 2013-4485 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 1060 del: 21-11-2013 NOTARIA PRIMERA de SOCORRO

ESPECIFICACIÓN: 0317 CONSTITUCIÓN REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL (LIMITACIÓN AL DOMINIO)

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

A: ARENAS RUSSI DIANA LICETH

28268754 X

A: ACOSTA PEDRAZA YENNY LORENA

1101692226 X

**ANOTACIÓN: Nro 2** Fecha: 25-11-2013 Radicación: 2013-4485 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 1060 del: 21-11-2013 NOTARIA PRIMERA de SOCORRO

ESPECIFICACIÓN: 0110 ADJUDICACIÓN LIQUIDACIÓN DE LA COMUNIDAD (MODO DE ADQUISICIÓN)

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

DE: ARENAS RUSSI DIANA LICETH

28268754



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SOCORRO  
CERTIFICADO DE TRADICIÓN DE  
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Nro Matrícula: 321-45970

Página 2

Impreso el 17 de Enero de 2023 a las 01:47:19 p.m

ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN

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

DE: ACOSTA PEDRAZA YENNY LORENA  
A: ARENAS RUSSI DIANA LICETH

1101692226  
28268754 X

ANOTACIÓN: Nro 3 Fecha: 21-11-2014 Radicación: 2014-4661 VALOR ACTO: \$

Documento: OFICIO 1934 del: 23-10-2014 JUZGADO TERCERO PROMISCO MUNICIPAL de SOCORRO

ESPECIFICACIÓN: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCIÓN PERSONAL (MEDIDA CAUTELAR)

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

DE: DIAZ DE ZAMBRANO MARIA MAGDALENA  
A: ARENAS RUSSI DIANA LICETH

27788128  
28268754 X

ANOTACIÓN: Nro 4 Fecha: 04-11-2016 Radicación: 2016-5048 VALOR ACTO: \$

Documento: OFICIO 1649 del: 01-11-2016 JUZGADO TERCERO PROMISCO MUNICIPAL de SOCORRO

Se cancela la anotación No. 3,

ESPECIFICACIÓN: 0841 CANCELACIÓN PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO OFICIO #1934

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

DE: DIAZ DE ZAMBRANO MARIA MAGDALENA  
A: ARENAS RUSSI DIANA LICETH

27788128  
28268754 X

ANOTACIÓN: Nro 5 Fecha: 29-06-2018 Radicación: 2018-2544 VALOR ACTO: \$ 25,000,000.00

Documento: ESCRITURA 445 del: 15-06-2018 NOTARIA PRIMERA de SOCORRO

ESPECIFICACIÓN: 0125 COMPRAVENTA (MODO DE ADQUISICIÓN)

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

DE: ARENAS RUSSI DIANA LICETH  
A: DIAZ ARENAS DALLANA KATHERINE

28268754  
1101693805 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*5\*

ESTADIA  
DE NOTARIADO  
Y REGISTRO  
LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SOCORRO  
CERTIFICADO DE TRADICIÓN DE  
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Nro Matricula: 321-45970

Página 3

Impreso el 17 de Enero de 2023 a las 01:47:19 p.m

**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 pagina

\*\*\*\*\*

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: CAJERO9 Impreso por:CAJERO9

TURNO: 2023-997 FECHA: 17-01-2023

OFICINA DE REGISTRO  
DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS  
SOCORRO STDR.



La Registradora : MARTHA PATRICIA ACELAS B.

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
Y REGISTRO  
LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA

