


INFORME DE AVALUO LRCAJA-1015416946
RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	NÉSTOR JESID DÍAZ ARENAS
NIT / C.C CLIENTE	1015416946
DIRECCIÓN	CALLE 9 A #9-38 ED ARENAS RUSSI APTO 201
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	Fatima
CIUDAD	Socorro
DEPARTAMENTO	Santander
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	JAVIER GOMEZ DIAZ
IDENTIFICACIÓN	13.893.558

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	13/02/2023
FECHA INFORME	17/02/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	10 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Dallana Katherine Diaz Arenas				
NUM. ESCRITURA	445 EscrituraDe 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 (segun 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 COPROPIEDAD	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.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	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					

ACABADOS

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

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.

NOMBRES Y FIRMAS


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

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

Nombre de la firma

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	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 CATASTRAL 2023	PESOS	68.456.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	156.00	AREA PRIVADA 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, Notaría: Primera y ciudad: Socorro.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

	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

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

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	pórticos
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	3
N° de Sótanos	0
Vida Útil	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.

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
TOTALES					100%	\$137,061,366.00

Valor en letras

Ciento treinta y siete millones sesenta y un mil trescientos sesenta y seis Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL

\$137,061,366.00

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

15

Perspectivas de valorización:

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

Comportamiento Oferta y Demanda:

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

Actualidad edificadora:

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 m² y un coeficiente de copropiedad del 50.65%, el edificio fue construido sobre un lote de terreno de 84,00 m², por ende, le corresponde un área de terreno por coeficiente de 42,55 m² como se puede observar en la Escritura Pública No. 445 del 15 de junio de 2015 otorgada por la Notaria 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
Del inmueble		2		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	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
	10 años									
									PROMEDIO	\$1,757,196.63
									DESV. STANDAR	\$124,109.31
									COEF. VARIACION	7.06%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$1,881,305.93	TOTAL	\$146,741,862.82
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$1,633,087.32	TOTAL	\$127,380,810.94
VALOR TOTAL	\$137,061,366.00			

Observaciones:

Enlaces:

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/3694992>

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)

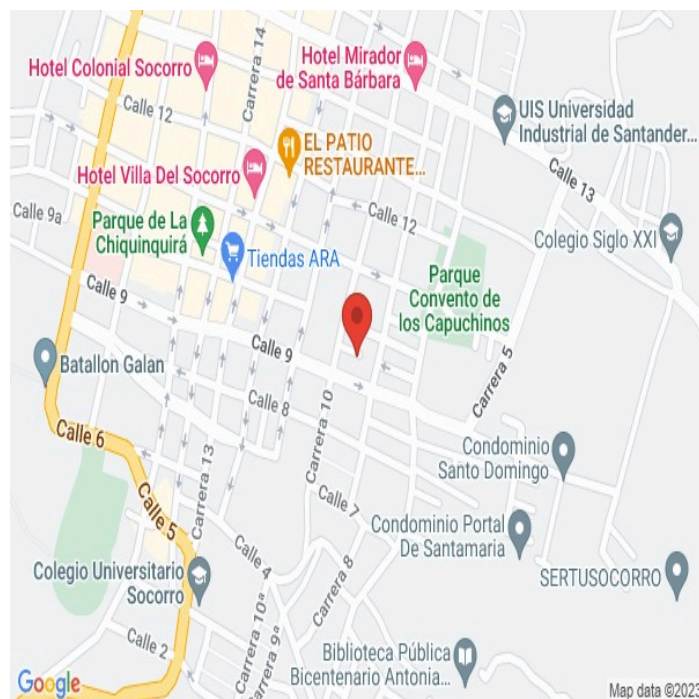
Latitud: 6.465505

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 Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Sala



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Comedor



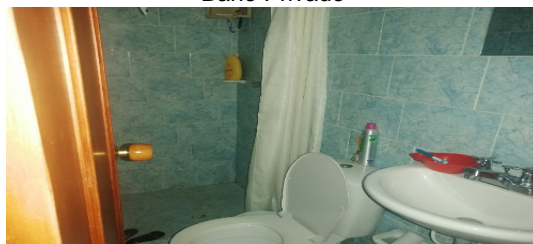
Cocina



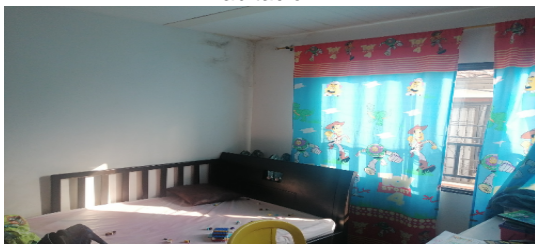
Zona de Ropas



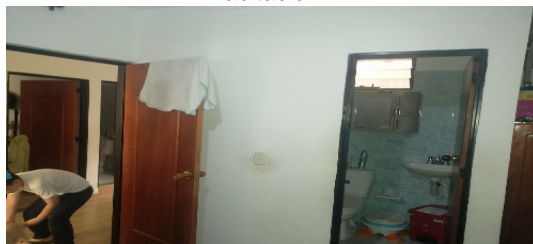
Baño Privado



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Habitación - Piso 3



Baño auxiliar - Piso 3



Cocina - Piso 3



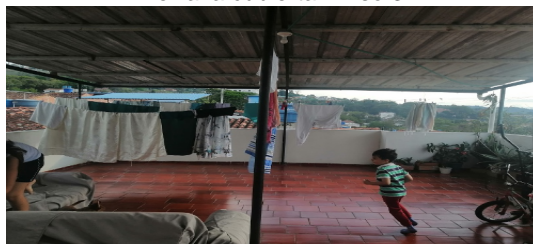
Zona de ropas y terraza cubierta



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 --- **Eta**

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1015416946



PIN de Validación: b1780ab7



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



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 avaluador 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



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 INSCRIPCION 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



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



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 Tomas.

Especialista en Interventoría de la Construcción - Universidad Santo Tomas.

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 PUBLICOS DE SOCORRO
CERTIFICADO DE TRADICION DE
MATRICULA INMOBILIARIA

Nro Matricula: 321-45970

Pagina 1

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

CIRCULO REGISTRAL: 321 SOCORRO DEPTO:SANTANDER MUNICIPIO:SOCORRO VEREDA:SOCORRO
FECHA APERTURA: 27-11-2013 RADICACION: 2013-4485 CON: ESCRITURA DE: 25-11-2013
CODIGO CATASTRAL: COD. CATASTRAL ANT.:
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: 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)

COMPLEMENTACION:

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 MATRICULA 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 MATRICULA 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 MATRICULA 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 MATRICULA 41170.-- 07-10-2010 ESCRITURA 1073 DEL 01-10-2010 NOTARIA 1 DE SOCORRO ADJUDICACION EN SUCESSION, 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 MATRICULA 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 MATRICULA 41170.--

DIRECCION DEL INMUEBLE Tipo Predio: URBANO

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

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) MATRICULA(S) (En caso de Integracion y otros)

41170

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 25-11-2013 Radicacion: 2013-4485 VALOR ACTO: \$

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

ESPECIFICACION: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL (LIMITACION AL DOMINIO)

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

A: ARENAS RUSSI DIANA LICETH

28268754 X

A: ACOSTA PEDRAZA YENNY LORENA

1101692226 X

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 25-11-2013 Radicacion: 2013-4485 VALOR ACTO: \$

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

ESPECIFICACION: 0110 ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD (MODO DE ADQUISICION)

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

DE: ARENAS RUSSI DIANA LICETH

28268754



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SOCORRO
CERTIFICADO DE TRADICION DE
MATRICULA INMOBILIARIA

Nro Matricula: 321-45970

Pagina 2

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

DE: ACOSTA PEDRAZA YENNY LORENA

1101692226

A: ARENAS RUSSI DIANA LICETH

28268754 X

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 21-11-2014 Radicacion: 2014-4661 VALOR ACTO: \$

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

ESPECIFICACION: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL (MEDIDA CAUTELAR)

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

DE: DIAZ DE ZAMBRANO MARIA MAGDALENA

27788128

A: ARENAS RUSSI DIANA LICETH

28268754 X

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 04-11-2016 Radicacion: 2016-5048 VALOR ACTO: \$

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

Se cancela la anotacion No, 3,

ESPECIFICACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO OFICIO #1934

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

DE: DIAZ DE ZAMBRANO MARIA MAGDALENA

27788128

A: ARENAS RUSSI DIANA LICETH

28268754 X

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

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

ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA (MODO DE ADQUISICION)

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

DE: ARENAS RUSSI DIANA LICETH

28268754

A: DIAZ ARENAS DALLANA KATHERINE

1101693805 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *5*

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO
LA GUARDA DE LA FE PUBLICA

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SOCORRO
CERTIFICADO DE TRADICION DE
MATRICULA INMOBILIARIA

Nro Matricula: 321-45970

Pagina 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

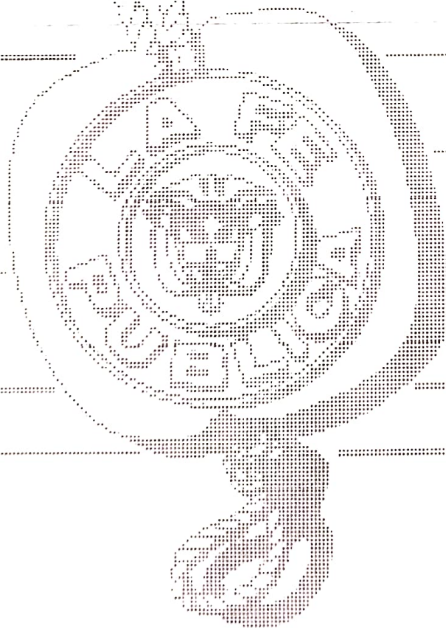
TURNO: 2023-997

FECHA: 17-01-2023

OFICINA DE REGISTRO
DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
SOCORRO STDER.



La Registradora : MARTHA PATRICIA AGELAS B.



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO

LA GUARDA DE LA FE PUBLICA