



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1103712411

RESUMEN EJECUTIVO					ANTECEDENTES	
CLIENTE	MIGUEL ANTONIO ARIAS CADENA				FECHA VISITA	21/03/2023
NIT / C.C CLIENTE	1103712411				FECHA INFORME	28/03/2023
DIRECCIÓN	CALLE 24H 10A-15 APTO 201 EDIFICIO TORRE VILLA MARÍA LOTE NO 3 MZ G				DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 2			EDAD (AÑOS)	3 años
BARRIO	Urb. Samuel Martinez Rodriguez				REMODELADO	
CIUDAD	San Gil				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	MP CONSTRUCTORA S.A.S							
NUM. ESCRITURA	1093	#NOTARIA	Segunda	FECHA	30/10/2020			
ESCRITURA	EscrituraPH							
CIUDAD ESCRITURA	San Gil							
CEDULA CATASTRAL	S/I							
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No. 5539 del 7 de noviembre de 2019							
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	Edificio Torre Villa María							
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	S/I	VRxM2				
COEFICIENTE DE COPROPiedad	24,90%							

M. INMOB.	N°
APTO 201	319-80509

OBSERVACIONES GENERALES

Ubicado en CALLE 24 H 10A-15 APTO 201 EDIFICIO TORRE VILLA MARÍA LOTE NO 3 MZ G, el inmueble no tiene garaje y cuenta con servicios públicos. **Salvedades:** El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.

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

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropia	1	BServ	0	Jardín	0
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					

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 105,842,604.40

VALOR ASEGURABLE \$ COP 105,842,604.00

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
Modelo 8-14

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	4
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	60.40		AREA	M2	S/I	
AREA PRIVADA	M2	60.40		AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	S/I	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA		UND	VALOR	ÁREAS VALORIZADAS		UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	60.40		AREA PRIVADA VALORIZADA	M2	60.40	

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 24H 10A-15 APTO 201 EDIFICIO TORRE VILLA MARIA LOTE NO 3 MZ G | Urb. Samuel Martinez Rodriguez | San Gil | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1093, fecha: 30/10/2020, Notaría: Segunda y ciudad: San Gil.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.	
Comercial	Bueno	100-200	
Escolar	Bueno	300-400	
Asistencial	Bueno	mas de 500	
Estacionamientos	Bueno	100-200	
Áreas verdes	Bueno	0-100	
Zonas recreativas	Bueno	300-400	
Andenes	SI	Bueno	
Sardineles	SI	Bueno	
Vias Pavimentadas	SI	Bueno	
Transporte Público	Bueno		
	Sector	Predio	
Acueducto	SI	SI	
Alcantarillado	SI	SI	
Energía Eléctrica	SI	SI	
Gas Natural	SI	NO	

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	Nueva
Tipo	Mampostería Confinada
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	4
Nº de Sótanos	
Vida Util	100
Vida Remanente	97
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CALLE 24H 10A-15 APTO 201 EDIFICIO TORRE VILLA MARIA LOTE NO 3 MZ G

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de barro
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2020

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 Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APTO 201	60.40	M2	\$1,752,361.00	100.00%	\$105,842,604.40
TOTALES					100%	\$105,842,604.40
Valor en letras	Ciento cinco millones ochocientos cuarenta y dos mil seiscientos cuatro Pesos Colombianos					
	TOTAL COMERCIAL					
	OFERTA Y DEMANDA					
Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12					
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración 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. En la actualidad el sector cuenta con lotes sin desarrollar y la construcción de nuevos proyectos de unidades residenciales.					

SALVEDADES

Ubicado en CALLE 24 H 10A-15 APTO 201 EDIFICIO TORRE VILLA MARÍA LOTE NO 3 MZ G, el inmueble no tiene garaje y cuenta con servicios públicos. **Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.**

El inmueble objeto de este avalúo no tiene parqueadero.

El edificio es medianero, sobre la calle 24 H (pavimentada en concreto rígido) y entre las carreras 10A y 11 (vías parcialmente pavimentadas), pero en buen estado de conservación, ya que automóviles o vehículos bajos acceden al sector sin ningún inconveniente. En el sector se encuentran construcciones de viviendas residenciales de uno a tres pisos de altura y algunos de más de tres pisos. El inmueble posee buenas perspectivas de valorización, teniendo en cuenta el desarrollo residencial, comercial y turístico de la región. Sector que posee buenas vías, algunas construidas en concreto rígido, otras sin pavimentar, sin embargo, 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.

Escríptura: 1093, Fecha escritura: 30/10/2020, Notaría escritura: Segunda, Ciudad escritura: San Gil, Administración: S/I, Total unidades: 4, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 4, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si

La estructura se encuentra en aparente buen estado de conservación.

Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

El inmueble cuenta con buenos acabados, ya que posee cocina integral con mesón en granito pulido y muros enchapados en cerámica y muebles alto y bajo 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 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	Calle 26A # 10A-19 Apt. 301, Urb. Pedro Fermin de Vargas, San Gil - Santander	3	\$125,000,000	0.95	\$118,750,000	0	\$0	0	\$0	\$1,877,470.36	3168882629
2	Carrera 5 con Calle 29, Apt. piso 2, Urb. Villas del Mochuelo, San Gil - Santander	2	\$88,000,000	0.97	\$85,360,000	0	\$0	0	\$0	\$1,707,200.00	3168882629
3	Calle 22 con 6A, Apt. piso 1, Urb. Villas del Fonce, San Gil - Santander	1	\$100,000,000	0.97	\$97,000,000	0	\$0	0	\$0	\$1,672,413.79	3168882629
Del inmueble		201		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	0	63.25	63.25	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,877,470.36
2	6	50.00	50.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,707,200.00
3	3	60.00	58	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,672,413.79
3 años								PROMEDIO		\$1,752,361.38
								DESV. STANDAR		\$109,734.74
								COEF. VARIACION		6.26%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$1,862,096.12	TOTAL	\$112,470,605.57
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$1,642,626.65	TOTAL	\$99,214,649.54
VALOR TOTAL	\$105,842,604.40			

Observaciones:

Se utiliza la metodología de comparación ya que existe suficiente oferta representativa. Para la realización de este método de valoración nos hemos basado en la Resolución 620 de 2008 del IGAC, Así como en el Decreto 1420 de 1998. Las ofertas que se toman para realizar el presente avalúo son apartamentos en el mismo sector del avalúo, los cuales manejan características similares.

Enlaces:

https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10748_archivopdflinks.html

1.-<https://inmobiliariaquagenta.com/inmueble/vendemos-apartamento-pedro-fermin/>

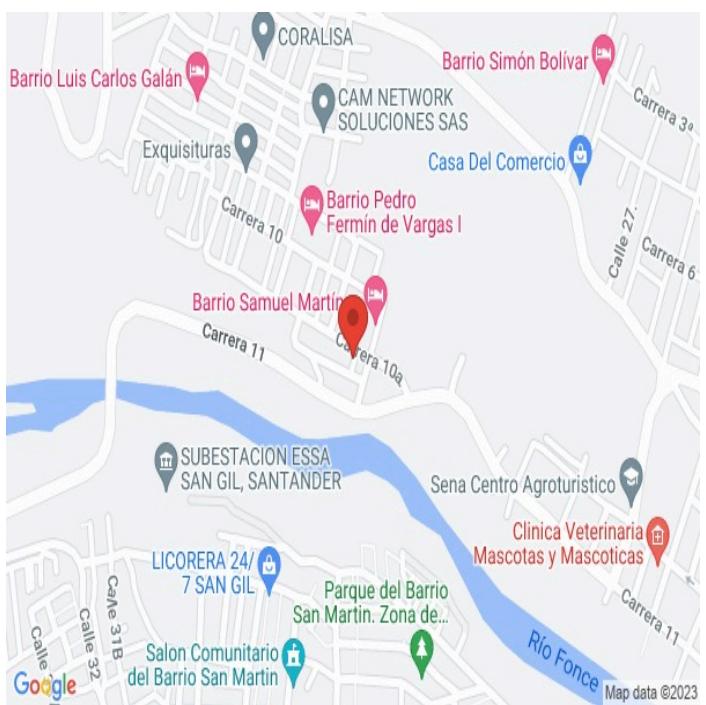
2.-<https://inmobiliariaquagenta.com/inmueble/vendemos-apartamento-villas-del-mochuelo/>

3.-<https://inmobiliariaquagenta.com/inmueble/apartamento-en-villas-del-fonce/>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 24H 10A-15 APTO 201 EDIFICIO TORRE VILLA MARIA
LOTE NO 3 MZ G | Urb. Samuel Martinez Rodriguez | San Gil |
Santander



COORDENADAS (DD)

Latitud: 6.560757

Longitud: -73.145537

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 6° 33' 38.7246''

Longitud: 73° 8' 43.9332''

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Espacio contadores de Gas



Fachada del Inmueble



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble yo Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina

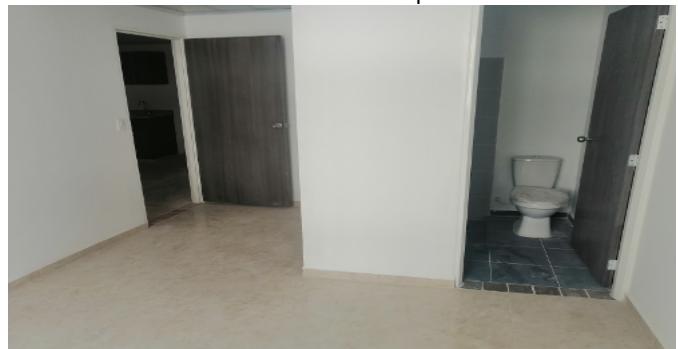


REGISTRO FOTOGRÁFICO

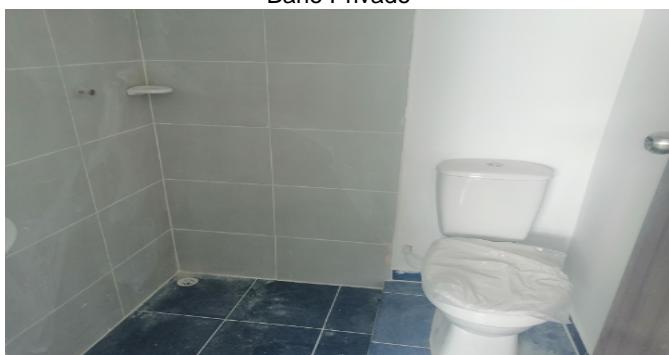
Zona de Ropas



Habitación Principal



Baño Privado



Habitación 2



Habitación 3



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.

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 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 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-1103712411



PIN de Validación: a24009f7



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



ANALOGICO
https://www.ana.org.co
Calle 99 Bis 7A - Piso 300
Bogotá D.C. Colombia
Línea de Atención a Miembros ANA
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: a24009f7



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: a24009f7

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

a24009f7

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 Marzo 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 SAN GIL

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230302380073106852

Nro Matrícula: 319-80509

Pagina 1 TURNO: 2023-8179

Impreso el 2 de Marzo de 2023 a las 12:32:14 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

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

CIRCULO REGISTRAL: 319 - SAN GIL DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: SAN GIL VEREDA: SAN GIL

FECHA APERTURA: 12-11-2020 RADICACIÓN: 2020-4955 CON: ESCRITURA DE: 11-11-2020

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRF

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UNIDAD NUMERO DOS (02) "APTO 201" CON AREA DE 60.40 M² CON COEFICIENTE DE 24.90% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.1093 DE FECHA 30-10-2020 EN NOTARIA SEGUNDA DE SAN GIL (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

MP CONSTRUCTORA S.A.S. ADQUIRIO EL PREDIO SOBRE EL CUAL SECONSTITUYO REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL POR COMPRA AMR AGENTES INMOBILIARIOS S.A.S., SEGUN ESCRITURA NUMERO 80DEL 27-01-2020, NOTARIA SEGUNDA DE SAN GIL, REGISTRADA EL 25-02-2020 A LA MATRICULA INMOBILIARIA 319-62934. - ESTA ASU VEZ, LO HUBO POR COMPRA A CARLOS MARTINEZ REYES, SEGUN ESCRITURA NUMERO 1186 DEL 02-08-2019, NOTARIA SEGUNDA DE SAN GIL, REGISTRADA EL 14-08-2019 A LA MISMA MATRICULA INMOBILIARIA. - A SU TURNO, ESTE EFECTUO LOTEO, SEGUN ESCRITURA NUMERO 1407 DEL 06-06-2014, NOTARIA PRIMERA DE SAN GIL, REGISTRADA EL 10-06-2014 A LA MATRICULA INMOBILIARIA - CARLOS MARTINEZ REYES,ADQUIRIO EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION POR DIVISION MATERIAL SEGUN ESCRITURA NUMERO 490 DEL 23 DE MARZO DE 2012 NOTARIA 2A DE SAN GIL,REGISTRADA EL 26 DE MARZO DEL MISMO A/O,AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 319-54367.-CARLOS MARTINEZ REYES ADQUIRIO EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION MEDIANTE ENGLOBE SEGUN ESCRITURA #21 DE 11-01-2012, NOTARIA SEGUNDA DE SAN GIL, REGISTRADA EL 17-01-2012, AL FOLIO CON MATRICULA INMOBILIARIA 319-53684.- ESTE A SU VEZ EL INMUEBLE OBJETO DE ENGLOBE ASI: 1)PARTE POR COMPRA A LA ASOCIACION DE TRABAJADORES COMUNITARIOS POR EL FUTURO DE SAN GIL GUARDIANES DEL FUTURO, SEGUN CONSTA DE LA ESCRITURA NUMERO 1895 DEL 4 DE NOVIEMBRE DE 2011, NOTARIA SEGUNDA SAN GIL, REGISTRADA EL 17 DE LOS MISMOS MES Y ANO, AL FOLIO CON MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 319-49079.- ESTA LO HUBO ASI: PARTE POR COMPRA A CARLOS MARTINEZ REYES, SEGUN CONSTA DE LA ESCRITURA NUMERO 1785 DEL 24 DE JULIO DE 2008, NOTARIA SEGUNDA SAN GIL, REGISTRADA EL 10 DE FEBRERO DE 2010, AL FOLIO CON MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 319-46566.- ESTE LO HUBO EN MAYOR EXTENSION POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LA PARTICION MATERIAL DE BIENES COMUNES, CELEBRADA CON JAIME MARTINEZ REYES SEGUN CONSTA DE LA ESCRITURA NUMERO 2405 DEL 10 DE SEPTIEMBRE DE 1.976, NOTARIA PRIMERA BUCARAMANGA, REGISTRADA A LA MATRICUAL A135, TOMO 29 DE SAN GIL.- PARTE POR COMPRA A MISMO CARLOS MARTINEZ REYES, SEGUN CONSTA DE LA ESCRITURA NUMERO 2098 DEL 30 DE DICIEMBRE DE 2009, NOTARIA SEGUNDA SAN GIL, REGISTRADA EL 5 DE ENERO DE 2010, A LOS FOLIOS CON MATRICULAS INMOBILIARIAS NUMERO 319-48848 Y 48849.- ESTE LO HUBO MEDIANTE DIVISION MATERIAL, SEGUN CONSTA DE LA ESCRITURA NUMERO 2098 DEL 30 DE DICIEMBRE DE 2009, NOTARIA SEGUNDA SAN GIL, REGISTRADA EL 5 DE ENERO DE 2010, A LOS FOLIOS ANTES CITADOS.- Y ESTE LO HUBO EN MAYOR EXTENSION, COMO YA SE DIJO ANTERIORMENTE.- 2) Y PARTE MEDIANTE DIVISION MATERIAL, SEGUN CONSTA DE LA ESCRITURA NUMERO 352 DEL 14 DE FEBRERO DE 2011, NOTARIA PRIMERA SAN GIL, REGISTRADA EL 16 DE LOS MISMOS MES Y ANO, AL FOLIO CON MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 319-51137.- ESTE LO HUBO EN MAYOR EXTENSION, MEDIANTE DIVISION MATERIAL, SEGUN CONSTA DELA ESCRITURA NUMERO 2098 DEL 30 DE DICIEMBRE DE 2009, NOTARIA SEGUNDA SAN GIL, REGISTRADA EL 5 DE ENERO DE 2010, AL FOLIO CON MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 319-48850.- ESTE LO HUBO EN MAYOR EXTENSION, MEDIANTE DIVISION MATERIAL, SEGUN CONSTA DE LA ESCRITURA NUMERO 1124 DEL 22 DE JULIO DE 2009, NOTARIA SEGUNDA SAN GIL, REGISTRADA EL 24 DE LOS MISMOS MES Y ANO, AL FOLIO CON MATRICULA INMMOBILIARIA NUMERO 319-47881.- ESTE LO HUBO EN MAYOR EXTENSION MEDIANTE PARTICION MATERIAL, CELEBRADA CON JAIME MARTINEZ REYES, SEGUN CONSTA DE LA ESCRITURA NUMERO 2405 DEL 10 DE SEPTIEMBRE DE 1.976, NOTARIA PRIMERA BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 13 DE LOS MISMOS MES Y ANO, AL FOLIO CON MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 319-2606.-



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SAN GIL

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230302380073106852

Nro Matrícula: 319-80509

Página 2 TURNO: 2023-8179

Impreso el 2 de Marzo de 2023 a las 12:32:14 PM

"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

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 24H 10A-15 UNIDAD NUMERO DOS (02) "APTO 201" EDIFICIO "TORRE VILLA MARIA LOTE NO 3 MZ G"

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

319 - 62941

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 10-06-2020 Radicación: 2020-2265

Doc: ESCRITURA 462 del 05-06-2020 NOTARIA SEGUNDA de SAN GIL VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: MP CONSTRUCTORA S.A.S

NIT# 9013257341 X

A: DEPOSITO DE MATERIALES EL NOGAL S.A

NIT# 9001782529 HOY EL NOGAL

MATERIALES DE CONSTRUCCION S.A

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 11-11-2020 Radicación: 2020-4955

Doc: ESCRITURA 1093 del 30-10-2020 NOTARIA SEGUNDA de SAN GIL VALOR ACTO: \$

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

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

A: MP CONSTRUCTORA S.A.S

NIT# 9013257341 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 22-07-2022 Radicación: 2022-5498

Doc: ESCRITURA 1577 del 18-07-2022 NOTARIA SEGUNDA de SAN GIL VALOR ACTO: \$15,000,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA - ESTE Y OTRO

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

DE: DEPOSITO DE MATERIALES EL NOGAL S.A

NIT# 9001782529 HOY EL NOGAL

MATERIALES DE CONSTRUCCION S.A.

A: MP CONSTRUCTORA S.A.S

NIT# 9013257341 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 15-09-2022 Radicación: 2022-6955

Doc: ESCRITURA 2010 del 05-09-2022 NOTARIA SEGUNDA de SAN GIL VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA ESTE Y OTROS

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

