



QR validez del avalúo

### INFORME DE AVALUO LRCAJA-1100951888\_2

RESUMEN EJECUTIVO				ANTECEDENTES	
CLIENTE	JOSE REYNALDO DUARTE MEDINA			FECHA VISITA	27/11/2023
NIT / C.C CLIENTE	1100951888			FECHA INFORME	30/11/2023
DIRECCIÓN	CARRERA 18 #17-11 UNIDAD NUMERO CATORCE (APTO 501) EDIFICIOHERNANDEZ MU/OZ			DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 3		EDAD (AÑOS)	12 años
BARRIO	Villa Olímpica			REMODELADO	
CIUDAD	San Gil			OCCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Santander			TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14			USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial				
VALUADOR	JAVIER GOMEZ DIAZ				
IDENTIFICACIÓN	13893558				

### ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Carmen Rosa Medina Pereira			
NUM. ESCRITURA	2.921 EscrituraD ePropiedad	#NOTARIA	Primera	FECHA
ESCRITURA	San Gil		DEPTO	Santander
CIUDAD	68679010007280019901			
ESCRITURA				
CEDULA CATASTRAL				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	Edificio Hernandez Muñoz			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	No aplica	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	4.03%			

M. INMOB.	N°
Apartamento 501	319-52032

### OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble se encuentra ubicado en parte del quinto piso del edificio Hernández Muñoz, este está en la zona sur del municipio de San Gil, más exactamente en las coordenadas geográficas 6.552278, -73.139722, es un edificio esquinero, en el cruce de la carrera 18 con calle 17, entre las calles 17 y 18.

### 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 84,332,900.00**

**VALOR ASEGURABLE \$ COP 84,332,900.00**

### 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: 13893558  
RAA: AVAL-13893558



Los Rosales Constructora Inmobiliaria  
S.A.S.  
Nombre de la firma

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 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)

### INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Mixta.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	1 UND / PH 18 unidades
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 1285 del 27-05-2011 NOTARIA PRIMERA de SAN GIL  
 Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: ACUERDO 038 DE 2003 PBOT

### CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS		UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL		UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	54.94		AREA	M2	55	
AREA PRIVADA	M2	54.94		AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	\$43.744.000	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA		UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS		UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	54.94		AREA PRIVADA VALORADA	M2	54.94	

### OBSERVACIONES DE ÁREAS

CARRERA 18 #17-11 UNIDAD NUMERO CATORCE (APTO 501) EDIFICIOHERNANDEZ MU/OZ | Villa Olímpica | San Gil | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura pública No. 1285, fecha: 27/05/2011, Notaría: PRIMERA y ciudad: San Gil.

### SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	300-400	
Escolar	Bueno	400-500	
Asistencial	Bueno	400-500	
Estacionamientos	Bueno	300-400	
Áreas verdes	Bueno	400-500	
Zonas recreativas	Bueno	300-400	

### Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:		
NO	Si	SI		
Impacto Ambiental				
Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:
NO	NO	NO	NO	NO

### EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	SI
Tipo	Porticos_Vigas_Columnas	Cubierta	Placa de concreto
Avance(En construcción)	100	Fachada	pañete y pintura
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Nº de Pisos	6	Irregularidad Planta	No
Nº de Sótanos	1	Irregularidad Altura	No
Vida Util	100	Tipología Vivienda	Casa Continua
Vida Remanente	88	Año de Construcción	2011
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	concreto reforzado	La estructura se encuentra en aparente buen estado de conservación. Nota: El presente avalúo no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, 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.	
Fecha de Remodelación			
Daños previos	NO		
Ubicación	CARRERA 18 #17-11 UNIDAD NUMERO CATORCE (APTO 501) EDIFICIOHERNANDEZ MU/OZ		

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 501	54.94	M2	\$1,535,000.00	100.00%	\$84,332,900.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$84,332,900.00</b>
Valor en letras	Ochenta y cuatro millones trescientos treinta y dos mil novecientos Pesos Colombianos					
	<b>TOTAL COMERCIAL</b>					
	<b>OFERTA Y DEMANDA</b>					
<b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b>	12					
<b>Perspectivas de valoración:</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración bajas 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 cinco pisos de altura. En la actualidad el sector cuenta con viviendas residenciales unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares, algunos lotes sin desarrollar y la construcción de nuevos proyectos de unidades residenciales de forma aislada.					

### SALVEDADES

**Jurídica:** El inmueble tiene un área privada de 54.94m<sup>2</sup>. La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

**Garaje:** El inmueble objeto de este avalúo no tiene parqueadero, pero la zona tiene parqueaderos comunitarios.

**Entorno:** El edificio es esquinero, en el cruce de la carrera 18 y la calle 17, entre las calles 17 y 18, vías pavimentadas en concreto rígido y en buen estado de conservación, la carrera 18 es de doble sentido de circulación. En el sector se encuentran construcciones de viviendas residenciales de dos a cinco pisos de altura.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 1285, Fecha escritura: 27/05/2011, Notaría escritura: PRIMERA, Ciudad escritura: San Gil, Administración: No aplica, Total unidades: 1 UND / PH 18 unidades, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 6, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Piscina: No, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

**Estructura:** La estructura se encuentra en aparente buen estado de conservación. Nota: El presente avalúo no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, 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.

**Dependencia:** El apartamento tiene según el reglamento de propiedad horizontal, sala, comedor, cocina, zona de ropa, baño auxiliar y dos alcobas, una con baño privado, y concuerda con lo visto en sitio al momento de realizar la inspección ocular del inmueble.

**Acabados:** El inmueble cuenta con buenos acabados ya que el mesón de la cocina es en granito pulido y los muros son enchapados en cerámica, con muebles alto y bajo en madera, el baño auxiliar y privado 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	Apartamento en venta, piso 2, Barrio Los Pinos, Sector Villa Olimpica	2	\$160,000,000	0.97	\$155,200,000	0	\$	0	\$	\$1,642,328.04	3175109380
2	Apartamento en venta, piso 5, Barrio Villa Olimpica	5	\$200,000,000	0.97	\$194,000,000	0	\$	0	\$	\$1,527,559.06	3175109380
3	Apartamento en venta, piso 5, Barrio Villa Olimpica	5	\$180,000,000	0.97	\$174,600,000	0	\$	0	\$	\$1,711,764.71	3175109380
4	Apartamento en venta, piso 3, Barrio Villa Olimpica	3	\$150,000,000	0.97	\$145,500,000	1	\$15,000,000	0	\$	\$1,359,375.00	3175109380
<b>Del inmueble</b>		<b>5</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	10	94.50	94.50	1.0	1.0	1	1	1.0	1	\$1,642,328.04
2	8	127	127	1.0	1.0	1.0	1	1.0	1	\$1,527,559.06
3	8	102	102	0.90	1.0	1.0	1	1.0	0.9	\$1,540,588.24
4	5	96	96	1	1.0	1	1	1.05	1.05	\$1,427,343.75
<b>12 años</b>										
								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$1,534,454.77</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$87,929.11</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>5.73%</b>	

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$1,622,383.88	<b>TOTAL</b>	\$89,133,770.31
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$1,446,525.67	<b>TOTAL</b>	\$79,472,120.10
VALOR TOTAL		\$84,332,900.00		

Observaciones:

**Enlaces:**

1-<https://santacruzfincaraiz.com/apartamento-en-venta-barrio-los-pinos-san-gil-content-212.html#titlePages>

2-<https://santacruzfincaraiz.com/vendo-apartamento-villa-olimpica-content-2125.html#titlePages>

3-<https://santacruzfincaraiz.com/venta-de-apartamento-villa-olimpica-content-1888.html#titlePages>

4-<https://santacruzfincaraiz.com/venta-de-apartamento---villa-olimpica-content-1206.html#titlePages>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CARRERA 18 #17-11 UNIDAD NUMERO CATORCE (APTO 501)  
EDIFICIOHERNANDEZ MU/OZ | Villa Olímpica | San Gil |  
Santander

### COORDENADAS (DD)

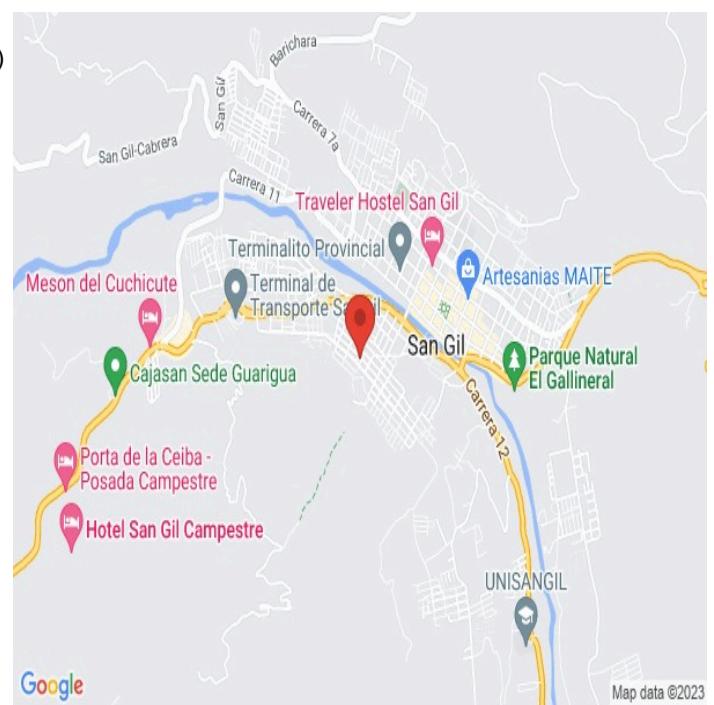
Latitud: 6.552278

Longitud: -73.139722

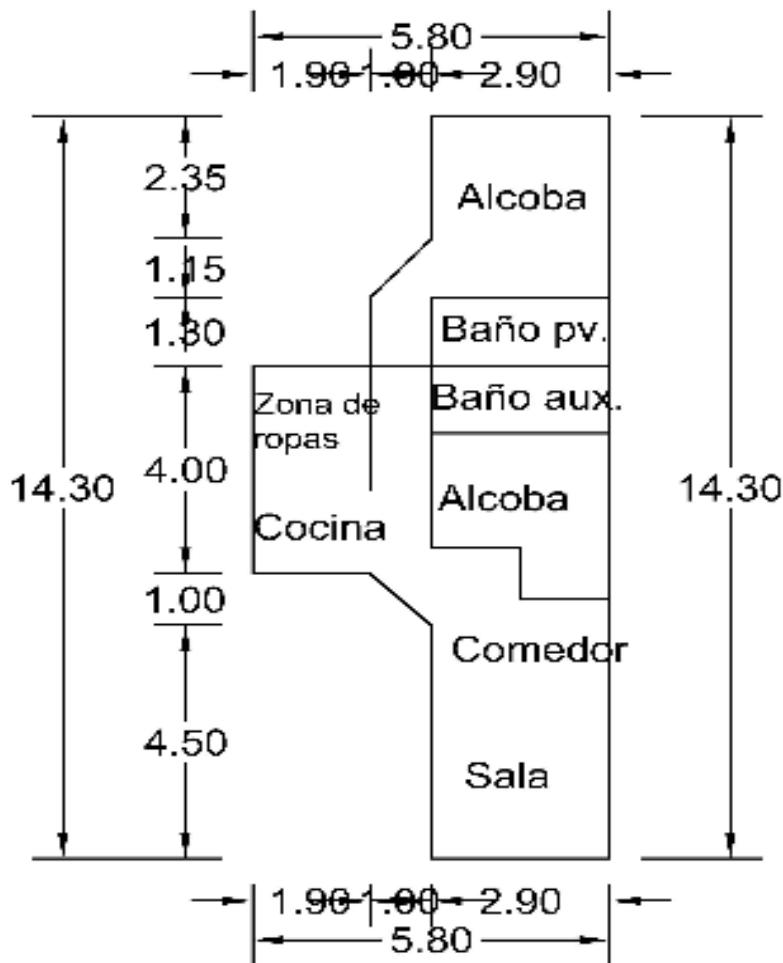
### COORDENADAS (DMS)

Latitud: 6° 33' 8.2008''

Longitud: 73° 8' 22.9992''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



# FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



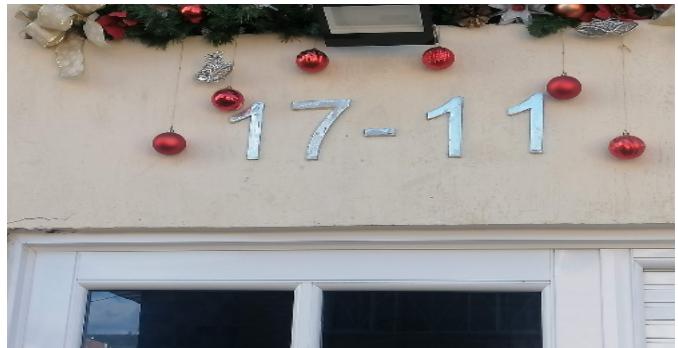
Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



# FOTOS General

Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado



Habitación 2



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---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **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, informada por el 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 sufren 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 él 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-1100951888\_2**



PIN de Validación: b3f60aac



<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 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción  
**05 Sep 2023**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b3f60aac

## 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**

## 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**

## Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

### Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.



PIN de Validación: b3f60aac



Fecha de inscripción  
**05 Sep 2023**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

### Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción  
**05 Sep 2023**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

### Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción  
**05 Sep 2023**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semicuentos y Animales

### Alcance

- Semicuentos, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción  
**05 Sep 2023**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

### Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado.  
Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
**05 Sep 2023**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 12 Intangibles



PIN de Validación: b3f60aac



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



### Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción  
**05 Sep 2023**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 13 Intangibles Especiales

### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción  
**05 Sep 2023**

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  
Correo Electrónico: javigomdi@yahoo.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos Y Liquidación- Corporación Educativa Técnica y Empresarial KAÍZEN  
Técnico Laboral por Competencias en Avalúo Rural - Instituto Nacional de Tecnología Empresarial - INTE  
Arquitecto - Universidad Santo Tomás.



PIN de Validación: b3f60aac



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



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**

**b3f60aac**

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 Noviembre 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 SAN GIL

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 231114691685281153

Nro Matrícula: 319-52032

Página 1 TURNO: 2023-40455

Impreso el 14 de Noviembre de 2023 a las 04:17:37 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 última página

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

FECHA APERTURA: 24-06-2011 RADICACIÓN: 2011-3126 CON: ESCRITURA DE: 20-06-2011

CÓDIGO CATASTRAL: 68679010007280019901 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

#### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 1285 de fecha 27-05-2011 en NOTARIA PRIMERA de SAN GIL UNIDAD NUMERO CATORCE (APTO 501) con area de 54.94 MT2 con coeficiente de 4.03% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

#### AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

#### COMPLEMENTACION:

LUIS ALBERTO HERNANDEZ MU/OZ Y SAUL HERNANDEZ MU/OZ, ADQUIRIERON EL INMUEBLE SOBRE EL CUAL CONSTITUYEN REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL MEDIANTE ENGLOBE SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA NUMERO 1315 DEL 27 DE JULIO DEL 2010, NOTARIA 2A DE SAN GIL, REGISTRADA EL 29 DE LOS MISMOS MES Y A/O, AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 319-49949.-SAUL Y LUIS ALBERTO HERNANDEZ MU/OZ, ADQUIRIERON LOS INMUEBLES OBJETO DEL PRESENTE ENGLOBE ASI: PARTE POR COMPRA A OTONIEL ANTONIO ALARCON, SEGUN CONSTA DE LA ESCRITURA NUMERO 467 DEL 23 DE MARZO DE 2010, NOTARIA SEGUNDA SAN GIL, REGISTRADA EL 8 DE ABRIL DEL MISMO A/O, AL FOLIO CON MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 319-45913.- ESTE POR COMPRA A LA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA ORMAR RODRIGUEZ Y CIA S. EN C.S., SEGUN CONSTA DE LA ESCRITURA NUMERO 660 DEL 30 DE MAYO DE 2008, NOTARIA PRIMERA SAN GIL, REGISTRADA EL 12 DE JUNIO DEL MISMO A/O, AL FOLIO ANTES CITADO.- ESTE LO HUBO MEDIANTE LOTEO, SEGUN CONSTA DE LA ESCRITURA NUMERO 604 DEL 20 DE MAYO DE 2008, NOTARIA PRIMERA SAN GIL, REGISTRADA EL 20 DE LOS MISMOS MES Y A/O, AL FOLIO ANTES CITADO.- Y ESTE O SEA LA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA ORMAR RODRIGUEZ Y CIA S. EN C.S., HUBO EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A TERESA BAEZ DE ORTIZ SEGUN ESCRITURA NUMERO 580 DEL 15 DE MAYO DEL 2008, NOTARIA 1A DE SAN GIL, REGISTRADA EL 16 DE LOS MISMOS MES Y A/O, AL FOLIO CON MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 319-45434.-ESTA HUBO EL INMUEBLE POR DIVISION MATERIAL SEGUN ESCRITURA NUMERO 242 DEL 29 DE FEBRERO DEL 2008, NOTARIA 1A DE SAN GIL, REGISTRADA EL 29 DE LOS MISMOS MES Y A/O, AL FOLIO DE MATRICULA ANTES CITADO.-TERESA BAEZ DE ORTIZ, HUBO EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN EL JUICIO DE SUCESION DE POMPILIO ORTIZ GUTIERREZ, SEGUN SENTENCIA DEL 5 DE JULIO DE 1.974, JUZGADO CIVIL CTO DE SAN GIL, REGISTRADA EL 20 DE NOVIEMBRE DEL MISMO A/O, MATRICULA 173, TOMO 27 SAN GIL. ESTE LO HUBO POR COMPRA A TITO FIGUEROA GOMEZ, EN MAYOR EXTENSION, ESCRITURA 200 DEL 6 DE JUNIO DE 1.972, NOTARIA 2 SAN GIL, REGISTRADA EL 16 DE LOS MISMOS MES Y A/O, MATRICULA 7, TOMO 26 SAN GIL.- PARTE POR COMPRA DE UN DERECHO DE CUOTA, EQUIVALENTE AL 33%, QUE HIOZ SAUL HERNANDEZ MU/OZ, A LAURA JIMENA VILLAMIL LIZARAZO, SEGUN CONSTA DE LA ESCRITURA NUMERO 1313 DEL 27 DE JULIO DE 2010, NOTARIA SEGUNDA SAN GIL, REGISTRADA EL 29 DE LOS MISMOS MES Y A/O, AL FOLIO CON MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 319-45914.- LAURA JIMENA VILLAMIL LIZARAZO, HUBO EL DERECHO DE CUOTA, EN COMUN Y PROINDIVISO CON LUIS ALBERTO HERNANDEZ MU/OZ, QUE TIENE EL 67%, POR COMPRA QUE HICIERON A OTONIEL ANTONIO ALARCON, SEGUN CONSTA DE LA ESCRITURA 1145 DEL 24 DE JULIO DE 2009, NOTARIA SEGUNDA SAN GIL, REGISTRADA EL 3 DE AGOSTO DEL MISMO A/O, AL FOLIO ANTES CITADO.- ESTE POR COMPRA A LA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA ORMAR RODRIGUEZ Y CIA S. EN C.S. SEGUN CONSTA DE LA ESCRITURA NUMERO 662 DEL 30 DE MAYO DE 2008, NOTARIA PRIMERA SAN GIL, REGISTRADA EL 12 DE JUNIO DEL MISMO A/O, AL FOLIO ANTES CITADO.- Y ESTA COMO YA SE DIJO ANTERIORMENTE.-

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 18 #17-11 UNIDAD NUMERO CATORCE (APTO 501) EDIFICIO "HERNANDEZ MU/OZ"



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SAN GIL

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 231114691685281153

Nro Matrícula: 319-52032

Página 2 TURNO: 2023-40455

Impreso el 14 de Noviembre de 2023 a las 04:17:37 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

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PI PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SAN GIL. DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PI PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SAN GIL. DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PI PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SAN GIL. DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PI PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SAN GIL. DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PI PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SAN GIL.

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

319 - 49949

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 26-08-2010 Radicación: 2010-4076

Doc: ESCRITURA 1498 del 24-08-2010 NOTARIA 2 de SAN GIL

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: HERNANDEZ MU/OZ LUIS ALBERTO

CC# 5784041 X

DE: HERNANDEZ MU/OZ SAUL

CC# 5783813 X

A: COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO PARA EL DESARROLLO SOLIDARIO DE COLOMBIA "COOMULDESA LTDA."

NIT# 8902032251 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 20-06-2011 Radicación: 2011-3126

Doc: ESCRITURA 1285 del 27-05-2011 NOTARIA PRIMERA 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: HERNANDEZ MU/OZ LUIS ALBERTO

CC# 5784041 X

A: HERNANDEZ MU/OZ SAUL

CC# 5783813 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 20-06-2011 Radicación: 2011-3127

Doc: ESCRITURA 1481 del 17-06-2011 NOTARIA PRIMERA de SAN GIL

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION ESCRITURA 1285 DEL 27/05/2011 NOTARIA 1 DE SAN GIL EN CUANTO A LA INCLUSION DE  
LALICENCIA QUE APROBO LOS PISOS 4, 5 Y 6, PLANOS ETC..

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

A: HERNANDEZ MU/OZ LUIS ALBERTO

CC# 5784041 X

A: HERNANDEZ MU/OZ SAUL

CC# 5783813 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 08-07-2011 Radicación: 2011-3475

Doc: ESCRITURA 1108 del 07-07-2011 NOTARIA SEGUNDA de SAN GIL

VALOR ACTO: \$2,777,780

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ESTA Y OTRA

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

DE: COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO PARA EL DESARROLLO SOLIDARIO DE COLOMBIA "COOMULDESA LTDA."

NIT# 8902032251





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SAN GIL

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 231114691685281153

Nro Matrícula: 319-52032

Página 4 TURNO: 2023-40455

Impreso el 14 de Noviembre de 2023 a las 04:17:37 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

DE: URIBE ESTUPIAN DORIS

CC# 28381517

A: MEDINA PEREIRA CARMEN ROSA

CC# 28469322 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*9\*

===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-40455 FECHA: 14-11-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

MARIA EUGENIA MUÑOZ ARIZA

REGISTRADORA SECCIONAL

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública