



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1100956651

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	CAMILO FERNANDO MORENO OVIEDO
NIT / C.C CLIENTE	1100956651
DIRECCIÓN	CR 6 # 18-36, Unidad Número Uno (01), Apto 101, Edificio Moreno
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	Urb. Villa Carola
CIUDAD	San Gil
DEPARTAMENTO	Santander
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	JAVIER GOMEZ DIAZ
IDENTIFICACIÓN	13893558

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	18/01/2024
FECHA INFORME	23/01/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	31 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Laura Yaneth Moreno Oviedo				
NUM. ESCRITURA	40 EscrituraPH	#NOTARIA	Segunda	FECHA	04/01/2022
CIUDAD	San Gil		DEPTO	Santander	
CEDULA CATASTRAL	01 00 00 00 0295 0012 000 00 0000				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	Edificio Moreno				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	No aplica	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	51.47%				

M. INMOB.	N°
319-83832	UNO (01) APTO 101

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble se encuentra ubicado en el piso 1 del edificio Moreno, este está en la zona norte del municipio de San Gil, más exactamente en las coordenadas geográficas 6.559841, -73.136087, es un edificio esquinero, sobre la carrera 6 entre las calles 18 y 18A. Es importante anotar que en sitio se encontró la nomenclatura de acceso a la unidad 2, sin embargo, en la propiedad horizontal están descritas las dos direcciones Carrera 6 #18-36 y Carrera 6 #18-34.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	1	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

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	JardinInfantil	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 105,003,045

VALOR ASEGURABLE \$ COP 105,003,045

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. PARA SUBSANAR: solicitar actualización de nomenclatura, registrarla en certificado de tradición y cambiar o instalar la nomenclatura física con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PEPEL-NO PINTADA). Si procede segunda visita esta genera cobro de desplazamiento, comuníquese con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso.

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



INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.		Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 0040 del 04-01-2022 NOTARIA SEGUNDA de SAN GIL. <b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> ACUERDO 038 DE 2003 PBOT
Área de actividad	Residencial.	
Uso principal	Vivienda	
Tipo de proyecto	Apartamento	
Total unidades de vivienda	1 UND / PH: 2 unidades	
Garajes	No tiene <b>No.</b>	
Tipo de Garaje		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA PRIVADA	M2	64.44	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	S/I
AREA LIBRE PRIVADA	M2	5.36			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	69.80	AREA PRIVADA VALORADA	M2	64.44
AREA LIBRE MEDIDA	M2	5.36	AREA LIBRE PRIVADA	M2	5.36
AREACONSTRUIDA MEDIDA	M2	64.44			

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CR 6 # 18-36, Unidad Número Uno (01), Apto 101, Edificio Moreno | Urb. Villa Carola | San Gil | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 40, fecha: 04/01/2022, Notaría: Segunda y ciudad: San Gil.

SECTOR

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

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	VIP	Cubierta	teja de barro
Avance(En construcción)	100	Fachada	pañete y pintura
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	6-9 metros
N° de Pisos	2	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	0	Irregularidad Altura	No
Vida Útil	100 años	Tipología Vivienda	Casa Continua
Vida Remanente	69	Año de Construcción	1993
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura Predio remodelado y dividido en propiedad horizontal en el año 2022. Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación 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.	
Material de Construcción	concreto reforzado		
Fecha de Remodelación			
Daños previos	NO		
Ubicación	Apartamento Exterior		



## CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	UNO (01) APTO 101	64.44	M2	\$1,589,799.00	97.57%	\$102,446,647.56
Area Privada Libre	Área libre piso 1	5.36	M2	\$476,940.00	2.43%	\$2,556,398.40
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$105,003,045</b>

Valor en letras

Ciento cinco millones tres mil cuarenta y cinco Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL****\$105,003,045**

## 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 algunos lotes sin desarrollar y la construcción de nuevos proyectos de unidades residenciales aislados.

## SALVEDADES

**Jurídica:** 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 avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.**Entorno:** El edificio es esquinero, sobre la carrera 6A y entre las calles 18 y 18A (esquina carrera 6 con 18A), vías pavimentadas y en buen estado de conservación. En el sector se encuentran construcciones de viviendas residenciales de uno a tres pisos de altura. 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 en piedra labor, otras pavimentadas y 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.**Propiedad horizontal:** Escritura: 40, Fecha escritura: 04/01/2022, Notaría escritura: Segunda, Ciudad escritura: San Gil, Administración: No aplica, Total unidades: 1 UND / PH: 2 unidades, Ubicación: Apartamento Exterior, Nro. Pisos: 2, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Estar: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno**Acabados:** El inmueble cuenta con buenos acabados, ya que posee cocina sencilla con mesón en acero inoxidable, con muros enchapados y sin muebles alto y bajo y baño con muros en cerámica y los aparatos sanitarios son tipo corona o similar.**-NOTA DE LIQUIDACIÓN:** Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

## 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	Calle 20 con 6 ap piso, urb. Villas del Fonce	2	\$100,000,000	0.99	\$99,000,000	0	\$	0	\$	\$1,650,000.00	7242003
2	Calle 22 con carrera 3 apartamento piso 3, Urb. Ciudad Futuro	3	\$110,000,000	0.95	\$104,500,000	0	\$	0	\$	\$1,756,302.52	7242003
3	Calle 20 con carrera 4 apto. piso 2, urb. Miradores del Bosque	2	\$135,000,000	0.99	\$133,650,000	1	\$15,000,000	0	\$	\$1,647,916.67	7242003
4	Carrera 8 con calle 18, apto. piso 1,Barrio Vergel	1	\$180,000,000	0.9	\$162,000,000	0	\$0	0	\$	\$1,919,431.28	3175109380
Del inmueble		Piso 1		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	10	60	60	0.95	1.0	1.0	1.0	1.0	0.95	\$1,567,500.00
2	6	59.50	59.50	0.95	0.95	1.0	1.0	1.0	0.9	\$1,585,063.02
3	15	72	72	0.95	1.00	1.0	1.0	1.0	0.95	\$1,565,520.84
4	30	84.40	84.40	0.9	1.0	1.0	1.0	0.95	0.86	\$1,641,113.74
	31 años									
									PROMEDIO	\$1,589,799.40
									DESV. STANDAR	\$35,319.05
									COEF. VARIACION	2.22%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$1,625,118.45	TOTAL	\$104,722,633.11
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$1,554,480.35	TOTAL	\$100,170,713.56
VALOR TOTAL	\$102,446,647.56			

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://inmobiliariaguapenta.com/inmueble/apartamento-en-villas-del-fonce/>2.-<https://inmobiliariaguapenta.com/inmueble/apartamento-en-ciudad-futuro/>3.-<https://inmobiliariaguapenta.com/inmueble/vendemos-apartamento-en-miradores-del-bosque/>4.-<https://santacruzfincaiz.com/venta-de-apartamento-el-vergel-content-1902.html#titlePages>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

**DIRECCIÓN:**  
CR 6 # 18-36, Unidad Número Uno (01), Apto 101, Edificio  
Moreno | Urb. Villa Carola | San Gil | Santander

### COORDENADAS (DD)

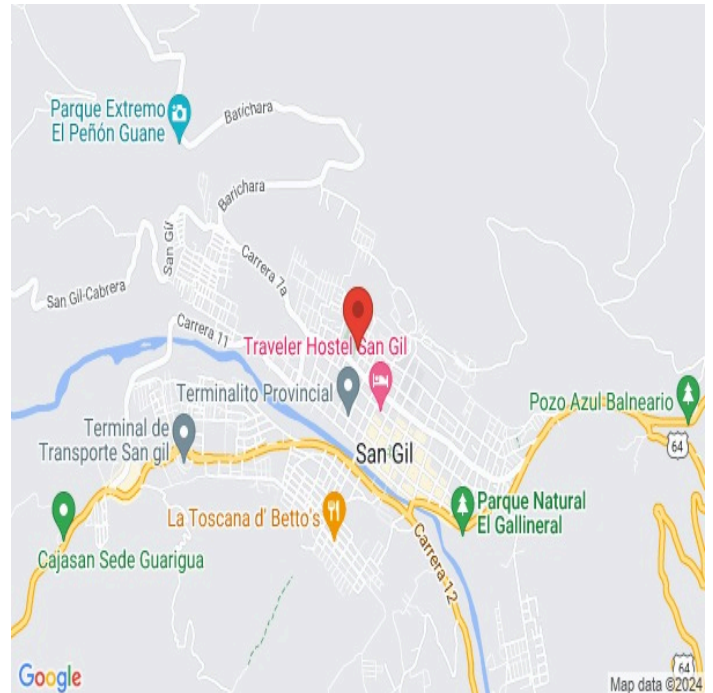
**Latitud:** 6.559841

**Longitud:** -73.136087

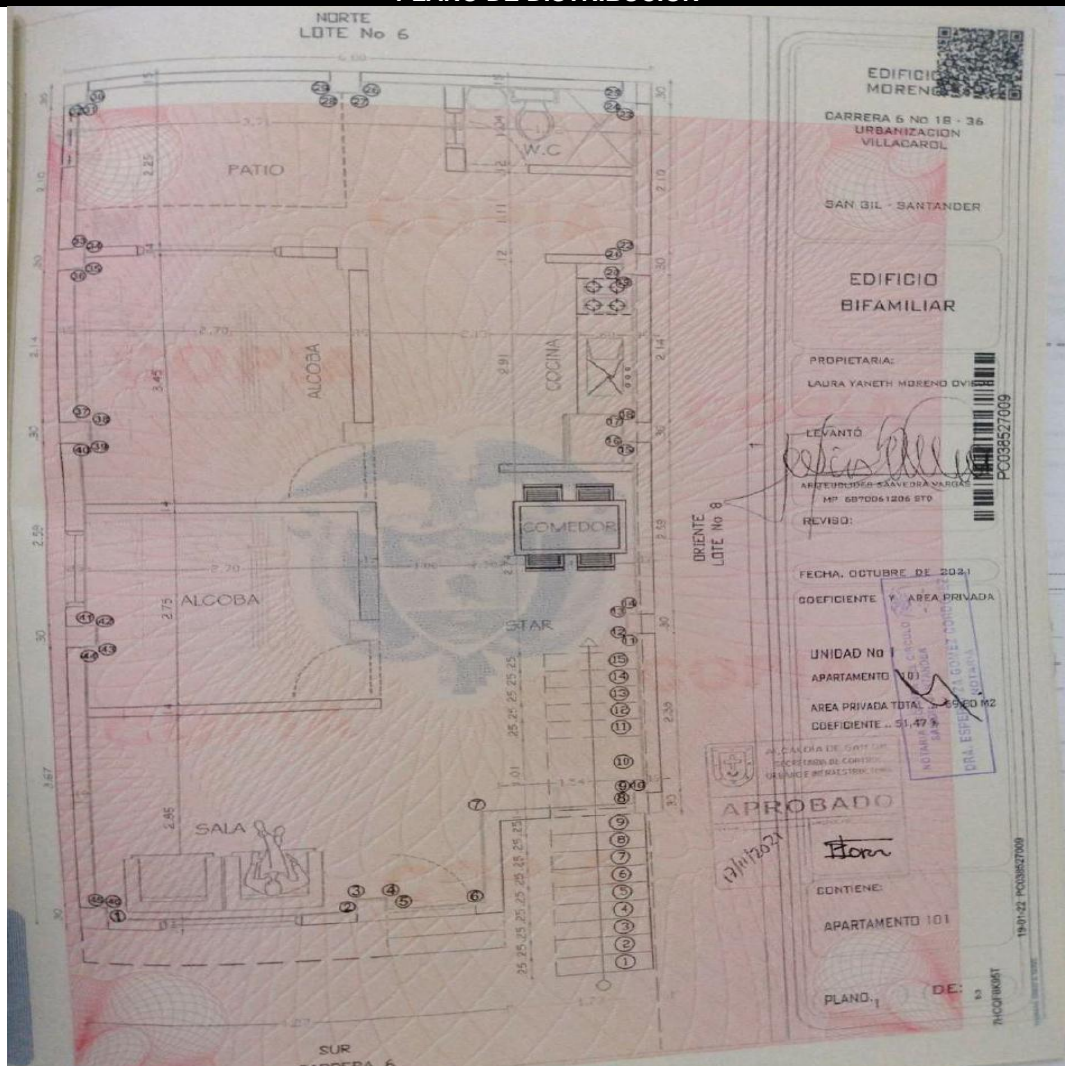
### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 6° 33' 35.427''

**Longitud:** 73° 8' 9.9132''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



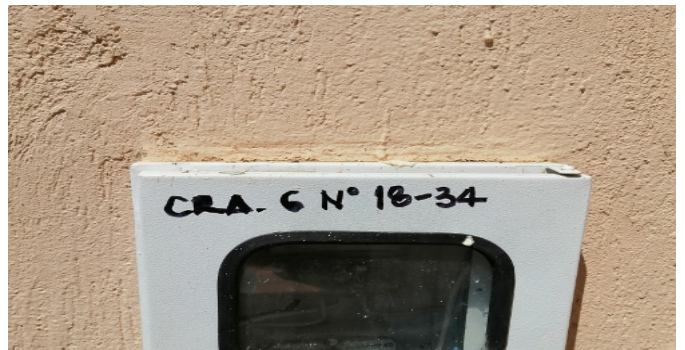
Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



## FOTOS General

Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



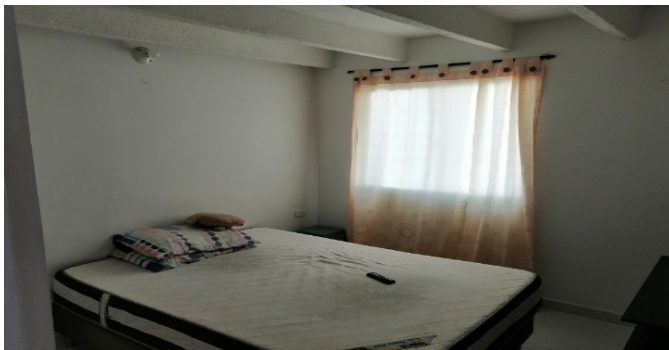
Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Baño Social 1



## FOTOS General

Patio Interior



## 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**

**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 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 avaluador 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 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-1100956651



PIN de Validación: aa850a8e



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 Regimen 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 Regimen 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: aa850a8e



#### 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  
09 Oct 2019

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: aa850a8e



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 Semovientes y Animales

##### Alcance

- Semovientes, 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: aa850a8e



#### 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 anteriores 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 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

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 KAIZEN

Técnico Laboral por Competencias en Avalúo Rural- Instituto Nacional de Tecnología Empresarial- INTE

Arquitecto- Universidad Santo Tomás.



PIN de Validación: aa850a8e



Especialista en Interventoría de la Construcción - Universidad Santo Tomás.

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios 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 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 estarlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de verificación 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**

aa850a8e

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 dos (02) días del mes de Enero del 2024 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: 240112529787625781

Nro Matrícula: 319-83832

Pagina 1 TURNO: 2024-1044

Impreso el 12 de Enero de 2024 a las 07:38:45 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: 07-04-2022 RADICACIÓN: 2022-2342 CON: ESCRITURA DE: 30-03-2022

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

UNIDAD NUMERO UNO (01) "APTO 101" CON AREA DE 69.80 M2 CON COEFICIENTE DE 51.47% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.0040 DE FECHA 04-01-2022 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:**

LAURA YANETH MORENO OVIEDO, ADQUIRIO EL PREDIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A HENRY SALAZAR MASSEY, MARTHA HELENA REMOLINA REMOLINA, SEGUN ESCRITURA NUMERO 1552 DE FECHA 21-05-2021, NOTARIA PRIMERA DE SAN GIL, REGISTRADA EL 03-06-2021 A LA MATRICULA INMOBILIARIA 319-18377. - ESTOS A SU VEZ, LO HUBIERON POR COMPRA A BLANCA REMOLINA REMOLINA, SEGUN ESCRITURA NUMERO 2315 DE FECHA 07-12-1993, NOTARIA SEGUNDA DE SAN GIL, REGISTRADA EL 13-12-1993 A LA MISMA MATRICULA INMOBILIARIA. - A SU VEZ, ESTA LO HUBO POR COMPRA AL COMITE PROVIVIENDA COMUNITARIA DE SAN GIL, SEGUN ESCRITURA NUMERO 1104 DE FECHA 15-12-1986, NOTARIA SEGUNDA DE SAN GIL, REGISTRADA EL 04-03-1987 A LA MATRICULA INMOBILIARIA 319-18377. - EN SU OPORTUNIDAD, ESTA CONSTITUYO LOTE, SEGUN ESCRITURA NUMERO 831 DE FECHA 22-9-1986, NOTARIA SEGUNDA DE SAN GIL, REGISTRADA EL 23-09-1986 A LA MISMA MATRICULA INMOBILIARIA. - EL COMITE PROVIVIENDA COMUNITARIA DE SAN GIL, HUBO EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION, POR COMPRA A LUIS ANTONIO LASPRILLA, ESCRITURA N. 1005 DEL 13 DE NOVIEMBRE DE 1985, NOTARIA 2. SAN GIL, REGISTRADA EL 14 DE LOS MISMOS MES Y A/O, AL FOLIO CON MATRICULA INMOBILIARIA N. 319-0009277. ESTE POR COMPRA AL BANCO POPULAR, ESCRITURA N. 1001 DEL 12 DE NOVIEMBRE DE 1985, NOTARIA 2. SAN GIL, REGISTRADA EL 13 DE LOS CITADOS MES Y A/O, AL FOLIO CON MATRICULA INMOBILIARIA N. 319-0009277. ESTE POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LA DILIGENCIA DE REMATE CONTRA ELKIN ALMEYDA DUARTE, SEGUN SENTENCIA DEL 27 DE JULIO DE 1984, JUZGADO 5. CIVIL CTO DE BUCARAMANGA, REGISTRADO EL 30 DE OCTUBRE DEL CITADO A/O, AL FOLIO CON MATRICULA INMOBILIARIA N. 319-0009277. ESTE POR COMPRA A LA PARROQUIA DE CRISTO RESUCITADO, ESCRITURA N. 29 DEL 21 DE ENERO DE 1981, NOTARIA 2. SAN GIL, REGISTRADA EL 4 DE FEBRERO DEL MISMO A/O, AL FOLIO CON MATRICULA INMOBILIARIA N. 319-0009277. Y ESTA POR COMPRA EN MAYOR EXTENSION A LOS SE/ORES ANTONIO MARIA URIBE, ELENA RUEDA Y CONSTANTINO RUEDA, ESCRITURA N. 222 DEL 30 DE OCTUBRE DE 1921, NOTARIA 1. SAN GIL, REGISTRADA EL 6 DE NOVIEMBRE DEL CITADO A/O, A LA PARTIDA 352 DEL LIBRO 1. FOLIOS 170 VTO A 171.-

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 6 #18-36 UNIDAD NUMERO UNO (01) "APTO 101" EDIFICIO "MORENO"

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

319 - 18377



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAN GIL  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240112529787625781

Nro Matrícula: 319-83832

Pagina 2 TURNO: 2024-1044

Impreso el 12 de Enero de 2024 a las 07:38:45 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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 30-03-2022 Radicación: 2022-2342

Doc: ESCRITURA 0040 del 04-01-2022 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: MORENO OVIEDO LAURA YANETH

CC# 1100952837 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*1\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-1044

FECHA: 12-01-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

MARIA EUGENIA MUÑOZ ARIZA  
REGISTRADORA SECCIONAL