



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-91080916

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	SERGIO ANDRES BLANCO
NIT / C.C CLIENTE	91080916
DIRECCIÓN	Avenida 17 # 19A-94, Unidad Veinte (Apartamento 502), Edificio Punta del Este Etapa II
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	Punta del Este
CIUDAD	San Gil
DEPARTAMENTO	Santander
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	JAVIER GOMEZ DIAZ
IDENTIFICACIÓN	13893558

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	07/03/2024
FECHA INFORME	11/03/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	14 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Ricardo Adolfo Báez Acevedo				
NUM. ESCRITURA	1.172 Escritura de Propiedad	NOTARIA	Primera	FECHA	23/05/2012
CIUDAD	San Gil		DEPTO	Santander	
FECHA ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	68679010003180050903				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada				
NOMBRE DEL COMPLEJO/EDIFICIO	Edificio Punta del Este Etapa II				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	4,80				

M. INMOB.	N°
319-49615	Apartamento 502

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble se encuentra ubicado en parte del quinto piso del edificio Punta del Este Etapa II por la transversal 21 y en el piso 3 por la avenida 17, este está en la zona sur del municipio de San Gil, más exactamente en las coordenadas geográficas 6.555405, -73.140943, es un edificio esquinero, en forma de triángulo en el cruce de la avenida 17 con la transversal 21, entre las calles 19 y 20.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	Si
Patio	0	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.	Si	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Portería	No	Tanque	Si	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrinio	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 109,046,136

VALOR ASEGURABLE \$ COP 109,046,136

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE Modelo 8-14. No coincide la nomenclatura física y la del certificado de tradición. PARA SUBSANAR: solicitar actualización de nomenclatura (curaduría urbana o planeación), 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.

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

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.	
Área de actividad	Mixta.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	1 UND / 22 UNDS
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Según el acuerdo No. 38 de 2003 por la cual se aprueba el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (P.B.O.T.) del municipio de San Gil y en el plano de usos del suelo, el sector tiene un USO MIXTO O MÚLTIPLE 1: O COMERCIAL – RESIDENCIAL (AM1), Establecido cuando el porcentaje de ocupación de una unidad de vivienda es superado en un 50% por comercio.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	72.77	AREA	M2	68
AREA PRIVADA	M2	72.77	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	45955000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	72.77	AREA PRIVADA VALORADA	M2	72.77

OBSERVACIONES DE ÁREAS

Avenida 17 # 19A-94, Unidad Veinte (Apartamento 502), Edificio Punta del Este Etapa II | Punta del Este | San Gil | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 892, fecha: 13/05/2010, Notaría: Primera y ciudad: San Gil.

SECTOR

Uso predominante	Mixta
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Muy Bueno	0-100
Escolar	Bueno	400-500
Asistencial	Bueno	400-500
Estacionamientos	Bueno	100-200
Áreas verdes	Bueno	300-400
Zonas recreativas	Bueno	300-400

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías 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	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	5
N° de Sótanos	0
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	86
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	SI
Cubierta	teja de barro
Fachada	otro
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2010

Comentarios de 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.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 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	Apartamento 502	72.77	M2	\$1,498,504.00	100.00%	\$109,046,136.08
TOTALES					100%	\$109,046,136

Valor en letras

Ciento nueve millones cuarenta y seis mil ciento treinta y seis Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL**\$109,046,136**

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 cinco pisos de altura. En la actualidad el sector cuenta con viviendas comerciales, 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 72.77 m² (área construida de 72.77 m² y área libre de 0.00 m²) y un coeficiente de copropiedad del 4.80%, el edificio fue construido sobre un lote de terreno de 274.00 m², por ende, le corresponde un área de terreno por coeficiente de 13.15 m².

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

Entorno: El edificio es esquinero, en el cruce de la avenida 17 o vía Nacional Bucaramanga – Bogotá y la transversal 21, entre calles 19 y 20, vías pavimentadas en pavimento flexible y concreto rígido y en buen estado de conservación todas de doble sentido de circulación. En el sector se encuentran construcciones comerciales y viviendas residenciales uno a cinco pisos de altura. El inmueble posee buenas perspectivas de valorización, teniendo en cuenta el desarrollo comercial, residencial y turístico de la región. Y el transporte es cubierto por las rutas de buses y busetas de transporte urbano del municipio y taxis.

Propiedad horizontal: Escritura: 892, Fecha escritura: 13/05/2010, Notaría escritura: Primera, Ciudad escritura: San Gil, Administración: 0, Total unidades: 1 UND / 22 UNDS, Ubicación: Apartamento Exterior, Nro. Pisos: 5, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Jardín: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno. El apartamento, según la escritura de adquisición, tiene sala, comedor, cocina, zona de ropas, baño auxiliar y dos alcobas una con baño privado, y concuerda con lo visto in situ 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 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	Av. 17 Con 19A, Apto. piso 5, Edificio Punta del Este	5	\$120,000,000	0.99	\$118,800,000	0	\$	0	\$	\$1,397,647.06	3163680362
2	Av. 17 Con 19A, Apto. piso 4, Edificio Punta del Este	4	\$110,000,000	0.99	\$108,900,000	0	\$	0	\$	\$1,496,495.81	318 383 5510
3	Carrera 9 con calle 16, ap. piso 4, B. San Antonio	4	\$135,000,000	0.9	\$121,500,000	0	\$	0	\$	\$1,763,169.35	3163680362
4	Carrera 5 con calle 6, apto piso 3, Barrio Pablo VI	3	\$140,000,000	0.99	\$138,600,000	1	\$15,000,000	0	\$	\$1,307,936.51	3144057219
Del inmueble		5		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	14	85	85	1.0	1.0	1.0	1.05	1.0	1.05	\$1,467,529.41
2	14	72.77	72.77	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,496,495.81
3	15	68.91	68.91	0.95	1.0	1.0	1.0	0.95	0.9	\$1,591,260.34
4	10	94.5	94.5	1.0	1.0	1.0	1.10	1.0	1.1	\$1,438,730.16
	14 años									
									PROMEDIO	\$1,498,503.93
									DESV. STANDAR	\$66,181.84
									COEF. VARIACION	4.42%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$1,564,685.77	TOTAL	\$113,862,183.62
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$1,432,322.09	TOTAL	\$104,230,078.35
VALOR TOTAL	\$109,046,136.08			

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:
[1.-https://santacruzfincaiz.com/venta-apartamento-punta-del-este-content-2087.html#titlePages](https://santacruzfincaiz.com/venta-apartamento-punta-del-este-content-2087.html#titlePages) [2.-https://inmobiliariacasautosas.com/property/apartamento-404-punta-del-este/](https://inmobiliariacasautosas.com/property/apartamento-404-punta-del-este/) [3.-https://santacruzfincaiz.com/venta-apartamento-centro-historico-content-2180.html#titlePages](https://santacruzfincaiz.com/venta-apartamento-centro-historico-content-2180.html#titlePages) [4.-https://inmobiliariacodlaistri.com/apartamento-inmuebleint-137.html](https://inmobiliariacodlaistri.com/apartamento-inmuebleint-137.html)

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO**DIRECCIÓN:**

Avenida 17 # 19A-94, Unidad Veinte (Apartamento 502), Edificio
Punta del Este Etapa II | Punta del Este | San Gil | Santander

COORDENADAS (DD)

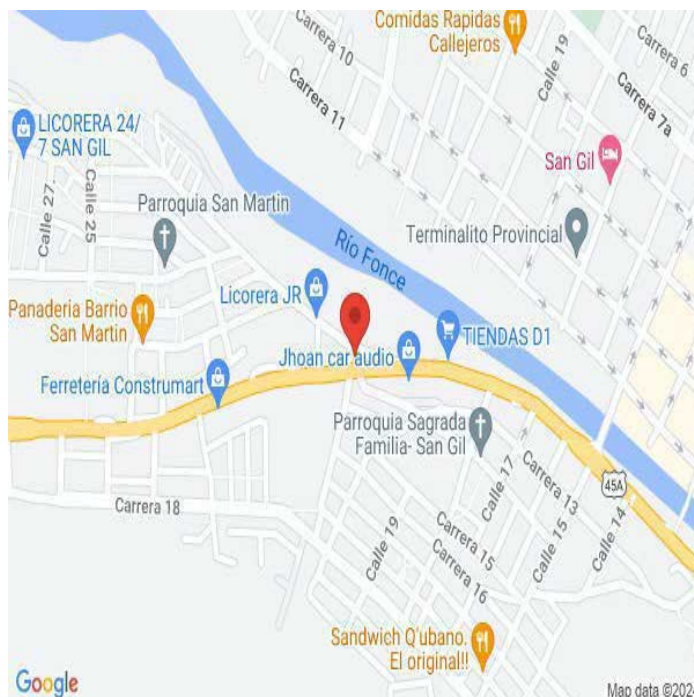
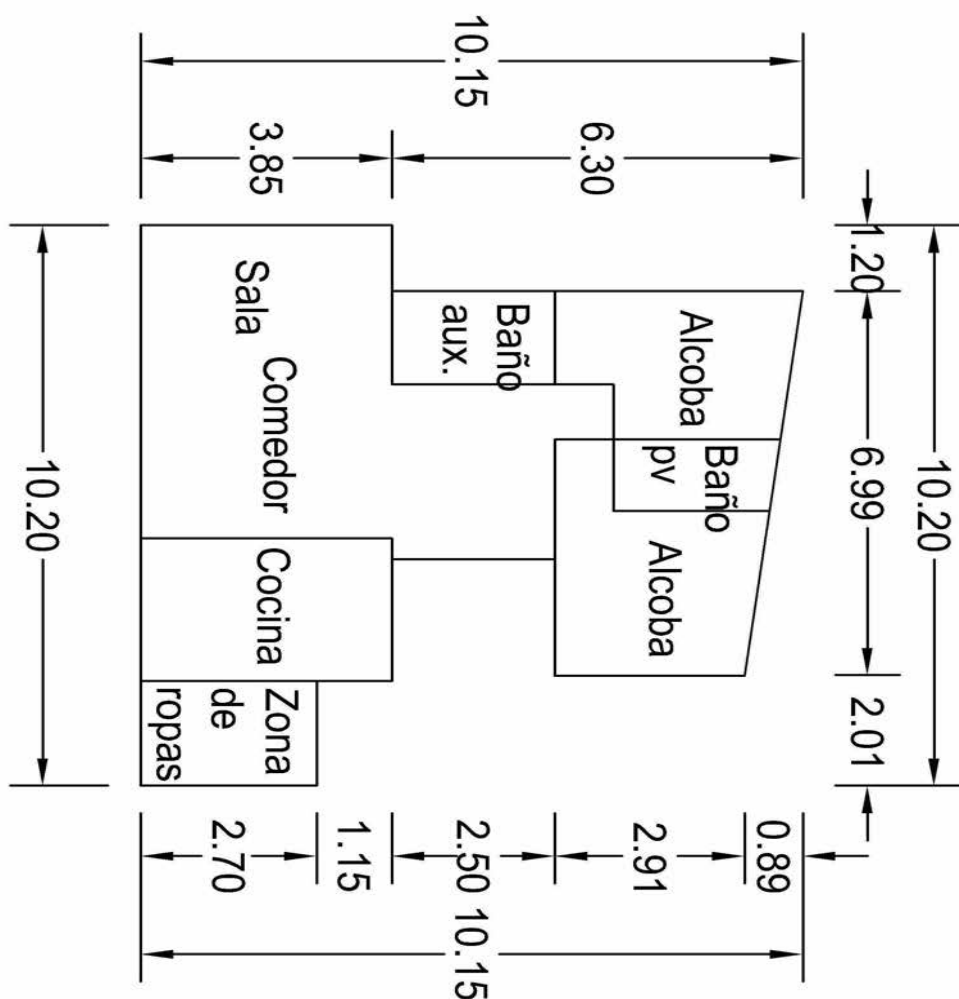
Latitud: 6.555405

Longitud: -73.140943

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 6° 33' 19.458"

Longitud: 73° 8' 27.3942"

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala



FOTOS General

Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Baño Social 1



Entorno - Transversal 21



FOTOS General

Entorno - Transversal 21



Fachada - Transversal 21



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-91080916



PIN de Validación: b2a80ab1



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JAVIER GOMEZ DIAZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
24 Oct 2017

Regimen
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: b2a80ab1



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



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: b2a80ab1



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



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, palenteológico 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: b2a80ab1



<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 Tomas.



PIN de Validación: b2a80ab1



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



Especialista en Interventoría de la Construcción - Universidad Santo Tomas.

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 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

b2a80ab1

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 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: 240227735190053282

Nro Matrícula: 319-49615

Pagina 1 TURNO: 2024-7927

Impreso el 27 de Febrero de 2024 a las 09:07:15 AM

"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: 21-05-2010 RADICACIÓN: 2010-2188 CON: ESCRITURA DE: 14-05-2010

CODIGO CATASTRAL: 68679010003180050903 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 892 de fecha 13-05-2010 en NOTARIA 1 de SAN GIL UNIDAD VEINTE (APARTAMENTO 502) con area de 72.77 MT2 con coeficiente de 4.80% (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:

REMIGIO MEJIA MEJIA, HUBO EL INMUEBLE SOBRE EL CUAL CONSTITUYO REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, POR COMPRA A OFELIA RANGEL ORTIZ, SEGUN CONSTA DE LA ESCRITURA NUMERO 811 DEL 28 DE MARZO DE 2007, NOTARIA SEGUNDA SAN GIL, REGISTRADA EL 18 DE MAYO DEL MISMO AÑO, AL FOLIO CON MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 319-28410.- ESTA POR COMPRA A ANA HERRERA DE SUAREZ, ESCRITURA NUMERO 89 DEL 13 DE FEBRERO DE 2006, NOTARIA PRIMERA SAN GIL, REGISTRADA EL 22 DE MARZO DEL MISMO AÑO, AL FOLIO ANTES CITADO.- ESTA POR COMPRA A CONSTANTINO MONSALVE SUAREZ Y OLINDA SAAVEDRA CAMARGO, SEGUN CONSTA DE LA ESCRITURA NUMERO 460 DEL 3 DE MARZO DE 1.999, NOTARIA SEGUNDA SAN GIL, REGISTRADA EL 5 DE LOS MISMOS MES Y AÑO, AL FOLIO ANTES CITADO.- ESTOS POR COMPRA A EDGAR WILSON GOMEZ LARROTTA, SEGUN CONSTA DE LA ESCRITURA NUMERO 947 DEL 23 DE NOVIEMBRE DE 1.996, NOTARIA PRIMERA SAN GIL, REGISTRADA EL 25 DE LOS MISMOS MES Y AÑO, AL FOLIO ANTES CITADO.- ESTE POR COMPRA A ALCIBIADES NAVAS RODRIGUEZ, SEGUN CONSTA DE LA ESCRITURA NUMERO 5070 DEL 5 DE NOVIEMBRE DE 1.996, NOTARIA 13 DE SANTA FE DE BOGOTA D.C., REGISTRADA EL 13 DE LOS MISMOS MES Y AÑO, AL FOLIO ANTES CITADO.- ESTE LO HUBO MEDIANTE ENGLOBE, SEGUN CONSTA DE LA ESCRITURA NUMERO 1242 DEL 16 DE AGOSTO DE 1.994, NOTARIA 53 DE SANTA FE DE BOGOTA, REGISTRADA EL 22 DE LOS MISMOS MES Y AÑO, AL FOLIO ANTES CITADO.- Y ESTE O SEA NAVAS RODRIGUEZ, ALCIBIADES HUBO EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION OBJETO DE ENGLOBE ASI: MEDIANTE COMPRA QUE HIZO A NEIRA DE MUÑOZ, MARIA OLIMPIA SEGUN ESCRITURA NUMERO 1 DE FECHA 2 DE ENERO DE 1989 NOTARIA 1 DE SAN GIL, REGISTRADA EL 4 DE ENERO DE 1989 A LOS FOLIOS DE MATRICULAS NUMEROS 319-0012940, 319-0012941, 319-0012942, 319-0012943, 319-0012944. Y ESTA CONSTITUYO URBANIZACION MEDIANTE ESCRITURA NUMERO 184 DE FECHA 15 DE MARZO DE 1983 NOTARIA 1 DE SAN GIL. REGISTRADA EL 16 DE MARZO DE 1983 A LOS FOLIOS DE MATRICULAS INMOBILIARIA NUMEROS 319-0012940, 319-0012941, 319-0012942, 319-0012943, 319-0012944. MARIA OLIMPIA NEIRA DE MUÑOZ HUBO EL INMUEBLE SOBRE EL CUAL CONSTITUYO LA URBANIZACION LOS ROSALES, POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE SANTIAGO MUÑOZ TRIANA, REGISTRADA EL 23 DE JUNIO DE 1979 A LOS FOLIOS DE MATRICULAS INMOBILIARIAS NUMEROS 319-0003938 Y 319-003934. EL CAUSANTE SANTIAGO MUÑOZ TRIANA HABIA ADQUIRIDO EL INMUEBLE POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE PASTORA MUÑOZ, REGISTRADA EL 1 DE DICIEMBRE DE 1954, LIBRO PRIMERO IMPAR, TOMO TERCERO, PARTIDA 612 FOLIO 37 A 41 MATRICULAS 27 Y 270 TOMO 9 Y 10 DE SAN GIL.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) AVENIDA 17 # 19A-94 UNIDAD VEINTE (APARTAMENTO 502) EDIFICIO PUNTA DEL ESTE ETAPA II

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:



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

Certificado generado con el Pin No: 240227735190053282

Nro Matrícula: 319-49615

Pagina 2 TURNO: 2024-7927

Impreso el 27 de Febrero de 2024 a las 09:07:15 AM

**"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

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

319 - 28410

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 14-05-2010 Radicación: 2010-2188

Doc: ESCRITURA 892 del 13-05-2010 NOTARIA 1 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: MEJIA MEJIA REMIGIO

CC# 5579519 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 10-11-2011 Radicación: 2011-5891

Doc: OFICIO 0749 del 03-11-2011 JUZGADO TERCERO PRO. MPAL de SAN GIL

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: PROHIBICION ENAJENAR SIN AUTORIZACION: 0460 PROHIBICION ENAJENAR SIN AUTORIZACION RADICADO#68-679-60-00150-2009-00714

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

DE: JUZGADO TERCERO P/CUO M/PAL CON FUNCIONES DE CONTROL DE GARANTIAS

A: MEJIA MEJIA REMIGIO

CC# 5579519 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 15-05-2012 Radicación: 2012-2517

Doc: OFICIO 506 del 14-05-2012 JUZGADO PRIMERO PROM. M/PAL CON FU de SAN GIL

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL PROHIBICION PARA ENAJENAR ESTE Y OTROS

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

DE: JUZGADO 1 PROMISCOU MPAL CON FUNCION CONTROL DE GARANTIAS Y CONOCIMIENTO

A: MEJIA MEJIA REMIGIO

CC# 5579519 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 06-06-2012 Radicación: 2012-2939

Doc: ESCRITURA 1172 del 23-05-2012 NOTARIA PRIMERA de SAN GIL

VALOR ACTO: \$22,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: MEJIA MEJIA REMIGIO

CC# 5579519

A: BAEZ ACEVEDO RICARDO ADOLFO

CC# 1100950019 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *4*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)



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

Certificado generado con el Pin No: 240227735190053282

Nro Matrícula: 319-49615

Pagina 3 TURNO: 2024-7927

Impreso el 27 de Febrero de 2024 a las 09:07:15 AM

**"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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-7927

FECHA: 27-02-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

MARIA EUGENIA MUÑOZ ARIZA
REGISTRADORA SECCIONAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública