



QR validez del avalúo

**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**  
**Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano**

## AVALUO: LRCAJA-91080916

Fecha del avalúo	Fecha de visita	12/04/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	Carrera 8A # 3-18, Barrio San Cayetano Lote 9	
Barrio	San Cayetano	
Ciudad	Confines	
Departamento	Santander	
Propietario	Mario Jose Rangel Hernandez	

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)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: SERGIO ANDRES BLANCO

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **Mario Jose Rangel Hernandez** ubicado en la Carrera 8A # 3-18, Barrio San Sayetano Lote 9 San Cayetano, de la ciudad de Confines.

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.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$77,201,046.00 pesos m/cte (Setenta y siete millones doscientos un mil cuarenta y seis).

Atentamente,



**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

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)

Bogotá D.C.-COLOMBIA

## LIQUIDACIÓN

### VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Área de terreno	90	M2	\$536,853.00	62.59%	\$48,316,770.00
Area Construida	área construida registrada en títulos	36	M2	\$802,341.00	37.41%	\$28,884,276.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$77,201,046</b>

Valor en letras

Setenta y siete millones doscientos un mil cuarenta y seis Pesos Colombianos

Perito actuante



JAVIER GOMEZ DIAZ  
 RAA Nro: AVAL-13893558  
 C.C: 13893558

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	<b>Terreno</b>	<b>Construcción</b>	<b>Valor UVR</b>	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	77,201,046.00
Proporcional	0	77,201,046	Valor asegurable	77,201,046
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	6
<b>Calificación garantía</b>				
<b>Observación calificación</b>				
<b>Observación</b>				

## GENERAL

<b>Código</b>	LRCAJA-91080916	<b>Propósito</b>	Modelo 8-14	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
---------------	-----------------	------------------	-------------	--------------------	-----------------

### Datos del dirigido a:

<b>Dirigido A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	

### Datos del solicitante:

<b>Solicitante</b>	SERGIO ANDRES BLANCO				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	91080916	<b>Teléfono</b>	3107847099
<b>Email</b>					

### Datos del propietario:

<b>Propietario</b>	Mario Jose Rangel Hernandez				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	91108664	<b>Ocupante</b>	Propietario

### Datos del inmueble objeto de avalúo:

<b>Dirección</b>	Carrera 8A # 3-18, Barrio San Cayetano Lote 9				
<b>Conjunto</b>	No aplica				
<b>Ciudad</b>	Confines	<b>Departamento</b>	Santander	<b>Estrato</b>	2
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	San Cayetano	<b>Ubicación</b>	Terreno – Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Casa	<b>Tipo subsidio</b>	VIP Vivienda Interes Prioritario	<b>Sometido a PH</b>	No

<b>Observación</b>	El inmueble se encuentra ubicado en el barrio San Cayetano, el inmueble está en la zona occidental del municipio de Confines, más exactamente en las coordenadas geográficas 6.356141, -73.242743 es una vivienda medianera de un piso de altura y terraza cubierta, sobre la carrera 8A y entre las calles 3 y 4.				
--------------------	--	--	--	--	--

## CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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.</p> <p><b>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:</b> 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.</p>				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	90	AREA DE TERRENO	M2	90
AREA CONSTRUIDA	M2	36	AREA CONSTRUIDA	M2	80
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	16056000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
Área de terreno	M2	90	AREA DE TERRENO	M2	90
Área construida	M2	80.70	AREA PISO 1	M2	36

ÁREAS POR NORMA		VALOR		
Indice ocupación	Resultante	0		
Indice construcción	Resultante	0		

Forma Geometrica	Regular	Frente	7,5		
------------------	---------	--------	-----	--	--

Fondo	12	Relación frente fondo	1 a 0,625		
-------	----	-----------------------	-----------	--	--

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

Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.
------------------------	--

**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.

## REGLAMENTACION URBANISTICA

<b>Acuerdo Decreto</b>	Acuerdo No. 014 del 16 de julio de 2002
<b>Area Del Lote</b>	90
<b>Forma Del Lote</b>	Regular
<b>Topografia</b>	Inclinada
<b># Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)</b>	1
<b>Clasificacion Del Suelo</b>	Urbano
<b>Uso Principal Norma</b>	Residencial (Vivienda unifamiliar y bifamiliar.).
<b>Uso Compatible Norma</b>	Pequeña industria, grupo 1.
<b>Uso Condicionado Norma</b>	COMPLEMENTARIO: Comercio Tipo A, grupo 1; Instituciones, grupo 1 y 2; y Recreativos, grupo 1.
<b>Uso Prohibido Norma</b>	Comercio tipo B, grupo 1 y 2; y Pequeña industria, grupo 2.
<b>Tratamiento</b>	Zona para la consolidación y/o densificación urbana.
<b>Actuaciones Estrategicas</b>	No posee
<b>Indice DeOcupacion</b>	Resultante
<b>Indice DeContruccion</b>	Resultante
<b>Antejardin</b>	No posee
<b>AislamientoPosterior</b>	De 2 a 3 metros.
<b>Aislamiento Lateral</b>	No aplica
<b>Altura Permitida</b>	Resultante
<b>Densidad</b>	Resultante
<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	No posee
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	No posee
<b>Suelos De Proteccion</b>	No posee
<b>Patrimonio</b>	No posee
<b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>	El inmueble cumple con la normatividad vigente ya que tiene un aislamiento entre 2 y 3 metros y declaración de construcción mediante

escritura pública, sin embargo, el área construida es diferente a la observada en sitio al momento de realizar la inspección ocular al inmueble.

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1033	EscrituraDePropiedad	01/09/2017	Segunda	Socorro

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
321-37180	03/04/2024	6820901000000021001	Casa 0000000000

#### Observación

El inmueble tiene un área de terreno de 90,00m<sup>2</sup> y un área construida de 36,00m<sup>2</sup> según la Escritura Pública y Certificado de Tradición y Libertad, los cuales fueron suministrados y solo fue verificada el área del terreno al momento de realizar la inspección ocular al inmueble, ya que el área construida tomada en sitio es de 80,00m<sup>2</sup>, sin embargo, para el desarrollo del presente informe solo se tendrán en cuenta las áreas registradas en títulos (terreno de 90,00m<sup>2</sup> y construcción de 36,00m<sup>2</sup>).

## GARAJES Y DEPOSITOS

#### Observación

El inmueble objeto de este avalúo es una vivienda de un piso de altura y terraza, la cual no posee garaje.

## DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS		AMOBLAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

### CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media

<b>Estrato</b>	2	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografia</b>	Inclinada
<b>Transporte</b>	Bueno	<b>Condiciones de salubridad</b>	Bueno		
<b>EQUIPAMIENTO</b>			<b>VIAS, ANDENES Y SARDINELES</b>		
	<b>Nivel</b>	<b>Nivel Distancia</b>		<b>Sector</b>	<b>Conservación</b>
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	100-200	Tipo de vía	La vía principal de acceso (carrera 8A) está construida en piedra labor y en buen estado de conservación	
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Bueno	300-400			
<b>IMPACTO AMBIENTAL</b>					
<b>Aire</b>	NO	<b>Basura</b>	NO	<b>Inseguridad</b>	NO
<b>Ruido</b>	NO	<b>Aguas</b>	NO	<b>Otro</b>	NO
<b>Observación:</b>	El inmueble es medianero, sobre la carrera 8A y entre las calles 3 y 4, todas parcialmente construidas en pavimento flexible y concreto rígido y en buen estado de conservación. En el sector se encuentran construcciones de viviendas residenciales de uno y dos pisos de altura. El inmueble posee buenas perspectivas de valorización, teniendo en cuenta el desarrollo residencial de la región. Sector que posee buenas vías, algunas construidas en concreto rígido, otras en piedra labor, otras en pavimento flexible y otras sin pavimentar o en proceso de pavimentación y están en buen estado de conservación. En el sector se observan construcciones de viviendas residenciales unifamiliares y multifamiliares y lotes de terreno urbanizables. Y el transporte es cubierto por las rutas de buses y busetas de transporte intermunicipal del municipio.				

## ESTRUCTURA

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Tradicional	<b>Estructura reforzada</b>	NO
<b>Material construcción</b>	concreto reforzado	<b>Tipo estructura</b>	Porticos:Vigas_Columnas		
<b>Daños por Sismos</b>	NO	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	SI	<b>Cubierta</b>	Placa de concreto
<b>Fachada</b>	pañete y pintura	<b>Ancho fachada</b>	6-9 metros	<b>Irregularidad planta</b>	No
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>	Casa Continua	<b>Otro tipología vivienda</b>	
<b>Año construcción</b>	2004	<b>Edad Inmueble</b>	20 años	<b>Vida útil</b>	100 años
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>	100		
<b>Licencia construcción</b>	No suministrada				
<b>Observación</b>	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.				

## DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
<b>Sala</b>	1	<b>Comedor</b>	1	<b>Cocina</b>	Sencilla
<b>Baños Sociales</b>	1	<b>Patio interior</b>	1	<b>Habitaciones</b>	1
<b>Closet</b>	0	<b>Baños privados</b>	0	<b>Estar</b>	0
<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	0	<b>Cuarto servicio</b>	0

Baños servicio	0	Zona ropa	0	Local	0
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
<b>Observación</b>	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				
El inmueble es una vivienda de un piso de altura y terraza, según la documentación suministrada el inmueble tiene sala, comedor, cocina, patio de ropa, baño auxiliar y alcoba y esto con un área construida de 36,00m <sup>2</sup> ; sin embargo, al momento de realizar la visita al inmueble objeto de este avalúo se observó que tiene sala, comedor, cocina, patio de ropa, baño auxiliar y 3 alcobas una con baño privado y esto con un área construida de 80,00m <sup>2</sup> , también la cubierta de esta vivienda es una placa de concreto aligerada sin escaleras de acceso y está cubierta en lámina de zinc sobre estructura en madera; para efectos de este informe de avalúo se tomaran las actualmente registradas en los documentos suministrados.					

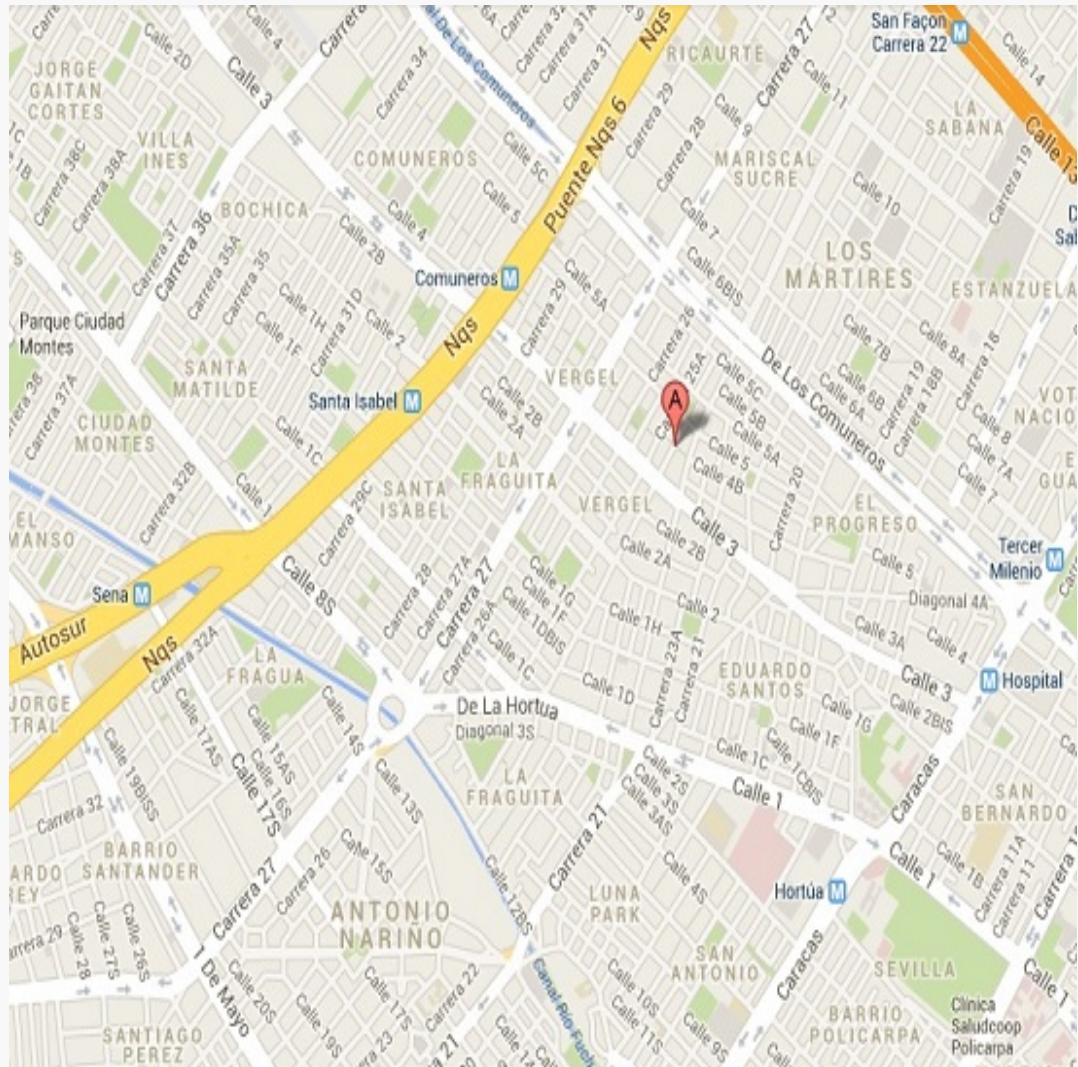
## ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

<b>Observación</b>	El inmueble cuenta con buenos acabados ya que posee cocina sencilla con mesón y muros enchapados en cerámica y sin muebles alto y bajo y baños con muros en cerámica y los aparatos sanitarios son tipo corona o similar.
--------------------	---

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** Carrera 8A # 3-18, Barrio San Sayetano Lote 9 | San Cayetano | Confines | Santander



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 6.356141  
GEOGRAFICAS : 6° 21' 22.1076''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.242743  
GEOGRAFICAS : 73° 14' 33.8748''

## MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Corregimiento de vado real	\$55,000,000	0.99	\$54,450,000	0	105		\$	\$0
2	DG 3 # 4 - 01, Corregimiento Vado real	\$430,000,000	0.9	\$387,000,000	3118914334, 3115752870, 3008202030	350	180	\$1,200,000	\$216,000,000
3	Casa en venta en el municipio de Oiba, Santander	\$139,000,000	0.98	\$136,220,000	3212451839	225	63	\$400,000	\$25,200,000
Del inmueble				90	36				

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$54,450,000	\$518,571	0.97	1.05	1.02	\$528,165
2	\$171,000,000	\$488,571	1.1	1.05	1.16	\$564,300
3	\$111,020,000	\$493,422	1.05	1.0	1.05	\$518,093
				PROMEDIO	\$536,852.78	
				DESV. STANDAR	\$24,297.58	
				COEF. VARIACION	4.53%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$536,853.00	AREA	90	TOTAL	\$48,316,770.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$802,341.00	AREA	36	TOTAL	\$28,884,276.00
VALOR TOTAL		\$77,201,046.00				

### Observaciones:

Se utiliza la metodología de comparación para establecer el valor del terreno ya que existe suficiente oferta representativa y el de costos de reposición para establecer el valor de la construcción. Para la realización de estos métodos 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 viviendas en municipios o corregimientos de similares características económicas, también manejan características similares constructivas y normativas.

### Enlaces:

1-[https://es-la.facebook.com/marketplace/item/441518128292593?ref=category\\_feed&referral\\_code=undefined&referral\\_story\\_type=listing&tracking=%7B%22id%22:219113535052561512%22%2C%22mf\\_story\\_key%22%3A%227438753166185860%22%2C%22commerce\\_rank\\_obj%22%3A%22%7B%5C%22target\\_id%5C%22%3A7438753166185860%2C%5C%22target\\_type%5C%22%3A0%2C%5C%22primary\\_position%5C%22%3A0%2C%5C%22ranking\\_signature%5C%22%3A3471749874623376890%2C%5C%22commerce\\_channel%5C%22%3A504%2C%5C%22value%5C%22%3A0.0034352827771476%2C%5C%22candidate\\_retrieval\\_source\\_map%5C%22%3A%7B%5C%227438753166185860%5C%22%3A3003%7D%22%2C%22fmd\\_400706%22%3A%22111112%22%7D](https://es-la.facebook.com/marketplace/item/441518128292593?ref=category_feed&referral_code=undefined&referral_story_type=listing&tracking=%7B%22id%22:219113535052561512%22%2C%22mf_story_key%22%3A%227438753166185860%22%2C%22commerce_rank_obj%22%3A%22%7B%5C%22target_id%5C%22%3A7438753166185860%2C%5C%22target_type%5C%22%3A0%2C%5C%22primary_position%5C%22%3A0%2C%5C%22ranking_signature%5C%22%3A3471749874623376890%2C%5C%22commerce_channel%5C%22%3A504%2C%5C%22value%5C%22%3A0.0034352827771476%2C%5C%22candidate_retrieval_source_map%5C%22%3A%7B%5C%227438753166185860%5C%22%3A3003%7D%22%2C%22fmd_400706%22%3A%22111112%22%7D)

2-[https://www.yumbin.com/co/clasificados/detalle/inmueble-en-venta-finca-en-suaita-suaita-260421?utm\\_source=Lfull-connect&utm\\_medium=referrer](https://www.yumbin.com/co/clasificados/detalle/inmueble-en-venta-finca-en-suaita-suaita-260421?utm_source=Lfull-connect&utm_medium=referrer)

3-<https://www.encontrar24.com/colombia-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-casas/se-vende-casa-lote/25476092>

## REPOSICION

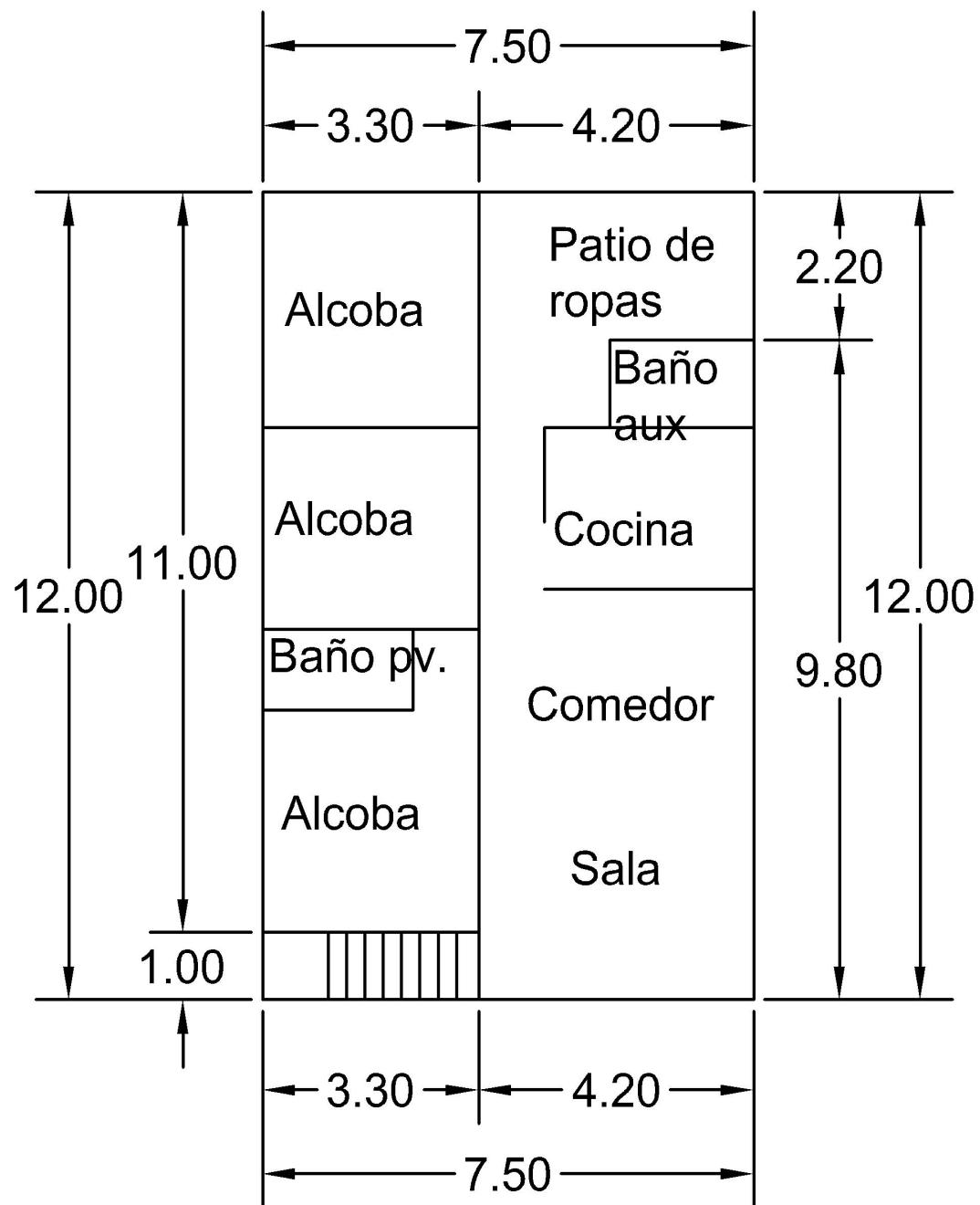
Casa en venta Confnes Santander

### Depreciación Fitto y Corvini

Área construida total	36
Área construida vendible	36
Valor M2 construido	\$2,204,476
Valor reposición M2	\$79,361,136
Valor reposición presupuesto M2	\$2,204,476
Fuente	Construdata 210
Factor ajuste %	55 %
Valor reposición M2 ajustado	\$992,014
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
VetusTez	20
Edad en % de vida útil	20 %
Fitto y Corvini %	19.12 %
Valor reposición depreciado	\$802,341
Valor adoptado depreciado	\$802,341
<b>Valor total</b>	<b>\$28,884,276</b>

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



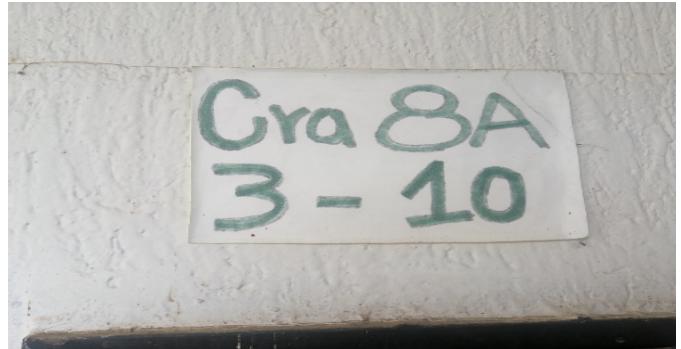
Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



## FOTOS General

Sala



Comedor



Cocina



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



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 --- 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 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.

**2. Método de capitalización de rentas o ingresos:** Es la técnica valuaria 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 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: ed9c0d68

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

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA  
NIT: 800728814-2

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. 13883558, 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-13883558.

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

**RAA AVALUO: LRCAJA-91080916 M.I.: 321-37180**

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, tiendas 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

Regímen  
Regímen de Transición

Fecha de actualización  
27 Dic 2021

Regímen  
Regímen Asisténtico

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

- Tierras rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, casas, 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

Regímen  
Regímen de Transición

Fecha de actualización  
27 Dic 2021

Regímen  
Regímen Asisténtico

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

- Blas 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  
08 Sep 2022

Regímen  
Regímen Asisténtico

Página 1 de 5



PIN de Validación: ed9c0e66



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



autoridadnacionaldeaduanas  
https://www.ana.org.co  
Código de Aduanas: Decreto 300  
Reglado G.C.: Decreto 1000  
Límites geográficos de atención A.M.R.  
En Bogotá: 1600 97 46  
A Nivel Nacional: 01 8000 423 840

#### Categoría 4 Obras de Infraestructura.

##### Alcance

- Estructuras especiales para proceso, plantas, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de Infraestructura similar.

Fecha de Inscripción  
22 Abr 2021

Regimen  
Régimen Aduanero

**RAA AVALUO: LRCAJA-91080916 M.I.: 321-37180**

#### Categoría 5 Edificios, Construcción Arquitectónica y Monumentos Históricos

##### Alcance

- Edificaciones de construcción arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de Inscripción  
22 Abr 2021

Regimen  
Régimen Aduanero

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

- Centros Comerciales, hoteles, colegios, hospitalas, clínicas, incluya todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de Inscripción  
22 Abr 2021

Regimen  
Régimen Aduanero

- Aeropuertos de obras.

Fecha de Inscripción  
08 Oct 2018

Regimen  
Régimen Aduanero

#### 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 a Infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadoras, 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 radio comunicación. 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: ed9c0e66



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



autoridad nacional de aeronáutica  
<https://www.ana.gov.co>  
Carrera 10 # 10-300  
Bogotá D.C. - Colombia  
Líneas principales de aeronaves A.M.R.  
En Bogotá 500 91 46  
A Nivel Nacional: 01-8000 423 840

Fecha de Inscripción  
08 Sep 2020

Regímen  
Regímen Aduanero

#### Categoría 8: Maquinaria y Equipos Especiales

##### Alcance

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

Fecha de Inscripción

Regímen  
Regímen Aduanero

#### Categoría 9: Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares. M.I.: 321-37180

##### Alcance

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

Fecha de Inscripción  
08 Sep 2020

Regímen  
Regímen Aduanero

#### Categoría 10: Semovianas y Animales

##### Alcance

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

Fecha de Inscripción  
08 Sep 2020

Regímen  
Regímen Aduanero

#### 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  
08 Sep 2020

Regímen  
Regímen Aduanero

#### Categoría 12: Intangibles



PIN de Validación: ed9c0d68



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



Asociación Nacional de Avaluadores  
https://www.ana.org.co  
Carrera 10 # 10-300  
Bogotá D.C. - Colombia  
Líneas principales de atención A.M.R.  
En Bogotá: 569 97 46  
A Nivel Nacional: 01 8000 423 849

#### Alcance

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

Fecha de Inscripción  
08 Sep 2020

Regimen  
Regimen Académico

#### Categoría 13 Intangibles Especiales

#### Alcance

- Dato emergente: **LRCAJA-91080916 M.I.: 321-37180** Derecho moral, servidumbres, derechos hereditarios y litigiosos y demás derechos de individualización de la propiedad intelectual y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de Inscripción  
08 Sep 2020

Regimen  
Regimen 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 UR8-0478, vigencia desde el 01 de Agosto de 2018 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-0318, vigencia desde el 01 de Agosto de 2018 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:

Nombre: SAN GIL, SANTANDER

Dirección: CALLE 12 NO. 8-35 - OF. 203

Teléfono: 3158517922

Correo Electrónico: javigordi@yahoo.com

Titulos 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: ed9c0e58



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



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(s) señor(es) JAVIER GOMEZ DIAZ, identificado(s) con Cédula de ciudadanía No. 13649558.

El(s) señor(es) 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 esta certificación se le asignó el siguiente código QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a Internet, descargando previamente una aplicación de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en el sitio web <https://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información aquí contenida y la que reporta la validación, debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

**RAA AVALUO: LRCAJA-91080916 M.I.: 321-37180**



PIN DE VALIDACIÓN

ed9c0e58

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que se posea en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los dos (02) días del mes de Abril del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:

Alexandra Suárez  
Representante Legal



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SOCORRO

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240403844891671617**

**Nro Matrícula: 321-37180**

Página 1 TURNO: 2024-8357

Impreso el 3 de Abril de 2024 a las 08:34:24 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: 321 - SOCORRO DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: CONFINES VEREDA: CONFINES

FECHA APERTURA: 21-05-2004 RADICACION: 2004-1559 CON: ESCRITURA DE: 19-05-2004

CODIGO CATASTRAL: 68209010000000021001000000000 COD CATASTRAL ANT: 68209010000210010000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

#### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 317 de fecha 11-05-2004 en NOTARIA 2 de SOCORRO LOTE 9 con area de 90 M2. (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).CONSTRUCCION VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CONSTA DE UN PISO ASI:PLANTA PRIMER PISO:SALA-COMEDOR,COCINA,PATIO DE ROPAS Y ALCoba,CON UN AREA CONSTRUIDA DE 36 MTS.=====

#### AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

#### COMPLEMENTACION:

05-05-2004 RESOLUCION 070 DEL 22-04-2004 ALCALDIA MUNIPAL DE CONFINES PERMISO VENTA A: CORPORACION DE VIVIENDA SAN CAYETANO DEL MUNICIPIO DE CONFINES. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 32605.=====16-01-2003 ESCRITURA 019 DEL 16-01-2003 NOTARIA SEGUNDA DE SOCORRO MODO DE ADQUIRIR. RESOLUCION Y RECISION DE CONTRATO, POR VALOR DE \$ 6,000,000.00 A: LA CORPORACION DE VIVIENDA SAN CAYETANO DEL MUNICIPIO DE CONFINES , MUNICIPIO DE CONFINES , REGISTRADA EN LA MATRICULA 32605.=====27-11-2001 ESCRITURA 672 DEL 22-11-2001 NOTARIA SEGUNDA DE SOCORRO CESION DE CONTRATO DE: LA CORPORACION DE VIVIENDA SAN CAYETANO DEL MUNICIPIO DE CONFINES. , A: MUNICIPIO DE CONFINES , REGISTRADA EN LA MATRICULA 32605.=====23-11-2001 ESCRITURA 671 DEL 22-11-2001 NOTARIA SEGUNDA DE SOCORRO MODO DE ADQUIRIR. RESOLUCION Y RECISION DE CONTRATO, POR VALOR DE \$ 6,013,000.00 A: CORPORACION DE VIVIENDA SAN CAYETANO DEL MUNICIPIO DE CONFINES , MUNICIPIO DE CONFINES , REGISTRADA EN LA MATRICULA 32605.=====22-06-2001 ESCRITURA 363 DEL 21-06-2001 NOTARIA SEGUNDA DE SOCORRO MODO DE ADQUIRIR.

COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 6,013,000.00 DE: CORPORACION DE VIVIENDA SAN CAYETANO DEL MUNICIPIO DE CONFINES , A: MUNICIPIO DE CONFINES , REGISTRADA EN LA MATRICULA 32605.=====10-11-1998 ESCRITURA 960 DEL 09-11-1998 NOTARIA 2 DE SOCORRO ENGLOBE A: LA CORPORACION DE VIVIENDA SAN CAYETANO DEL MUNICIPIO DE CONFINES. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 32605.=====LA CORPORACION DE VIVIENDA SAN CAYETANO DEL MUNICIPIO DE CONFINES, ADQUIRIO EL PREDIO CASA DE HABITACION CON EL SUELO QUE OCUPA, EN LA CALLE 4A. NO. 8-03 NO. 3-25 POR COMPRA A HERMINDA SANABRIA DE RANGEL Y EL PREDIO LOTE CALLE 3NO. 8 PAR POR COMPRA A HUGO VELANDIA LEON POR ESCRITURA 960 DE NOVIEMBRE 9/98 NOTARIA 2A. SOCORRO, REGISTRADA ANOTACION 13 DE NOVIEMBRE 10/98, RADICACION 4067, MATRICULADOS EN LOS FOLIOS 321-0001.094 Y 321-0030.764.=====A) CASA CALLE 4 NO. 8-03 KRA. 8 NO. 3-25;HERMINDA SANABRIA DE RANGEL, LO ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN SUCESION DE PEDRO ALEJANDRO FRANCO LINARES POR ESCRITURA 393 DE ABRIL 30/98 NOTARIA 2A. SOCORRO, REGISTRADA ANOTACION 12 DE MAYO 13/98; RADICACION 1802. MATRICULADO AL FOLIO 321-0001.094.=====HERMINDA SANABRIA DE RANGEL, LO ADQUIRIO EN DERECHOS Y ACCIONES POR COMPRA A PROSPERO BRAVO ARDILA POR ESCRITURA 763 DE NOVIEMBRE 6 DE 1.987 NOTARIA 2A. SOCORRO, REGISTRADA ANOTACION 09 DE FEBRERO 3 DE 1.988, RADICACION 0294 ---Y ACTUALIZA LINDEROS.=====PROSPERO BRAVO ARDILA, LO ADQUIRIO EN DERECHOS Y ACCIONES POR COMPRA A ELISA BRAVO ARDILA POR ESCRITURA 1898 DE OCTUBRE 14 DE 1.964 NOTARIA 1A. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA ANOTACION 05 DE NOVIEMBRE 12 DE 1.964, L.1. TO.2PAR L. 2. FL.410 Y 54, PTDA. 1490 Y 576, MATRICULA 62-34-62.=====ELISA BRAVO ARDILA, LO ADQUIRIO EN DERECHOS Y ACCIONES POR COMPRA A NICOLAS CISA RODRIGUEZ POR ESCRITURA 530 DE OCTUBRE 17 DE 1.957 NOTARIA 1A. SOCORRO REGISTRADA NOVIEMBRE 5 DE 1.957 L.1. Y 2. TO. 2. PAR FL. 276 Y 77 PTDA. 1374 Y 443.=====NICOLAS CISA RODRIGUEZ, LO ADQUIRIO EN DERECHOS Y ACCIONES POR COMPRA A AURELIANO BRAVO ARDILA POR ESCRITURA 13 DE ENERO 22 DE 1.952 NOTARIA UNICA CHARALA, REGISTRADA EL 12 DE FEBRERO DE 1.952 L.1. TO.1 Y 2. FL.133 Y 54 PTDAS. 263 Y 98.=====AURELIO BRAVO A., LO ADQUIRIO EN DERECHOS Y ACCIONES DE PEDRO ALEJANDRO FRANCO LINARES POR COMPRA A HECTOR ANTONIO FRANCO CHINCHILLA Y ADELA CHINCHILLA VDA DE FRANCO POR ESCRITURA 48 DE ENERO 27 DE 1.944 NOTARIA 1A. SOCORRO, REGISTRADA EL 9 DE MARZO DE 1.944 L.1.





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SOCORRO

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240403844891671617**

**Nro Matrícula: 321-37180**

Página 3 TURNO: 2024-8357

Impreso el 3 de Abril de 2024 a las 08:34:24 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

SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA

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

A: BENITEZ BELTRAN LUZ MARINA

CC# 37943572 X

**ANOTACION: Nro 004 Fecha: 26-07-2004 Radicación: 2004-2274**

Doc: ESCRITURA 500 del 21-07-2004 NOTARIA 2 de SOCORRO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

A: BENITEZ BELTRAN HORACIO ENRIQUE

CC# 1018503959

A: BENITEZ BELTRAN JOSE EDUARDO

CC# 1098703707

A: BENITEZ BELTRAN LUZ MARINA

CC# 37943572 X

A: BENITEZ BENITEZ CESAR AUGUSTO

CC# 91111852

A: BENITEZ REYES CARLOS

CC# 2136549

**ANOTACION: Nro 005 Fecha: 19-04-2013 Radicación: 2013-1436**

Doc: ESCRITURA 367 del 17-04-2013 NOTARIA SEGUNDA de SOCORRO

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA. ESC 500

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

A: BENITEZ BELTRAN HORACIO ENRIQUE

CC# 1018503959

A: BENITEZ BELTRAN JOSE EDUARDO

CC# 1098703707

A: BENITEZ BELTRAN LUZ MARINA

CC# 37943572 X

A: BENITEZ BENITEZ CESAR AUGUSTO

CC# 91111852

A: BENITEZ REYES CARLOS

CC# 2136549

**ANOTACION: Nro 006 Fecha: 19-04-2013 Radicación: 2013-1437**

Doc: ESCRITURA 368 del 17-04-2013 NOTARIA SEGUNDA de SOCORRO

VALOR ACTO: \$8,000,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA

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

DE: BENITEZ BELTRAN LUZ MARINA

CC# 37943572

A: HERNANDEZ DE RANGEL JOAQUINA

CC# 28078406 X

**ANOTACION: Nro 007 Fecha: 05-09-2017 Radicación: 2017-3792**

Doc: ESCRITURA 1033 del 01-09-2017 NOTARIA SEGUNDA de SOCORRO

VALOR ACTO: \$12,800,000

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION



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

**Certificado generado con el Pin No: 240403844891671617**

Nro Matrícula: 321-37180

Pagina 4 TURNO: 2024-8357

Impreso el 3 de Abril de 2024 a las 08:34:24 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

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

DE: HERNANDEZ DE RANGEL JOAQUINA CC# 28078406

DE: RANGEL GALVIS JOSE VICENTE CC# 5762980

A: RANGEL HERNANDEZ MARIO JOSE CC# 91108664 X

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*7\***

### **SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2010-1 Fecha: 19-10-2010

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2014-45 Fecha: 08-05-2014

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-8357 FECHA: 03-04-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

Separate B.

MARTHA PATRICIA ACELAS BELTRAN

## REGISTRADORA SECCIONAL