



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1104069573

RESUMEN EJECUTIVO			ANTECEDENTES	
CLIENTE	ROBINSON DAVID HERNANDEZ CONTRERAS		FECHA VISITA	16/04/2024
NIT / C.C CLIENTE	1104069573		FECHA INFORME	22/04/2024
DIRECCIÓN	Carrera 6 No. 21-07, Apartamento 201, Edificio Puentes		DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 2	EDAD (AÑOS)	19 años
BARRIO	Primero de Mayo		REMODELADO	
CIUDAD	Socorro		OCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Santander		TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14		USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial			
VALUADOR	JAVIER GOMEZ DIAZ			
IDENTIFICACIÓN	13893558			

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Sonia Liliana Ayala Castro				
NUM.	110 EscrituraDe	#NOTARIA	Primera	FECHA	18/02/2015
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Socorro		DEPTO	Santander	
ESCRITURA					
CEDULA	687550100000002440903900000017				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	Edificio Puentes				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	50%				

M. INMOB.	N°
321-38377	APARTAMENTO 201

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble se encuentra ubicado en el segundo piso del edificio Puentes, este está en la zona norte del municipio del Socorro, más exactamente en las coordenadas geográficas 6.472836, -73.255264, es un edificio esquinero, en la carrera 6 y entre las calles 21 y 22.

ACABADOS

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

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	1
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 107,457,680

VALOR ASEGURABLE \$ COP 107,457,680

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. NO TIENE NOMENCLATURA FÍSICA INSTALADA DEL EDIFICIO Y DEL APARTAMENTO. PARA SUBSANAR: Instalar la nomenclatura física que coincida con la registrada en el certificado actualizado, con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PEPEL-NO PINTADA). Segunda visita 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

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com



INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	1 und / PH: 2 UNDS
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 1180 del 27-12-2005 NOTARIA 1 de SOCORRO.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	68	AREA	M2	68
AREA PRIVADA	M2	68	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	41538000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	68	AREA PRIVADA VALORADA	M2	68

OBSERVACIONES DE ÁREAS

Carrera 6 No. 21-07, Apartamento 201, Edificio Puentes | Primero de Mayo | Socorro | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1.180, fecha: 27/12/2005, Notaría: Primera y ciudad: Socorro.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	NO	Bueno
Transporte Público	Bueno	

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: SI

Impacto Ambiental

Aire: NO Basura: NO Ruido: NO Cond.seguridad: NO Aguas servidas: NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	2
N° de Sótanos	0
Vida Util	100 años
Vida Remanente	81
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de barro
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2005

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.



CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento 201	68	M2	\$1,580,260.00	100.00%	\$107,457,680.00
TOTALES					100%	\$107,457,680

Valor en letras Ciento siete millones cuatrocientos cincuenta y siete mil seiscientos ochenta Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL

\$107,457,680

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
Comportamiento Oferta y Demanda:	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
Actualidad edificadora:	En el sector se encuentran en su gran mayoría construcciones de viviendas residenciales de uno hasta tres pisos de altura. En la actualidad el sector cuenta con lotes sin desarrollar y la construcción de nuevos proyectos de unidades residenciales.

SALVEDADES

General: El inmueble se encuentra ubicado en el segundo piso del edificio Puentes, este está en la zona norte del municipio del Socorro, más exactamente en las coordenadas geográficas 6.472836, -73.255264, es un edificio esquinero, en la carrera 6 y entre las calles 21 y 22.

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 este avalúo no tiene parqueadero y tampoco tiene parqueaderos comunales.

Entorno: El edificio es esquinero, en la carrera 6, entre las calles 21 y 22, vías sin pavimentar, están en piedra y tierra 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 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: 1.180, Fecha escritura: 27/12/2005, Notaría escritura: Primera, Ciudad escritura: Socorro, Administración: 0, Total unidades: 2, Ubicación: Apartamento Exterior, Nro. Pisos: 2, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0. El edificio está conformado por 2 unidades divididas en 2 pisos de altura, para un total de 1 unidad por piso, sin zonas sociales.

Estructura: La estructura se encuentra en aparente buen estado de conservación. Nota: El presente avalúo no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno. El apartamento tiene sala-comedor, cocina, zona de ropas, balcón, baño auxiliar y tres alcobas.

Acabados: El inmueble cuenta con buenos acabados porque posee cocina sencilla con mesón y muros enchapados en cerámica y con muebles alto y sin muebles alto y bajo y baño 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	Calle 14 con carrera 4, Apto. piso 2, Sector La UIS, Socorro	2	\$138,000,000	0.98	\$135,240,000	1	\$20,000,000	0	\$	\$1,565,760.87	3162488752
2	Apartamento piso 1, B. Los Pinos, Socorro	1	\$158,000,000	0.9	\$142,200,000	0	\$	0	\$	\$1,634,482.76	3162488752
3	Calle 18 con carrera 9, Apto. piso 2, Sector La Esmeralda, Socorro	2	\$175,000,000	0.90	\$157,500,000	0	\$	0	\$	\$1,750,000.00	3162488752
4	Calle 11 con carrera 7, Apartamento piso 2, Santa Barbara, Socorro	2	\$88,000,000	0.95	\$83,600,000	0	\$	0	\$	\$1,976,359.34	3162488752
Del inmueble		2		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	8	73.60	73.60	0.97	0.98	1.0	1.0	1	0.95	\$1,488,412.28
2	26	87	87	0.95	1.03	1.0	1	1.0	0.98	\$1,599,341.38
3	8	90	90	0.90	0.98	1.0	1	1	0.88	\$1,543,500.00
4	5	42.30	42.30	0.90	0.95	1.0	1	1.0	0.86	\$1,689,787.24
	19 años									
									PROMEDIO	\$1,580,260.23
									DESV. STANDAR	\$85,921.70
									COEF. VARIACION	5.44%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$1,666,181.93	TOTAL	\$113,300,371.04
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$1,494,338.52	TOTAL	\$101,615,019.56
VALOR TOTAL	\$107,457,680.00			

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://ardisan.inmo.co/apartamento-venta-uis-socorro/1927547>

2.-<https://ardisan.inmo.co/apartamento-venta-los-pinos-socorro/6519316>

3.-<https://ardisan.inmo.co/apartamento-venta-la-esmeralda-socorro/6737204>

4.-<https://ardisan.inmo.co/apartamento-venta-santa-barbara-socorro/6844909>



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

Carrera 6 No. 21-07, Apartamento 201, Edificio Puentes | Primero de Mayo | Socorro | Santander

COORDENADAS (DD)

Latitud: 6.472836

Longitud:-73.255264

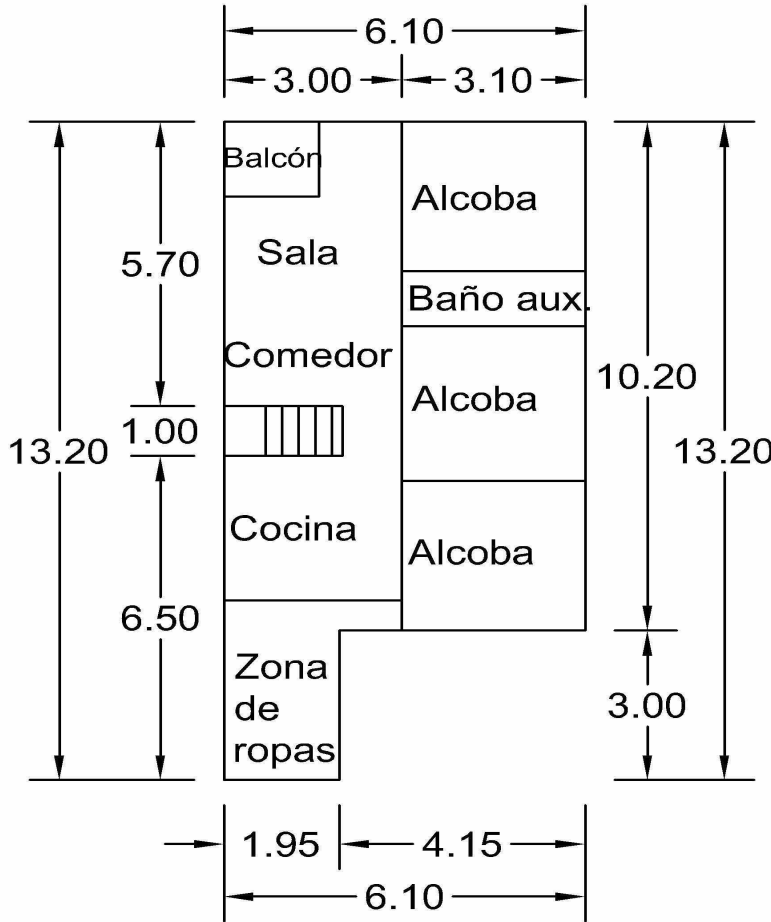
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 6° 28' 22.2096"

Longitud:73° 15' 18.9498"



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



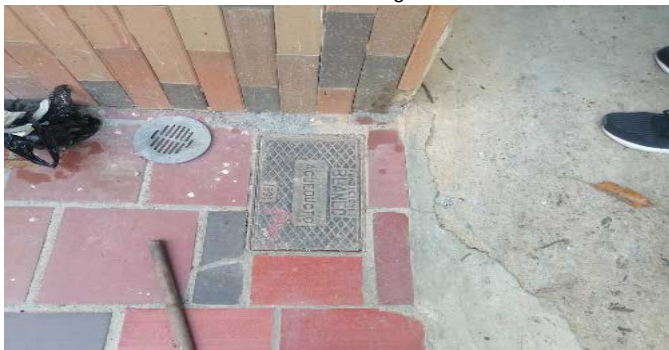
Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



FOTOS General

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura

**NO HAY
NOMENCLATURA**

Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

VOCABULARIO: PRECIO: Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

ABREVIACIONES: Apartamento: APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR --- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapas:** ET --- **SIN Estrato:** SE --- **Matrícula inmobiliaria:** M.I. --- **Certificado de libertad y tradición:** CLT --- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997:**

1. Método de comparación o de mercado: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

3. Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

4-) Método o técnica Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** --- No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de 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-1104069573



PIN de Validación: ad9c0a58



<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: ad9c0a58



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: ad9c0a58



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: ad9c0a58



<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: ad9c0a58



<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

ad9c0a58

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 Abril 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 SOCORRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240321953691409962

Nro Matrícula: 321-38377

Pagina 1 TURNO: 2024-7781

Impreso el 21 de Marzo de 2024 a las 08:57:42 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: SOCORRO VEREDA: SOCORRO

FECHA APERTURA: 01-02-2006 RADICACIÓN: 2005-4089 CON: ESCRITURA DE: 28-12-2005

CODIGO CATASTRAL: 68755010000002440903900000017 COD CATASTRAL ANT: 68755010002440017903

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 1180 de fecha 27-12-2005 en NOTARIA 1 de SOCORRO APARTAMENTO 201 CARRERA 6 NO. 21-07 con area CONSTRUIDA 68 MTS Y COEFICIENTE DE COPROPIEDAD:50% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/84). APARTAMENTO 201 SEGUNDO PISO, PUERTA DE ACCESO Y ESCALERA, SALA, COMEDOR, TRES (3) ALCOBAS, UN (1) BAÑO COMPLETO, BALCON, COCINA, UN PATIO DE ROPAS CON LAVADERO Y UN VACIO QUE ES EL CUBO DE AIRE DEL PATIO DEL PRIMER PISO Y SIRVE DE VENTILACION PARA AMBOS APARTAMENTOS;==CENIT;==CON LA CUBIERTA DEL EDIFICIO PUENTES==NADIR;==CON EL APARTAMENTO 101 SEPARADOS POR PLACA PREFABRICADA DE ENTREPISO; Y CUYOS LINDEROS CONSTAN EN LA ESCRITURA 1180 DE DICIEMBRE 27 DE 2005 DE LA NOTARIA PRIMERA SOCORRO.==

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

01-08-2005 ESCRITURA 663 DEL 28-07-2005 NOTARIA 1 DE SOCORRO ADJUDICACION EN SUCESION, POR VALOR DE \$ 22,000,000.00 DE: URIBE GARCIA JORGE, A: PUENTES DE URIBE ISABEL, REGISTRADA EN LA MATRICULA 26776.-----03-01-2001 ESCRITURA 1166 DEL 28-12-2000 NOTARIA PRIMERA DE SOCORRO FALSA TRADICION. VENTA DERECHOS GANANCIALES O HERENC. CUERPO CIERTO, POR VALOR DE \$ 800,000.00 DE: URIBE PUENTES HERNANDO, URIBE PUENTES PEDRO MARIA, PUENTES MARIA LUCIA, URIBE PUENTES FLOR ANGELA, URIBE PUENTES ISABEL, URIBE PUENTES JOSE ANTONIO, URIBE PUENTES CARMEN CECILIA, URIBE PUENTES MARIA DEL CARMEN, A: PUENTES DE URIBE ISABEL, REGISTRADA EN LA MATRICULA 26776.-----27-10-1998 ESCRITURA 4496 DEL 13-10-1998 NOTARIA 5. DE BUGARAMANGA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 1,200,000.00 DE: URIBE PUENTES JOSE ANTONIO, A: PUENTES DE URIBE ISABEL, REGISTRADA EN LA MATRICULA 26776.-----20-01-1993 ESCRITURA 865 DEL 14-12-1992 NOTARIA 2. DE SOCORRO COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CON SUBSIDIO FAMILIAR., POR VALOR DE \$ 1,100,000.00 DE: ASOCIACION POPULAR COMUNERA , A: URIBE PUENTES JOSE ANTONIO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 26776.-----20-10-1992 ESCRITURA 766 DEL 16-10-1992 NOTARIA 1. DE SOCORRO LOTE O A: ASOCIACION POPULAR COMUNERA , REGISTRADA EN LA MATRICULA 26776.--LA ASOCIACION POPULAR COMUNERA, LO ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A:JAIME CENDALES OLARTE, POR ESCRITURA 506 DE SEPTIEMBRE 4/89. NOTARIA 1 SOCORRO.REGISTRADA EN LA ANOTACION 04 DE SEPTIEMBRE 6/89.RADICACION 2403.MATRICULA 3210022.806.-----POR ESCRITURA 266 DE JUNIO 10/88 Y 446 DE NOVIEMBRE 15/83.NOTARIA 1 SOCORRO.REGISTRADA EN LAS ANOTACIONES 17/22/24 DE ENERO 19/84 U JUNIO 10/82.RADICACIONES 75 Y 1682.MATRICULADO AL FOLIO 3210011.889.JAIME CENDALES OLARTE,ACTUALIZA LINDEROS RESTO Y CITA EXTENSION PREDIO.JAIME CENDALES OLARTE, LO ADQUIRIO POR COMPRA EN MAYOR EXTENSION A:LUIS FRANCISCO TAPIAS RUEDA, POR ESCRITURA 273 DE JULIO 18/83.NOTARIA 1 SOCORRO.REGISTRADA EN ENERO 18/84.RADICACION 65.-----LUIS FRANCISCO TAPIAS RUEDA, LO ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN PARTICION MATERIAL CON OLGA, CONSTANTINO Y LUIS FRANCISCO TAPIAS RUEDA POR ESCRITURA 249 DE JULIO 4/83.NOTARIA 1 SOCORRO.REGISTRADA EN LA ANOTACION 07 DE OCTUBRE 5/83.RADICACION 2004.-----CONSTANTINO, OLGA MARIA Y LUIS FRANCISCO TAPIAS RUEDA, LO ADQUIRIERON POR ADJUDICACION EN SUCESION DE LUIS TAPIAS VIVAS Y OLGA RUEDA DE TAPIAS VIVAS, POR SENTENCIA DE SEPTIEMBRE 1/76.JUZGADO 10 CIVIL CTO.BOGOTA.REGISTRADO EN MAYO 12/78.RAD.930.ANOT.08.MATR.3210001.484.-----OLGA RUEDA DE TAPIAS VIVAS, LO ADQUIRIO POR COMPRA DEL 50% A; OLINDA RUEDA DE SANTIAGO, POR ESCRITURA 3 DE JUNIO 14/88.DE LA EMBAJADA DE COLOMBIA EN BELGICA,BRUSELAS.REGISTRADA EN JULIO 4/58.LIBRO 1.TOMO 1 IMPAR.FOLIO 301/03.PARTIDA 883.-----OLGA RUEDA DE TAPIAS VIVAS,OLINDA RUEDA DE SANTIAGO, LO ADQUIRIERON POR ADJUDICACION EN SUCESION DE JOSE MARIA RUEDA,POR SENTENCIA DE OCTUBRE 26/52.JUZGADO CIVIL SANGIL.REGISTRADA EN NOVIEMBRE



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

Certificado generado con el Pin No: 240321953691409962

Nro Matrícula: 321-38377

Pagina 2 TURNO: 2024-7781

Impreso el 21 de Marzo de 2024 a las 08:57:42 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

4/52. LIBRO DE CAUSAS MORTUORIAS Y LIBRO 1. TOMO 2 IMPAR. FOLIOS 111/16 Y 362 PTDAS.28 Y 1447. PROTOCOLIZADO. POR ESCRITURA
624 DE SEPTIEMBRE 28/53. NOT. 2 SOCORRO. REGISTRADA EN OCBRE 4/53. L. 2 FOLIO 294. PTDA. 432. =====

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) PREDIO URBANO "APARTAMENTO 201 CARRERA 6 NO.21-07

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

321 - 26776

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 04-11-1952 Radicación: SN

Doc: SENTENCIA SN del 26-10-1952 JUZGADO CIVIL de SANGIL

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 320 SERVIDUMBRE DE TRANSITO ACTIVA

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

DE: RUEDA DE MANTILLA SARA

A: RUEDA DE TAPIAS VIVAS OLGA

A: RUEDA VDA DE SANTIAGO OLINDA

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 04-11-1952 Radicación: SN

Doc: SENTENCIA SN del 26-10-1952 JUZGADO CIVIL de SANGIL

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 999 SERVIDUMBRE DE AGUA

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

DE: RUEDA DE MANTILLA SARA

A: RUEDA DE TAPIAS VIVAS OLGA

X

A: RUEDA VDA DE SANTIAGO OLINDA

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 04-11-1952 Radicación: SN

Doc: SENTENCIA SN del 26-10-1952 JUZGADO CIVIL de SANGIL

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 999 SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO PASIVA

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

DE: RUEDA DE MANTILLA SARA

A: RUEDA DE TAPIAS VIVAS OLGA

X

A: RUEDA VDA DE SANTIAGO OLINDA

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 28-12-2005 Radicación: 2005-4089

Doc: ESCRITURA 1180 del 27-12-2005 NOTARIA 1 de SOCORRO

VALOR ACTO: \$



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

Certificado generado con el Pin No: 240321953691409962

Nro Matrícula: 321-38377

Pagina 3 TURNO: 2024-7781

Impreso el 21 de Marzo de 2024 a las 08:57:42 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

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: PUENTES DE URIBE ISABEL

CC# 28078100 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 26-03-2015 Radicación: 2015-1179

Doc: ESCRITURA 110 del 18-02-2015 NOTARIA PRIMERA de SOCORRO

VALOR ACTO: \$15,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: PUENTES DE URIBE ISABEL

CC# 28078100

A: AYALA CASTRO SONIA LILIANA

CC# 37946664 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *5*

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)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 3

Radicación: C2015-27

Fecha: 26-02-2015

AREA CORRECTA:68 MTS Y SE ADICIONA EL COEFICIENTE DE COPROPIEDAD:50% SI VALE (ART 59 LEY 1579/2012)



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

Certificado generado con el Pin No: 240321953691409962

Nro Matrícula: 321-38377

Pagina 4 TURNO: 2024-7781

Impreso el 21 de Marzo de 2024 a las 08:57:42 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: 2024-7781 FECHA: 21-03-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

LUIS ORLANDO GARCIA RAMIREZ
REGISTRADOR SECCIONAL (E)



**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública