



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1101687135

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	MARLON ANDRÉS REYES JEREZ
NIT / C.C CLIENTE	1101687135
DIRECCIÓN	CARRERA 5 # 9 A - 20 CONJUNTO PRIVADO CONDOMINIO BARLOVENTO PH # LOTE 3.
	INTERIOR 3
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	Barlovento
CIUDAD	Socorro
DEPARTAMENTO	Santander
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	JAVIER GOMEZ DIAZ
IDENTIFICACIÓN	13893558

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	22/08/2024
FECHA INFORME	26/08/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	0 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Marlon Andres Reyes Jerez				
NUM.	564 EscrituraDe	#NOTARIA	Segunda	FECHA	06/06/2024
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Socorro	DEPTO	Santander		
ESCRITURA					
CEDULA	01 00 0479 0004 801				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Licencia integral No. 170 de urbanizacion y construccion para 54 unidades y 1 local según la resolu				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO PRIVADO CONDOMINIO BARLOVENTO PH				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	1.82				

M. INMOB.	N°
321-50897	Casa en P.H. #3

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble se encuentra ubicado en el barrio Barlovento, hace parte del Conjunto Privado Condominio Barlovento PH, el inmueble está en la zona oriental del municipio del Socorro, más exactamente en las coordenadas geográficas 6.465083, -73.256750, es una vivienda medianera de un piso de altura, sobre la carrera 5 y entre las calles 9 y 10.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	0	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0

Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 150,581,160

VALOR ASEGURABLE \$ COP 150,581,160

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. El inmueble jurídicamente cuenta con autorización para la construcción del segundo piso, se liquida lo encontrado en visita, registrado en escritura.

NOMBRES Y FIRMAS

JAVIER GOMEZ DIAZ
Perito Actuante
C.C: 13893558
RAA: AVAL-13893558

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

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com



INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Casa
Total unidades de vivienda	55 unidades
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

El inmueble está sometido al régimen de propiedad de horizontal en Escritura Pública No. 1.484 del 26 de diciembre del 2017 otorgada por la Notaria Segunda del Socorro. Acuerdo Decreto: Acuerdo No. 011, del 18 de junio de 2003, por el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial (E.O.T.) del municipio del Socorro.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72	AREA TERRENO	M2	72
AREA CONSTRUIDA	M2	130.80	CONSTRUCCION	M2	0
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	5.148.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA TERRENO	M2	72	AREA TERRENO	M2	72
AREA VALORADA PISO 1	M2	64	AREA VALORADA PISO 1	M2	64

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CARRERA 5 # 9 A - 20 CONJUNTO PRIVADO CONDOMINIO BARLOVENTO PH # LOTE 3. INTERIOR 3 | Barlovento | Socorro | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1.484, fecha: 26/12/2017, Notaría: Segunda y ciudad: Socorro.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media	SI	Bueno

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

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	NO

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	Nueva	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	VIS vivienda de interes Social	Cubierta	Placa de concreto
Avance(En construcción)	50%	Fachada	otro
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	3-6 metros
N° de Pisos	55	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	0	Irregularidad Altura	No
Vida Útil	100 años	Tipología Vivienda	Casa Continua
Vida Remanente	100	Año de Construcción	2024
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	concreto reforzado	La estructura se encuentra en aparente buen estado de conservación. Nota: El presente avalúo no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.	
Fecha de Remodelación			
Daños previos	NO		
Ubicación	Casa Medianera		



CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Área terreno	Área de terreno Interior 3	72	M2	\$971,405.00	46.45%	\$69,941,160.00
Área construida	Vivienda 1 piso Interior 3	64	M2	\$1,260,000.00	53.55%	\$80,640,000.00
TOTALES					100%	\$150,581,160

Valor en letras

Ciento cincuenta millones quinientos ochenta y un mil ciento sesenta Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL**\$150,581,160**

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 y dos pisos de altura. En la actualidad el sector cuenta con lotes sin desarrollar y la construcción de nuevos proyectos de unidades residenciales.

SALVEDADES

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

Garaje: El garaje se ubica dentro de los linderos, integral a la vivienda, por tanto, forma parte de la misma.

Entorno: El inmueble es medianero, sobre la carrera 5 entre las calles 9 y 10, todas parcialmente construidas en concreto rígido y pavimento flexible y en buen estado de conservación.

Propiedad horizontal: Escritura: 1.484, Fecha escritura: 26/12/2017, Notaría escritura: Segunda, Ciudad escritura: Socorro, Administración: 0, Total unidades: 55 unidades, Ubicación: Casa Medianera, Nro. Pisos: 55, Portería: Si, Horario vigilancia: 0 horas, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0. El conjunto o condominio está conformado por 54 unidades residenciales o casas y 1 local comercial, el cual está en proceso de desarrollo, son zonas sociales ni comunes construidas.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno. El inmueble, según lo visto en sitio es una vivienda de un piso de altura la cual consta de garaje, sala,-comedor, cocina, dos alcobas, baño auxiliar, patio de ropas y escaleras a la terraza, en la cual se construirá el segundo piso el cual tendrá 2 alcobas una con baño privado, estudio, y terraza o balcón. En la escritura de declaración de construcción está descrito el primer piso a como se observó en el sitio y de ahí mismo se tomó la descripción del segundo piso, el primer piso tiene un área construida de 64,00m² y el segundo piso tendrá un área construida de 66,80m²; para un total de área construida de 130,80m². Para el desarrollo del presente informe se tomará el área construida del primer piso y el área del lote de terreno.

Acabados: 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 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.

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.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Casa de 2 pisos, Calle 3 Sur con carrera 9 Condominio La Lorena	\$520,000,000	0.95	\$494,000,000	3187954252	180	180	\$1,800,000	\$324,000,000
2	Casa de 3 pisos, Calle 8 Sur con carrera 12 Conjunto Cerrado La Cantera	\$450,000,000	0.9	\$405,000,000	3162488752	81.25	190	\$1,700,000	\$323,000,000
3	LOTE CJ BARLOVENTO	\$78,000,000	0.95	\$74,100,000	3162488752	72		\$	\$0
4	CJ BARLOVENTO	\$260,000,000	1	\$260,000,000	3162488752	72	130	\$1,500,000	\$195,000,000
Del inmueble						72	64		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$170,000,000	\$944,444	1.0	1	1.00	\$944,444
2	\$82,000,000	\$1,009,231	1.0	1	1.00	\$1,009,231
3	\$74,100,000	\$1,029,167	1.0	1.0	1.00	\$1,029,167
4	\$65,000,000	\$902,778	1.0	1.0	1.00	\$902,778
					PROMEDIO	\$971,404.91
					DESV. STANDAR	\$58,320.28
					COEF. VARIACION	6.00%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$971,405.00	AREA	72	TOTAL	\$69,941,160.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,260,000.00	AREA	64	TOTAL	\$80,640,000.00
VALOR TOTAL	\$150,581,160.00					

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 el mismo sector y municipio del avalúo, los cuales manejan características similares.

Enlaces:
1.-<https://ardisan.inmo.co/casa-venta-la-lorena-socorro/6477686> 2.-<https://ardisan.inmo.co/casa-venta-conjunto-residencial-la-cantera-club-house-socorro/7164405> 3.-<https://ardisan.inmo.co/lote-terreno-venta-condominio-barlovento-socorro/7042628>

REPOSICION

Casa 1 piso en Socorro, Santander

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	64
Area construida vendible	64
Valor M2 construido	\$1,260,000
Valor reposición M2	\$80,640,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,260,000
Fuente	Catálogo de Presupuestos para Tipologías Constructivas entre el año 2018 y 2023 emitido por el I
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,260,000
Calificación estado conservación	1
Vida útil	100
VetusTez	0
Edad en % de vida útil	0 %
Fito y corvin %	0 %
Valor reposición depreciado	\$1,260,000
Valor adoptado depreciado	\$1,260,000
Valor total	\$80,640,000

Observaciones: Para establecer el valor de costo de reposición de m², me baso en la experiencia de más de 20 años que tengo como constructor y perito Avaluador, dicho lo anterior determino el valor de reposición teniendo en cuenta el Catálogo de Presupuestos para Tipologías Constructivas entre el año 2018 y 2023 emitido por el IGAC para la región del Magdalena Medio y trayéndolo a hoy con la fórmula del valor presente o futuro (VF) la cual es igual al valor pasado (VP) por la suma de 1 más la tasa de aumento (r), entonces $VF=VP*(1+r)$, donde r = a los Índices de Valorización Predial (IVP) del DANE (año 2023 = 4,51% y año 2024 = 4,51%), en donde obtengo la siguiente información:

Tomo el valor de una vivienda estrato 2 estructura en concreto, entepiso en placa maciza, pañete y pintura, cubierta en placa, dos pisos, enchapes en baño y cocina (\$1.203.389) y al traerlo a hoy con la formula anteriormente expuesta obtengo un valor de \$1.257.662, aproximando a \$1.260.000/m².

Los valores anteriormente calculados corresponden a los diferentes costos de reposición, a los cuales se les deprecia teniendo en cuenta la edad de la construcción y el estado de conservación y así obtengo en valor por metro cuadrado de cada una de las construcciones.



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CARRERA 5 # 9 A - 20 CONJUNTO PRIVADO CONDOMINIO
BARLOVENTO PH # LOTE 3. INTERIOR 3 | Barlovento | Socorro
| Santander

COORDENADAS (DD)

Latitud: 6.465083

Longitud:-73.256750

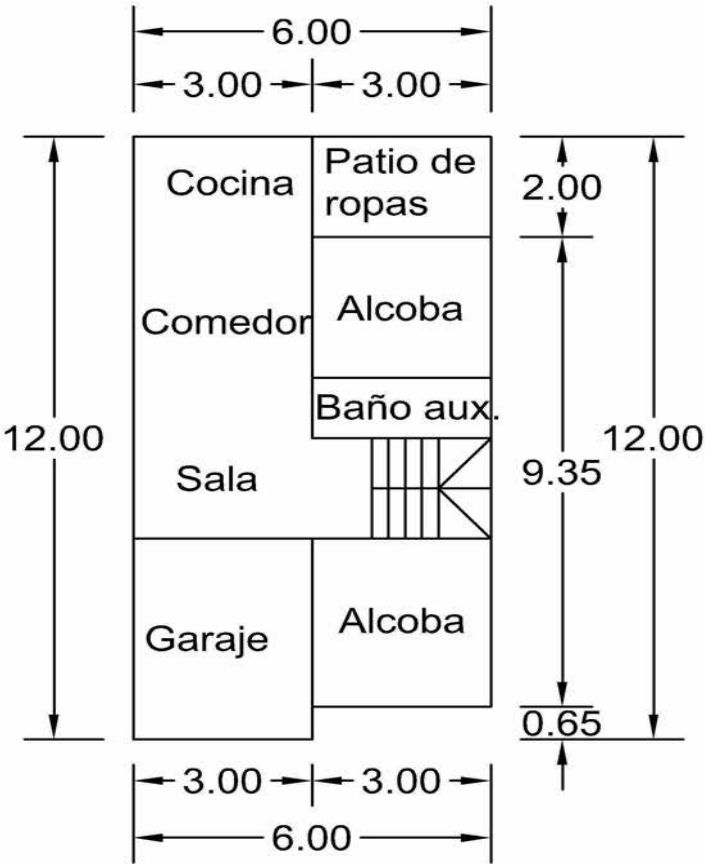
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 6° 27´ 54.2982´´

Longitud:73° 15´ 24.2994´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Sala



Comedor



Cocina



Escalera del inmueble



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Baño Social 1



Terraza Inmueble



FOTOS General

Patio Interior



Terraza Inmueble



Garaje



CRUCE CARTOGRÁFICO

Areas o Documentos

República de Colombia Para facilitar una más rápida verificación de los datos de los archivos oficiales

PREDIO URBANO, LOTE NUMERO 03 UBICADO EN LA CARRERA 5 # 9 A - 20 INTERIOR 03 CONJUNTO PRIVADO "CONDominio BARLOVENTO" P.H. , EN EL MUNICIPIO DE SOCORRO, DEPARTAMENTO DE SANTANDER CON CASA DE HABITACION CONSTRUIDA con un área del lote de 72.00 Mt², con un coeficiente de copropiedad de 1.82%, y un área total construida de 130.80 metros cuadrados y consta de los siguientes espacios: -----

PRIMER PISO: Dos (2) habitaciones, sala, comedor, cocina, Un (1) baño, patio de ropas, y una (1) zona de parqueo vehicular; Este piso tiene un área construida de 64 metros cuadrados -----

SEGUNDO PISO: Dos (2) habitaciones, una con baño privado, sala de estudio y terraza; Este piso tiene un área construida de **66.80** metros cuadrados, determinado por los siguientes linderos generales: Por el **NORTE:** Con la vía interna en una longitud de 6.00 mts; **ORIENTE:** Con predios del lote No. 4 en una longitud de 12 mts. **SUR:** Con urbanización Casa Loma en una longitud de 6,00 mts; **OCCIDENTE:** Con el lote N° 2 en una longitud de 12 mts. -----

Bien Inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria Número **32-50897** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Socorro, y Cédula Catastral número **01 00 0479 0004 801.** -----

11-05-2014

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:** 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-1101687135



PIN de Validación: aef60a47



<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: aef60a47



<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: aef60a47



<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: aef60a47



<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 # 8 -35 OFIC 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: aef60a47



<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

aef60a47

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 Agosto 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: 240619940096087941

Nro Matrícula: 321-50897

Página 1

Impreso el 19 de Junio de 2024 a las 09:36:13 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: LA CULEBRA
FECHA APERTURA: 15-01-2018 RADICACIÓN: 2017-5719 CON: ESCRITURA DE: 28-12-2017

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE 3. INTERIOR 3 CON AREA DE 72M2 CON COEFICIENTE DE 1.82 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.1484 DE FECHA 26-12-2017 EN NOTARIA SEGUNDA DE SOCORRO (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)HOY CASA DE HABITACION DE DOS PISOS CON UN AREA TOTAL CONSTRUIDA DE 130.80 METROS, CON LOS SIGUIENTES ESPACIOS ARQUITECTONICOS.PRIMER PISO: DOS HABITACIONES, SALA, COMEDOR, COCINA, UN BAÑO, PATIO DE ROPAS Y UNA ZONA DE PARQUEO VEHICULAR.SEGUNDO PISO: DOS HABITACIONES UNA CON BAÑO PRIVADO, SALA DE ESTUDIO Y TERRAZA.

COMPLEMENTACION:

- 17-10-2017 ESCRITURA 1174 DEL 10-10-2017 NOTARIA SEGUNDA DE SOCORRO ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL DE: VILLARREAL SILVA JAIME IVAN, DIAZ DE ZAMBRANO MARIA MAGDALENA, SILVA DE VILLARREAL MARTHA, VILLARREAL SILVA GLORIA LUCIA, VILLARREAL SILVA OSCAR, SARMIENTO MORENO FERNANDO, SARMIENTO MORENO ALVARO, SARMIENTO MORENO JOSE LUIS, VILLARREAL SILVA MARTHA JENNY, A: DIAZ DE ZAMBRANO MARIA MAGDALENA, SARMIENTO MORENO JOSE LUIS, SARMIENTO MORENO ALVARO, SARMIENTO MORENO FERNANDO. REGISTRADA EN LA MATRICULA 50633.- - 17-10-2017 ESCRITURA 1174 DEL 10-10-2017 NOTARIA SEGUNDA DE SOCORRO DIVISION MATERIAL A: VILLARREAL SILVA JAIME IVAN, DIAZ DE ZAMBRANO MARIA MAGDALENA, SILVA DE VILLARREAL MARTHA, VILLARREAL SILVA MARTHA JENNY, VILLARREAL SILVA GLORIA LUCIA, VILLARREAL SILVA OSCAR, SARMIENTO MORENO FERNANDO, SARMIENTO MORENO ALVARO, SARMIENTO MORENO JOSE LUIS, REGISTRADA EN LA MATRICULA 50633.- - 03-04-2017 ESCRITURA 421 DEL 03-04-2017 NOTARIA SEGUNDA DE SOCORRO COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA, POR VALOR DE \$ 7,300,000.00 DE: VILLARREAL SILVA RICARDO, A: DIAZ DE ZAMBRANO MARIA MAGDALENA, SARMIENTO MORENO JOSE LUIS, REGISTRADA EN LA MATRICULA 36889.- - 12-02-2016 ESCRITURA 082 DEL 05-02-2016 NOTARIA PRIMERA DE SOCORRO COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA, POR VALOR DE \$ 48,000,000.00 DE: VILLARREAL SILVA EDUARDO, A: SARMIENTO MORENO FERNANDO, SARMIENTO MORENO ALVARO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 36889.- - 13-05-2011 ESCRITURA 417 DEL 29-04-2011 NOTARIA 1 DE SOCORRO ADJUDICACION EN SUCESION, POR VALOR DE \$ 61,021,000.00 DE: VILLARREAL RUEDA JAIME, A: VILLARREAL SILVA JAIME IVAN, VILLARREAL SILVA RICARDO, SILVA DE VILLARREAL MARTHA, VILLARREAL SILVA MARTHA JENNY, VILLARREAL SILVA GLORIA LUCIA, VILLARREAL SILVA EDUARDO, VILLARREAL SILVA OSCAR, REGISTRADA EN LA MATRICULA 36889.- - 07-01-2004 ESCRITURA 1007 DEL 17-12-2003 NOTARIA PRIMERA DE SOCORRO MODO DE ADQUIRIR. DIVISION MATERIAL A: VILLARREAL RUEDA JAIME, SILVA DE VILLARREAL MARTHA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 36889.- ESCRITURA 1045 DEL 04-12-1996 NOTARIA 1 DE SOCORRO REGISTRADA EL 04-12-1996 POR ADJUDICACION DIVISION MATERIAL DE: VILLARREAL RUEDA JAIME, SILVA DE VILLARREAL MARTHA, A: VILLARREAL RUEDA JAIME, SILVA DE VILLARREAL MARTHA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 31042.=====POR ESCRITURA 321 DEL 19 DE MAYO DE 1989 NOTARIA 2. SOCORRO, REGISTRADA EN LA ANOTACION 16 DEL 31 DE MAYO DE 1989 RADICACION 1390 MATRICULADO AL FOLIO 321-0014.448, BLANCA TERESA PICO VDA DE SILVA RENUNCIA AL USUFRUCTO A MARTHA SILVA DE VILLARREAL QUE SE HABIA RESERVADO POR ESCRITURA 431.=====MARTHA SILVA DE VILLARREAL LO ADQUIRIO POR COMPRA DE SE CUOTA NUDA PROPIEDAD A ESPERANZA SILVA DE PUENTES POR ESCRITURA 207 DEL 3 DE ABRIL DE 1989 NOTARIA 2. SOCORRO REGISTRADA EN LA ANOTACION 15 DEL 4 DE ABRIL DE 1989 RADICACION 854.=====MARTHA SILVA DE VILLARREAL LO ADQUIRIO POR COMPRA DE SU CUOTA NUDA PROPIEDAD A ISABEL VILLARREAL DE SILVA Y PEDRO EMILIO SILVA PICO POR ESCRITURA 182 DEL 16 DE MARZO DE 1989 NOTARIA 2. SOCORRO, REGISTRADA EN LA ANOTACION 14 DEL 30 DE MARZO DE 1989 RADICACION 809.=====MARTHA SILVA DE VILLARREAL LO ADQUIRIO POR COMPRA DE LA NUDA PROPIEDAD SU CUOTA A ALVARO SILVA PICO POR ESCRITURA 610 DEL 13 DE JULIO DE 1988 NOTARIA 2. SOCORRO REGISTRADA EN LA ANOTACION 12 DEL 2 DE SEPTIEMBRE DE 1988 RADICACION 2523.=====JAIME VILLARREAL RUEDA LO ADQUIRIO POR COMPRA DE LA NUDA PROPIEDAD SU CUOTA A MIGUEL EDUARDO PUENTES CASTAEDA POR ESCRITURA 96 DEL 4 DE FEBRERO DE 1987 NOTARIA 2. SOCORRO REGISTRADA EN LA ANOTACION LL DEL 2 DE ABRIL DE 1987 RADICACION 826.=====JAIME VILLARREAL RUEDA LO ADQUIRIO POR COMPRA DE SU CUOTA NUDA PROPIEDAD A LEONOR SILVA PICO POR ESCRITURA 81 DEL 2 DE FEBRERO DE 1989 RADICACION 825. NOTARIA 2. SOCORRO.=====ALVARO SILVA PICO LO ADQUIRIO UNA QUINTA PARTE DE SU DERECHO NUDA PROPIEDAD A MARTHA SILVA VILLARREAL POR ESCRITURA 86 DEL 14 DE MARZO DE 1986 NOTARIA 1. SOCORRO REGISTRADA EN LA ANOTACION 09 DEL 26 DE MARZO DE 1986 RADICACION 663.=====LEONOR SILVA PICO, ISABEL VILLARREAL DE SILVA MARTHA SILVA DE VILLARREAL Y ESPERANZA SILVA DE PUENTES LO ADQUIRIERON POR COMPRA DE SU CUOTA DE LA NUDA PROPIEDAD A BLANCA TERESA PICO SILVA POR ESCRITURA 431 DEL 22 DE JULIO DE 1985 NOTARIA 2. SOCORRO, REGISTRADA EN LA ANOTACION 07 DEL "" DE JULIO DE 1985 RADICACION 1582 Y RESERVA EL



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

Certificado generado con el Pin No: 240619940096087941

Nro Matrícula: 321-50897

Página 2

Impreso el 19 de Junio de 2024 a las 09:36:13 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

USUFRUCTO.=====MIGUEL PUENTES CASTAIEDA ALVARO, PEDRO SILVA PICO, MARTHA SILVA DE VILLARREAL ESPERANZA SILVA DE PUENTES BLANCA PICO DE SILVA Y JAIME VILLARREAL RUEDA LO ADQUIRIERON POR DETERMINACION ZONA EXCLUSION AL INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA "INCORA" POR SENTENCIA DEL 7 DE SEPTIEMBRE DE 1983 JUZGADO 1. CIVIL CIRCUITO SOCORRO, REGISTRADA EN LA ANOTACION 06 DEL 22 DE FEBRERO DE 1984 RADICACION 284.=====MIGUEL PUENTES CASTAIEDA ALVARO YU PEDRO SILVA PICO Y MARTHA SILVA DE VILLARREAL ESPERANZA SILVA DE PUENTES Y BLANCA PICO DE SILVA LO ADQUIRIERON POR LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD PEDRO E SILVA MARTINEZ LIMITADA POR ESCRITURA 1444 DEL 8 DE JUNIO DE 1982 NOTARIA 8. BOGOTA REGISTRADA EN LA ANOTACION 28 DEL 21 DE JUNIO DE 1982 RADICACION 1073 Y ACTUALIZA LINDEROS.=====GLORIA LUCIA VILLARREAL SILVA LO ADQUIRIO POR DONACION DE LA SEPTIMA PARTE DE LA MITAD DE LA CASA A JAIME VILLARREAL RUEDA POR ESCRITURA 363 DEL 8 DE JULIO DE 1980 NOTARIA 2. SOCORRO, REGISTRADA EL 22 DE AGOSTO DE 1980 ANOTACION 24 RADICACION 1669.=====MARTHA YENNY VILLARREAL DE CALDERON LO ADQUIRIO POR DONACION DE LA SEPTIMA PARTE DE LA MITAD DE LA CASA A JAIME VILLARREAL RUEDA POR ESC. 353 DEL 22 DE JULIO DE 1980 NOTARIA 2. SOCORRO REGISTRADA EN LA ANOTACION 23 DEL 22 DE AGOSTO DE 1980 RADICACION 1668.=====JAIME IVAN VILLARREAL SILVA ADQUIRIO POR DONACION DE LA SEPTIMA PARTE DE LA MITAD DE LA CASA A JAIME RUEDA POR ESC. 354 DEL 3 DE JULIO DE 1980 NOTARIA 2. SOCORRO REGISTRADA EN LA ANOTACION 22 DEL 22 DE AGOSTO DE 1980 RADICACION 1667.=====EDUARDO VILLARREAL SILVA ADQUIRIO POR DONACION DE LA SEPTIMA PARTE DE LA MITAD DE LA CASA A JAIME VILLARREAL RUEDA POR ESC. 339 DEL 25 DE JUNIO DE 1980 NOTARIA 2. SOCORRO REGISTRADA EN LA ANOTACION 21 DE JULIO 1/80 RADICACION 1335.=====RICARDO VILLARREAL SILVA LO ADQUIRIO POR DONACION DE LA SEPTIMA PARTE DE LA MITAD DE LA CASA A JAIME VILLARREAL RUEDA POR ESCRITURA 330 DEL 19 DE JUNIO DE 1980 NOTARIA 2. SOCORRO REGISTRADA EN LA ANOTACION 20 DEL PRIMERO DE JULIO DE 1980 RADICACION 1334.=====OSCAR VILLARREAL SILVA LO ADQUIRIO POR DONACION DE LA SEPTIMA PARTE DE LA MITAD DE LA CASA DE JAIME VILLARREAL RUEDA POR ESCRITURA 329 DEL 19 DE JUNIO DE 1980 NOTARIA 2. SOCORRO REGISTRADA EN LA ANOTACION 19 DE PRIMERO DE JULIO DE 1980 RADICACION 1333.=====POR RESOLUCION 139 DEL 26 DE JULIO DE 1968 DE LAS DIRECCION GENERAL INCORA REGISTRADA LA EXPROPIACION A EL INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIO EL 14 DE FEBRERO DE 1977 LIBRO 1. TOMO 1. IMPAR, FOLIO 290 PARTIDA 167.=====LA SOCIEDAD PEDRO E. SILVA MARTINEZ Y COMPAIA LO ADQUIRIO POR PARTE DE 1/4 PARTE A BLANCA PIC DE SILVA Y PEDRO EMILIO SILVA MARTINEZ CADA UNO POR ESCRITURA 661 DEL 28 DE DICIEMBRE DE 1964 NOTARIA UNICA DE CHARALA REGISTRADA EL 21 DE JULIO DE 1967 LIBRO 1. TOMO 2. IMPAR, FOLIO 156/62 PARTIDA 959.=====JAIME VILLARREAL RUEDA LO ADQUIRIO EL 50% POR COMPRA A BLANCA PICO DE SILVA Y PEDRO EMILIO SILVA MARTINEZ POR ESCRITURA 452 DE 11 DE SEPTIEMBRE DE 1961 NOTARIA 2. SOCORRO REGISTRADA EL 18 DE SEPTIEMBRE DE 1961 LIBRO 1. TOMO 3 PAR, FOLIO 218/19 PARTIDA 1184.=====LA FINCA DE MAYOR EXTENSION DENOMINADA EL LIBANO SE FORMO POR EL ENGLOBAMIENTO DE LOS PREDIOS "EL LIBANO, AGUABLANCA, EL FALDON Y EL CHIRCAL POR ESCRITURA DE COMPRA 123 DEL 27 DE FEBRERO DE 1960 NOTARIA 2. SOCORRO REGISTRADA EL 7 DE MARZO DE 1960 LIBRO 1. TOMO 1. IMPAR, FOLIO 578/81 PARTIDA 381.=====

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 5#9A-20 CONJUNTO PRIVADO"CONDOMINIO BARLOVENTO"PH # LOTE 3. INTERIOR 3



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

Certificado generado con el Pin No: 240619940096087941

Nro Matrícula: 321-50897

Página 3

Impreso el 19 de Junio de 2024 a las 09:36:13 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)

321 - 50633

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 20-01-1977 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 817 del 29-12-1976 NOTARIA 2 de SOCORRO

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: SOCIEDAD PEDRO E\$ SILVA MARTINEZ SUCESORALES LIMITADA

DE: VILLARREAL RUEDA JAIME

A: RUIZ CAMACHO RODOLFO

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

CC# 2186725

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 04-09-1978 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 470 del 09-08-1978 NOTARIA 2 de SOCORRO

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: SOCIEDAD PEDRO E SILVA MARTINEZ SUCESORES LIMITADA

DE: VILLARREAL RUEDA JAIME

A: DURAN SAAVEDRA LUIS FRANCISCO

CC# 2186725

CC# 2098274 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 28-12-2017 Radicación: 2017-5719

Doc: ESCRITURA 1484 del 26-12-2017 NOTARIA SEGUNDA de SOCORRO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGIMEN DE CONDOMINIO: 0316 CONSTITUCION REGIMEN DE CONDOMINIO NACEN 54 CASAS Y UN LOCAL

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

A: DIAZ DE ZAMBRANO MARIA MAGDALENA

CC# 27788128 X

A: SARMIENTO MORENO ALVARO

CC# 91106107 X

A: SARMIENTO MORENO FERNANDO

CC# 91105808 X

A: SARMIENTO MORENO JOSE LUIS

CC# 91106570 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 28-12-2017 Radicación: 2017-5719

Doc: ESCRITURA 1484 del 26-12-2017 NOTARIA SEGUNDA de SOCORRO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD: 0110 ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD

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

DE: DIAZ DE ZAMBRANO MARIA MAGDALENA

CC# 27788128

DE: SARMIENTO MORENO ALVARO

CC# 91106107

DE: SARMIENTO MORENO FERNANDO

CC# 91105808

DE: SARMIENTO MORENO JOSE LUIS

CC# 91106570

A: DIAZ DE ZAMBRANO MARIA MAGDALENA

CC# 27788128 X



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

Certificado generado con el Pin No: 240619940096087941

Nro Matrícula: 321-50897

Página 4

Impreso el 19 de Junio de 2024 a las 09:36:13 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 última página

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 15-02-2021 Radicación: 2021-736

Doc: OFICIO 0082 del 12-02-2021 JUZGADO PRIMERO CIVIL DE CIRCUITO de SAN GIL VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL RAD: 2021-00007

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

DE: CAMACHO AVILA MARIA LUISA

CC# 28268634

A: DIAZ DE ZAMBRANO MARIA MAGDALENA

CC# 27788128 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 17-02-2022 Radicación: 2022-775

Doc: OFICIO 0075 del 17-02-2022 JUZGADO PRIMERO CIVIL DE CIRCUITO de SAN GIL VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO. OFICIO 0082

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

DE: CAMACHO AVILA MARIA LUISA

CC# 28268634

A: DIAZ DE ZAMBRANO MARIA MAGDALENA

CC# 27788128 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 23-03-2022 Radicación: 2022-1421

Doc: ESCRITURA 293 del 17-03-2022 NOTARIA SEGUNDA de SOCORRO

VALOR ACTO: \$10,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: DIAZ DE ZAMBRANO MARIA MAGDALENA

CC# 27788128

A: SARMIENTO MORENO FELIX GABRIEL

CC# 91110642 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 12-06-2024 Radicación: 2024-2200

Doc: ESCRITURA 564 del 06-06-2024 NOTARIA SEGUNDA de SOCORRO

VALOR ACTO: \$5,000,000

ESPECIFICACION: DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO

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

A: SARMIENTO MORENO FELIX GABRIEL

CC# 91110642 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 12-06-2024 Radicación: 2024-2200

Doc: ESCRITURA 564 del 06-06-2024 NOTARIA SEGUNDA de SOCORRO

VALOR ACTO: \$160,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA CON SUBSIDIO OTORGADO POR LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE

POLICIA EL COMPRADOR SE OBLIGA A NO ENAJENAR LA VIVIENDA QUE ADQUIERE POR EL TERMINO DE DOS AÑOS A PARTIR DEL

OTORGAMIENTO DEL PRESENTE SUBSIDIO, DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTICULO 2.6.2.1.1.1.16., DEL DECRETO 1070 DE 2015.

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

DE: SARMIENTO MORENO FELIX GABRIEL

CC# 91110642

A: REYES JEREZ MARLON ANDRES

CC# 1101687135 X



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

Certificado generado con el Pin No: 240619940096087941

Nro Matrícula: 321-50897

Pagina 5

Impreso el 19 de Junio de 2024 a las 09:36:13 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

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *9*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: REXC

TURNO: 2024-15392

FECHA: 19-06-2024

EXPEDIDO AUTOMATICAMENTE PARA CERTIFICADOS ASOCIADOS

El Registrador: MARTHA PATRICIA ACELAS BELTRAN

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

OFICINA DE REGISTRO
DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
SOCORRO STDER.