



QR validez del avalúo



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



Fecha del avalúo		Fecha de visita	22/08/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CARRERA 5 # 9 A - 20 CONJUNTO PRIVADO CONDOMINIO BARLOVENTO PH # LOTE 3. INTERIOR 3		
Barrio	Barlovento		
Ciudad	Socorro		
Departamento	Santander		
Propietario	Marlon Andres Reyes Jerez		

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
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: MARLON ANDRÉS REYES JEREZ

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 **Marlon Andres Reyes Jerez** ubicado en la CARRERA 5 # 9 A - 20 CONJUNTO PRIVADO CONDOMINIO BARLOVENTO PH # LOTE 3. INTERIOR 3 Barlovento, de la ciudad de Socorro.

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 \$150,581,160.00 pesos m/cte (Ciento cincuenta millones quinientos ochenta y un mil ciento sesenta).

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 Email: avaluos@losrosales.com

Bogotá D.C.-COLOMBIA

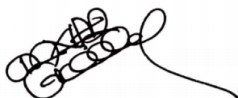
VALOR COMERCIAL

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
Area Privada			M2	\$	0.00%	\$0.00
TOTALES					100%	\$150,581,160

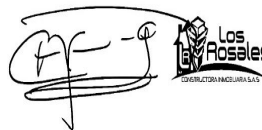
Valor en letras

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

Perito actuante



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



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
C.C.:88229287
RAA : AVAL-88229287

VALORES/TIPO DE AREA.

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	359.7374
Integral	0	667,090	Valor del avalúo en UVR	418,586.34
Proporcional	67,654,211	150,581,160	Valor asegurable	150,581,160
% valor proporcional	42.15	57.85	Tiempo esperado comercialización	12

Calificación garantía

Favorable

Observación calificación

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.

Observación

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. 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, construidas en

concreto rígido, pavimento flexible y algunos sectores sin pavimentar y están en buen estado de conservación, es de anotar que el inmueble se encuentra dentro de un conjunto o condominio residencial cerrado en desarrollo. 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 taxis del municipio.

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. El conjunto o condominio será construido sobre un lote de terreno de 7.567,00m².

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.

Código	LRCAJA-1101687135	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
---------------	-------------------	------------------	-------------	--------------------	-----------------

Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	

Datos del solicitante:					
Solicitante	MARLON ANDRÉS REYES JEREZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1101687135	Teléfono	3016768512
Email	marlon.reyes@correo.policia.gov.co				

Datos del propietario:					
Propietario	Marlon Andres Reyes Jerez				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1101687135	Ocupante	Desocupado

Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CARRERA 5 # 9 A - 20 CONJUNTO PRIVADO CONDOMINIO BARLOVENTO PH # LOTE 3. INTERIOR 3				
Conjunto	CONJUNTO PRIVADO CONDOMINIO BARLOVENTO PH				
Ciudad	Socorro	Departamento	Santander	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	Barlovento	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIS vivienda de interes Social	Sometido a PH	Si
Observación	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.				

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 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):</p> <p>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.</p> <p>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.</p>				
------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--	--

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

<div>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</div> <div>AREA TERRENO</div> <div>AREA VALORADA PISO 1</div>			<div>ÁREAS VALORADAS</div> <div>AREA TERRENO</div> <div>AREA VALORADA PISO 1</div>		
UND	UND	VALOR	UND	UND	VALOR
M2	M2	72	M2	M2	72
		64			64

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	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.
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.
Reglamentación urbanística:	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.

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. -----

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
564	EscrituraDePropiedad	06/06/2024	Segunda	Socorro

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
321-50897	19/06/2024	1.82	01 00 0479 0004 801	Casa en P.H. #3

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

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

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBILAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	NO	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO	
Gas	SI	NO	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Ligera
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	400-500	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Muy Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	300-400	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Regular	mas de 500	Tipo de vía	La vía principal de acceso (carrera 5) está construida en concreto rígido y pavimento flexible y	
Escolar	Bueno	400-500			
Comercial	Bueno	400-500			

IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO

Observación: 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. 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, construidas en concreto rígido, pavimento flexible y algunos sectores sin pavimentar y están en buen estado de conservación, es de anotar que el inmueble se encuentra dentro de un conjunto o condominio residencial cerrado en desarrollo. 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 taxis del municipio.

Escritura de Propiedad Horizontal	1.484		Fecha escritura	26/12/2017	
Notaria escritura	Segunda		Ciudad escritura	Socorro	
Valor administración	0	Total unidades	55 unidades	Terraza comunal	No
Ubicación	Casa Medianera	# Pisos edificio	55	Porteria	Si
Horario	0 horas	Tanque	No	Cancha	No

vigilancia					
Zonas verdes	No	Shut	No	Citéfono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje visitante	No	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sotanos	0				
Observación	<p>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.</p> <p>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. El conjunto o condominio será construido sobre un lote de terreno de 7.567,00m².</p>				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	otro	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Casa Continua	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	2024	Edad Inmueble	0 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Nueva	%Avance	50%		
Licencia construcción	Licencia integral No. 170 de urbanizacion y construccion para 54 unidades y 1 local según la resolu				
Observación	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.				

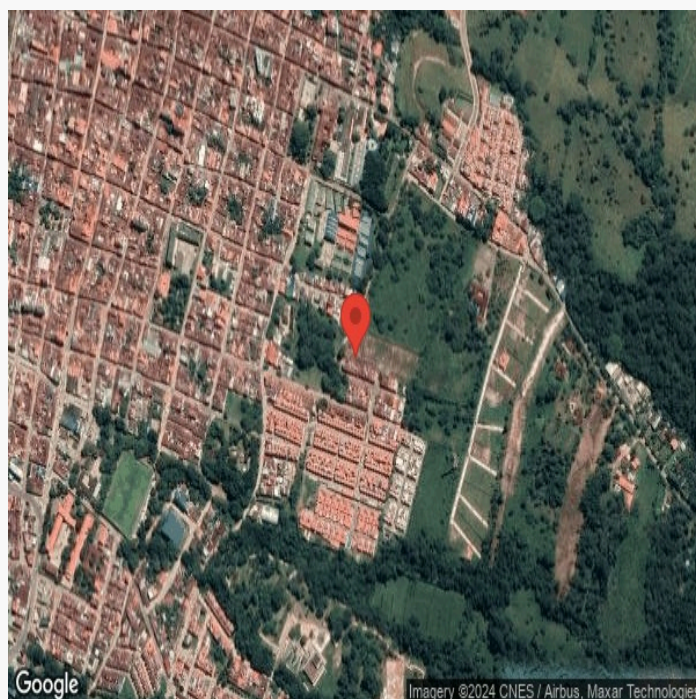
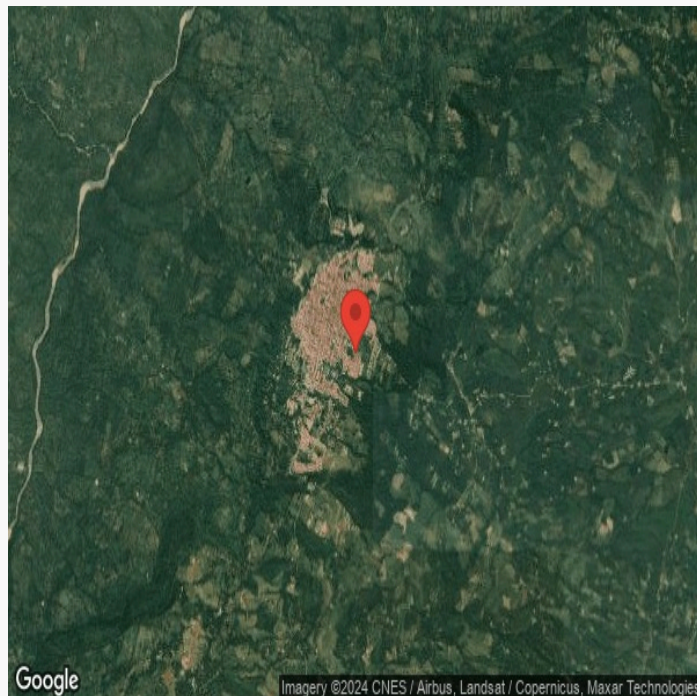
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	2
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropas	0	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	<p>Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno.</p> <p>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.</p>				

	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.
Observación	<p>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.</p>							

Dirección:

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



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 6.465083
GEOGRAFICAS : 6° 27' 54.2982''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.256750
GEOGRAFICAS : 73° 15' 24.2994''

#	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>

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.

Plano

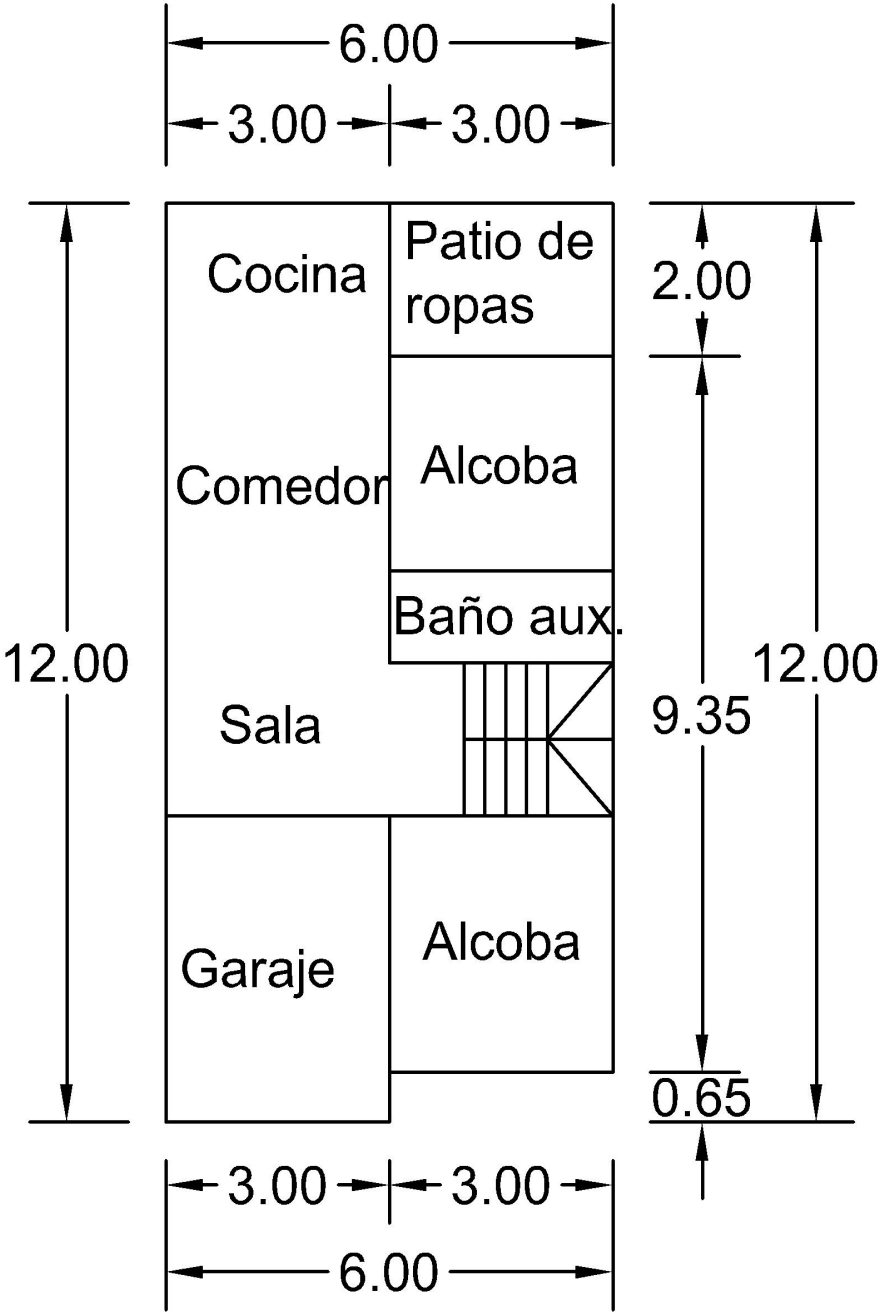


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala



Comedor



Cocina



Escalera del inmueble



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Baño Social 1



Patio Interior



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



Garaje



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 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.

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.

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 evaluador 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 valorar 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: ae160a47



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

Página 1 de 5



PIN de Validación: ae160a47



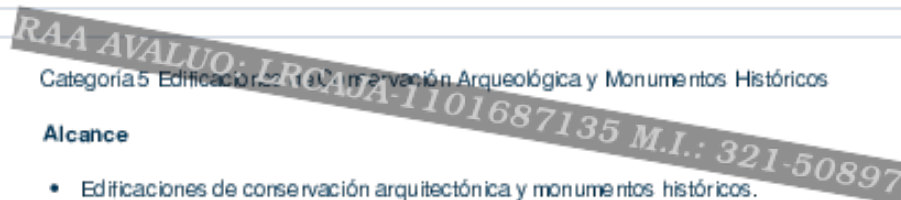
Categoría 4 Obras de Infraestructura

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 Edificación, 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: ae160a47

Fecha de inscripción
05 Sep 2023Regimen
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 2023Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
05 Sep 2023Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
05 Sep 2023Regimen
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 2023Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles



PIN de Validación: ae160a47



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 calificación de propietarios 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 KAIZEN
Técnico Laboral por Competencias en Avalúo Rural- Instituto Nacional de Tecnología Empresarial- INTE
Arquitecto - Universidad Santo Tomas.



PIN de Validación: ae160a47



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 es, unido con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de verificación de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación, con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

ae160a47

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 última 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

Pagina 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

Pagina 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 ultima 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.