



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1098407331

RESUMEN EJECUTIVO

ANTECEDENTES

CLIENTE	FERNANDO CAMARGO CASTRO		
NIT / C.C CLIENTE	1098407331		
DIRECCIÓN	CARRERA 19 AVENIDA 17-41, UNIDAD NÚMERO VEINTIOCHO (28), APTO 203, EDIFICIO PORTAL REAL. PARQUEADERO PARA VEHICULO No. 15, PARQUEADERO PARA MOTO No. 1		
SECTOR	Urbano Estrato 4		
BARRIO	La Feria		
CIUDAD	San Gil		
DEPARTAMENTO	Santander		
PROPOSITO	Modelo 8-14		
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	JAVIER GOMEZ DIAZ		
IDENTIFICACIÓN	13893558		

FECHA VISITA	21/08/2024
FECHA INFORME	30/08/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	3 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Maria Chiquinquirá Castro de Camargo			
NUM. ESCRITURA	1.597 Escritura de Propiedad	#NOTARIA	Primera	FECHA
CIUDAD ESCRITURA	San Gil	DEPTO	Santander	
CEDULA CATASTRAL	01 00 0540 0012 000 (Mayor extensión)			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	Edificio Portal Real			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	120000	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD	2.90%			1677.15

M. INMOB.	N°
319-82082	Apartamento 203
MATRICULA	NRO. GARAJE
319-82069	Unidad 15 Vehículo
319-82070	Unidad 16 Moto 1

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble se encuentra ubicado en parte del segundo piso del edificio Portal Real por la Carrera 19 con avenida 17, este está en la zona suroccidental del municipio de San Gil, más exactamente en las coordenadas geográficas 6.553275, -73.152135, es un edificio esquinero, en forma de triángulo en el cruce de la carrera 19 con avenida 17 con calle 35, frente al centro comercial San Gil Plaza.

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	Si
Piscinas	No	TerrazaComunal	Si	Jardín Infantil	No
Planta Elect.	Si	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar. Visit.	No	Gimnasio	Si	Bomba Eyec	No
Portería	Si	Tanque	Si	Cancha	No
Zona Verde	No	Shut	No	Citofono	Si
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	Si

VALOR COMERCIAL \$ COP 248,205,962

VALOR ASEGURABLE \$ COP 248,205,962

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14


 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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento 203	71.55	M2	\$3,038,518.00	87.59%	\$217,405,962.90
Area Privada	Parqueadero vehículo No. 15 unidad 15	11	M2	\$2,000,000.00	8.86%	\$22,000,000.00
Area Privada	Parqueadero moto No. 1 unidad 16	4.4	M2	\$2,000,000.00	3.55%	\$8,800,000.00
TOTALES					100%	\$248,205,962

Valor en letras

Doscientos cuarenta y ocho millones doscientos cinco mil novecientos sesenta y dos Pesos Colombianos

 TOTAL COMERCIAL **\$248,205,962**
 OFERTA Y DEMANDA

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

SALVEDADES

General: El inmueble se encuentra ubicado en parte del segundo piso del edificio Portal Real por la Carrera 19 con avenida 17, este está en la zona suroccidental del municipio de San Gil, más exactamente en las coordenadas geográficas 6.553275, -73.152135, es un edificio esquinero, en forma de triángulo en el cruce de la carrera 19 con avenida 17 con calle 35, frente al centro comercial San Gil Plaza.

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

Garaje: El inmueble objeto de este avalúo tiene asignado el parqueadero para vehículo No. 15, unidad 15 y con parqueadero para moto No. 1, Unidad 16, según la escritura y lo visto en sitio al momento de realizar la inspección ocular al inmueble.

Entorno: El edificio es esquinero, en el cruce de la carrera 19 y la avenida, con la calle 35, vías pavimentadas en pavimento flexible y concreto rígido y en buen estado de conservación, todas de doble sentido de circulación. En el sector se encuentran construcciones comerciales y viviendas residenciales, uno a doce pisos de altura. El inmueble posee buenas perspectivas de valorización, teniendo en cuenta el desarrollo comercial, residencial y turístico de la región. Y el transporte es cubierto por las rutas de buses y busetas de transporte urbano del municipio y taxis.

Propiedad horizontal: Escritura: 1.224, Fecha escritura: 21/04/2021, Notaría escritura: Primera, Ciudad escritura: San Gil, Administración: 120000, Total unidades: 47, Ubicación: Apartamento Exterior, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Citofono: Si, Sauna: Si, Gimnasio: Si, Planta eléctrica: Si, Terraza comunal: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1. El edificio está conformado por 47 unidades residenciales y comerciales (3 locales comerciales, 15 parqueaderos para carro, 7 parqueaderos para moto y 22 apartamentos), los apartamentos están distribuidos entre los pisos 2 y 5; el piso 2 tiene 5 apartamentos, el piso 3 tiene 6 apartamentos, el piso 4 tiene 6 apartamentos y el piso 5 tiene 5 apartamentos, la edificación es de 5 pisos y un sótano y con las siguientes zonas sociales: Jacuzzi, terraza, gimnasio, sauna, bbq, ascensor y portería electrónica (video portero).

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno. El apartamento, según la escritura de adquisición, tiene sala, comedor, balcón, cocina, zona de ropa, baño auxiliar y tres alcobas, una con baño privado, y concuerda con lo visto en sitio al momento de realizar la inspección ocular del inmueble.

Acabados: El inmueble cuenta con buenos acabados, ya que el mesón de la cocina es en granito pulido, los muros son enchapados en cerámica, con muebles alto y bajo en madera, el baño auxiliar y privado con muros en cerámica y los aparatos sanitarios son tipo

corona o similar.

-NOTA DE LIQUIDACIÓN: Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

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

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Apartamento en venta Cra. 17 con 34, Torre San Gil Plaza	7	\$252,461,400	0.98	\$247,412,172	1	\$20,000,000	0	\$	\$3,084,391.32	3043507467
2	Apartamento en venta Cra. 12B con 32E, Edificio Terrazas de la Feria	8	\$232,000,000	0.99	\$229,680,000	1	\$20,000,000	0	\$	\$2,621,000.00	3017556156
3	Apartamento en venta Cra. 17 con 35, Centro comercial San Gil Plaza	10	\$185,000,000	0.90	\$166,500,000	0	\$0	0	\$	\$3,141,509.43	6077243900
Del inmueble		2		.	.	2		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	0	73.73	73.73	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,084,391.32
2	2	80	80	1.05	1.0	1.05	1.0	1.0	1.1	\$2,889,652.50
3	3	53	53	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,141,509.43
3 años								PROMEDIO		\$3,038,517.75
								DESV. STANDAR		\$132,046.46
								COEF. VARIACION		4.35%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,170,564.21	TOTAL	\$226,853,868.96
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,906,471.29	TOTAL	\$207,958,021.07
VALOR TOTAL		\$217,405,962.90		

Observaciones:

Enlaces:

1-<https://www.fincarair.com.co/proyectos/torre-san-gil-plaza/15016788>2-<https://binmobiliaria.com.co/Inmueble/1676>3-<https://www.inmobiliariasi.com/apartamento-san-gil-plaza-content-1063.html>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CARRERA 19 AVENIDA 17-41, UNIDAD NÚMERO VEINTIOCHO (28), APTO 203, EDIFICIO PORTAL REAL. PARQUEADERO PARA VEHICULO No. 15, PARQUEADERO PARA MOTO No. 1 | La Feria | San Gil | Santander



COORDENADAS (DD)

Latitud: 6.553275

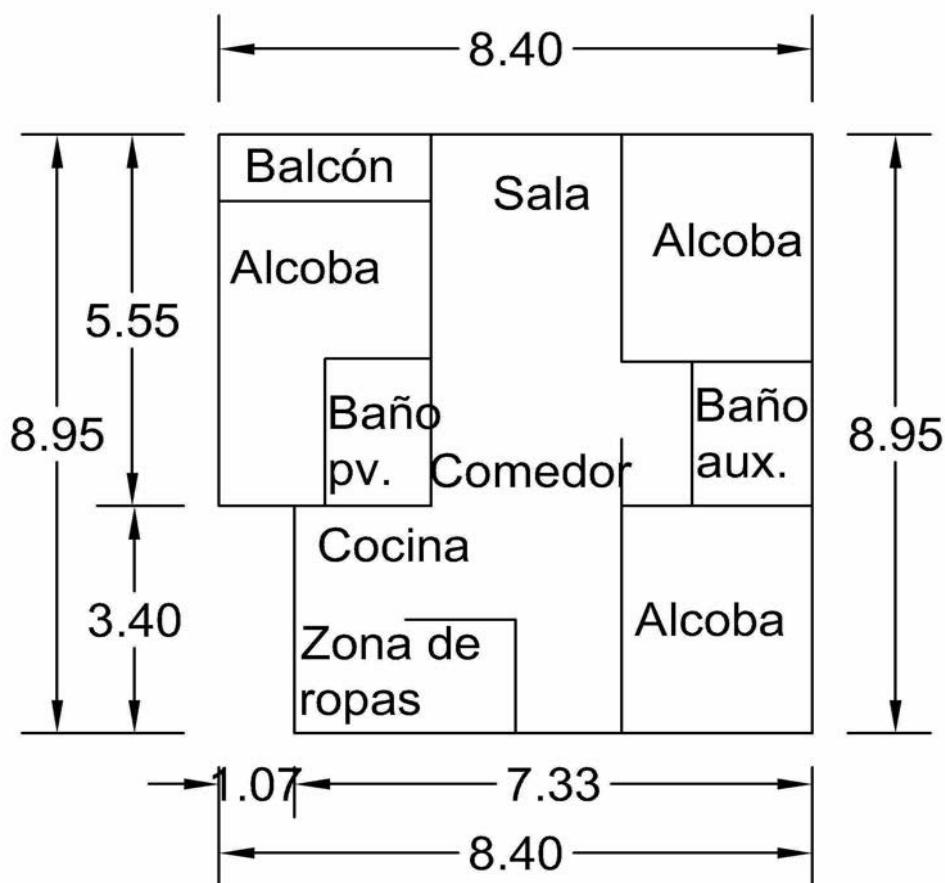
Longitud: -73.152135

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 6° 33' 11.79''

Longitud: 73° 9' 7.686''

PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



FOTOS General

Habitación 3



Baño Social 1



Garaje Vehículo No. 15 unidad 15



Garaje moto No. 1 unidad 16



Punto Fijo escaleras y ascensores



Punto Fijo escaleras y ascensores



Jacuzzi



Terraza



FOTOS General



CRUCE CARTOGRÁFICO

Areas o Documentos

B) UNIDAD N° QUINCE (Garaje vehículo 15): del EDIFICO "PORTAL REAL" DEL MUNICIPIO DE SAN GIL, SANTANDER, Ubicado en el sótano del edificio y se identifica en la puerta de entrada con el número 35-11 (entrada Común del parqueadero del edificio)

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el notario

24
Y2SLU13A6F
UOTGR0R0X9
HOJA 016 DE 016

Powered by  CamScanner

de la CARRERA 17, actual nomenclatura urbana del municipio y consta de: Un (01) garaje para vehículo. Dispone de un área privada de 11.00 metros cuadrados y un coeficiente de copropiedad del 0.45%. Esta unidad se destina para uso exclusivo de garaje. Cuyos linderos son los siguientes: POR EL NORTE, Partiendo de occidente a oriente en línea recta en una extensión de 5.00 metros, con la unidad No 16 (garaje moto 1) y con hall de circulación del parqueadero (zona común); POR EL ORIENTE, Partiendo de Norte a Sur en línea recta en una extensión de 2.20 metros, con hall de circulación del parqueadero (zona común); POR EL SUR, Partiendo de oriente a occidente en línea recta en una extensión de 5.00 metros, con la avenida 19 del municipio; POR EL OCCIDENTE, Partiendo de sur a norte, en línea recta en una extensión de 2.20 metros, con hall de circulación y zona de volteo del parqueadero (zona común); POR EL NADIR: En parte con el suelo o terreno donde se halla construido la edificación; POR EL CENIT: En un área de 11.00 metros cuadrados, en parte con la placa de entrepiso que la separa de la unidad N° 25 (Local 103). - - - - -

Areas o Documentos

CONTINUA LA ESCRITURA No.1597 DE FECHA 13 DE MAYO DE 2022 HOJA 02

A) UNIDAD N° VEINTIOCHO (Apto 203): del EDIFICO "PORTAL REAL" DEL MUNICIPIO DE SAN GIL, SANTANDER, Ubicado en el segundo piso del edificio y se identifica en la puerta de entrada con el número AVENIDA 17-41 (zona común acceso de uso exclusivo del edificio) de la CARRERA 19, actual nomenclatura urbana del municipio y consta de: Tres (03) alcobas con closet una de ellas con un (01) servicio sanitario integral, sala – comedor – cocina - una zona de labores, un (01) balcón o mirador y un (01) servicio sanitario integral. Dispone de un área privada de 71.55 metros cuadrados y un coeficiente de copropiedad del 2.90%. Esta unidad se destina para uso residencial. Cuyos linderos son los siguientes: POR EL NORTE, Partiendo de occidente a oriente en línea recta en una extensión de 8.32 metros, con el vacío que da o comunica con la carrera 17; POR EL ORIENTE, Partiendo de Norte a Sur en línea recta en una extensión de 2.15 metros, con el vacío que da o comunica con la carrera 17 del municipio, sigue la línea recta en una extensión de 6.92 metros, con la unidad No 29 (Apto 204); POR EL SUR, Partiendo de oriente a occidente en línea recta en una extensión de 6.77 metros, con el hall de entrada y/o circulación de las unidades del segundo piso zona común, volteo 90 grados de sur a norte 3.42 metros, para voltear 90 grados de oriente a occidente en línea recta en una extensión de 1.25 metros, con la unidad No 27 (Apto 202); POR EL OCCIDENTE, Partiendo de sur a norte, en línea recta en una extensión de 3.42 metros, con la unidad No 27 (Apto 202), volteo 90 grados de oriente a occidente 1.25 metros, para voltear 90 grados de sur a norte en línea recta en una extensión de 3.50 metros, con la unidad No 27 (Apto 202), sigue la línea recta en una extensión de 2.15 metros, con el vacío que da o comunica con la carrera 17 del municipio; POR EL NADIR: En parte con la placa de entrepiso que la separa de las unidades 24 (local 102); POR EL CENIT: En un área de 71.55 metros cuadrados, en parte con la placa de entrepiso que la separa de la unidad N° 33 (Apto 303). - - - - -

República de Colombia
Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del acto notarial

P0009957053
P00098660
P00098660
Nidia Paola Calderon
Notaria Pública de Bogotá
Número 01-1441020



Areas o Documentos

C) UNIDAD N° DIECISEIS (Garaje moto 1): del EDIFICO “PORTAL REAL” DEL MUNICIPIO DE SAN GIL, SANTANDER. Ubicado en el sótano del edificio y se identifica en la puerta de entrada con el número 35-11 (entrada Común del parqueadero del edificio) de la CARRERA 17, actual nomenclatura urbana del municipio y consta de: Un (01) garaje para moto. Dispone de un área privada de 4.40 metros cuadrados y un coeficiente de copropiedad del 0.18%. Esta unidad se destina para uso exclusivo de garaje. Cuyos linderos son los siguientes: POR EL NORTE, Partiendo de occidente a oriente en linea recta en una extensión de 1.30 metros, con hall de circulación y zona de volteo del parqueadero (zona común); POR EL ORIENTE, Partiendo de Norte a Sur en linea recta en una extensión de 1.37 metros, con hall de circulación y zona de volteo del parqueadero (zona común), volteo en ángulo de 90 grados 0.60 metros, para voltear en linea inclinada 2.38 metros, con la unidad No 14 (garaje vehículo 14); POR EL SUR, Partiendo de oriente a occidente en linea recta en una extensión de 2.76 metros, con la unidad No 15 (garaje vehículo 15); POR EL OCCIDENTE, Partiendo de sur a norte, en linea recta en una extensión de 1.30 metros, con hall de circulación y zona de volteo del parqueadero (zona

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

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

1. Método de comparación o de mercado: Es la técnica 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 valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología**, o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo él 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-1098407331



PIN de Validación: aef60a47



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



http://www.ana.org.co
Calle 98B Med 11A - P. 17 Edif 3000
Bogotá D.C. - Colombia
Oficinas: Oficina de Autorregulación ANA
En Bogotá: (571) 57 46
A. Mayor Nacional: (571) 828 4323

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 avalador 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
Regímen 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
Regímen 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

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>



www.raa.org.co
Calle 989 Bar. 11A - P. 11 Edif. 300
Bogotá D. C. - Colombia
Oficinas: Oficina de Gestión ANA
En Bogotá: (57 1) 66 94 840
A. Nivel Nacional: (57 1) 66 94 840

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, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
05 Sep 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semicuentes y Animales

Alcance

- Semicuentes, 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

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 Tomás.



PIN de Validación: aef60a47



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



Especialista en Interventoría de la Construcción - Universidad Santo Tomás.

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(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.



219-82082
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 SAN GIL
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240723518197825845

Nro Matrícula: 319-82082

Página 1 TURNO: 2024-28856

Impreso el 23 de Julio de 2024 a las 11:26:59 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 319 - SAN GIL DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: SAN GIL VEREDA: SAN GIL

FECHA APERTURA: 25-06-2021 RADICACIÓN: 2021-3957 CON: ESCRITURA DE: 17-06-2021

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UNIDAD NUMERO VEINTIOCHO (28) "APTO 203" CON AREA DE 71.55 M2 CON COEFICIENTE DE 2.90% CUYOS LINDEROS Y DEMAS
ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.1224 DE FECHA 21-04-2021 EN NOTARIA PRIMERA DE SAN GIL (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE
LA LEY 1579 DE 2012)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

CUADRADOS

COEFICIENTE : %

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

COMPLEMENTACION:

OLIVERIO NAVAS RODRIGUEZ, ADQUIRIO EL PREDIO SOBRE EL CUAL SE CONSTITUYO REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, MEDIANTE DIVISION, SEGUN ESCRITURA NUMERO 2458 DEL 26-12-2017, NOTARIA SEGUNDA DE SAN GIL, REGISTRADA EL 28-12-2017 A LA MATRICULA INMOBILIARIA 319-73942. - ESTE A SU VEZ, HUBO EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA AL CENTRO DE DIAGNOSTICO AUTOMOTOR CHICAMOCHA LTDA, SEGUN ESCRITURA NUMERO 1409 DEL 06-08-2010 NOTARIA SEGUNDA SAN GIL, REGISTRADA EL DIA 11-08-2010 AL FOLIO 319-7990.- ESTA EFECTUO DIVISION MATERIAL SEGUN 1409 DEL 06-08-2010 NOTARIA SEGUNDA SAN GIL, REGISTRADA EL DIA 11-08-2010 AL FOLIO ANTES CITADO.-EL CENTRO DE DIAGNOSTICO AUTOMOTOR CHICAMOCHA LTDA, HUBO EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A JOSEFINA PE/A BENITEZ SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA NUMERO 633 DEL 17 DE ABRIL DEL 2009, NOTARIA 2A DE SAN GIL, REGISTRADA EL 21 DE LOS MISMOS MES Y A/O, AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 319-45278.-ESTA HUBO EL INMUEBLE MEDIANTE LA DIVISION MATERIAL SEGUN ESCRITURA NUMERO 109 DEL 4 DE FEBRERO DEL 2008, NOTARIA 1A DE SAN GIL, REGISTRADA EL 5 DE FEBRERO DEL MISMO A/O, AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA ANTES CITADO.-JOSEFINA PE/A BENITEZ ADQUIRIO EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LA LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL CELEBRADA CON JAIME EVELIO ORTEGA RIVERO SEGUN ESCRITURA NUMERO 15 DEL 13 DE ENERO DE 1993, NOTARIA 1A DE SAN GIL, REGISTRADA EL 14 DE LOS MISMOS MES Y A/O, AL FOLIO CON MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 319-26137.-Y ESTA HUBO EL INMUEBLE DURANTE LA VIGENCIA DE LA SOCIEDAD CONYUGAL POR COMPRA A TIBURCIO BENITEZ TRIANA SEGUN ESCRITURA NUMERO 317 DEL 16 DE OCTUBRE DE 1969, NOTARIA 1A DE SAN GIL, REGISTRADA EL 31 DE LOS MISMOS MES Y A/O, AL FOLIO CON MATRICULA INMOBILIARIA ANTES CITADO.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 19 #AVENIDA 17-41 UNIDAD NUMERO VEINTIOCHO (28) "APTO 203" EDIFICIO "PORTAL REAL"

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

319 - 73942

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 17-06-2021 Radicación: 2021-3957



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAN GIL

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240723518197825845

Nro Matrícula: 319-82082

Página 2 TURNO: 2024-28856

Impreso el 23 de Julio de 2024 a las 11:26:59 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

Doc: ESCRITURA 1224 del 21-04-2021 NOTARIA PRIMERA de SAN GIL

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: NAVAS RODRIGUEZ OLIVERIO

CC# 91073660 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 17-06-2021 Radicación: 2021-3957

Doc: ESCRITURA 1224 del 21-04-2021 NOTARIA PRIMERA de SAN GIL

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CERTIFICACION TECNICA DE OCUPACION: 0960 CERTIFICACION TECNICA DE OCUPACION

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

A: NAVAS RODRIGUEZ OLIVERIO

CC# 91073660 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 29-06-2022 Radicación: 2022-4912

Doc: ESCRITURA 1597 del 13-05-2022 NOTARIA PRIMERA de SAN GIL

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA

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

DE: NAVAS RODRIGUEZ OLIVERIO

CC# 91073660

A: CASTRO DE CAMARGO MARIA CHIQUINQUIRA

CC# 28098013 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *3*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

...
...
...
...
...
...
...
...
...
...
...
...
...
...
...
...
...



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

Certificado generado con el Pin No: 240723518197825845

Nro Matrícula: 319-82082

Página 3 TURNO: 2024-28856

Impreso el 23 de Julio de 2024 a las 11:26:59 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

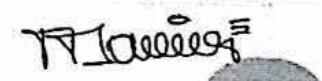
=====
FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-28856 FECHA: 23-07-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA


MARIA EUGENIA MUÑOZ ARIZA
REGISTRADORA SECCIONAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública