



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1101320611

RESUMEN EJECUTIVO				ANTECEDENTES	
CLIENTE	JOHN EDIDSON ZAMBRANO JIMENEZ			FECHA VISITA	03/09/2024
NIT / C.C CLIENTE	1101320611			FECHA INFORME	10/09/2024
DIRECCIÓN	CARRERA 20 # 12-30, UNIDAD No. 5, APTO 401, EDIFICIO SANTA LUCIA			DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 3		EDAD (AÑOS)	12 años
BARRIO	Barrio Los Pinos, Sector Villa Olímpica			REMODELADO	
CIUDAD	San Gil			OCCUPANTE	
DEPARTAMENTO	Santander			TIPO DE INMUEBLE	
PROPOSITO	Modelo 8-14			USO ACTUAL	
TIPO AVALUO	valor comercial				
VALUADOR	JAVIER GOMEZ DIAZ				
IDENTIFICACIÓN	13893558				

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ROJAS QUITIAN DEYSON AUGUSTO					
NUM. ESCRITURA	727 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	Segunda	FECHA		
CIUDAD ESCRITURA	San Gil	DEPTO	Santander			
CEDULA CATASTRAL	010004880032903					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada					
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	Edificio Santa Lucia					
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2		
COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD	19,26%					

M. INMOB.	N°
319-53984	APARTAMENTO 401

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble se encuentra ubicado en cuarto piso del edificio Santa Lucia, este está en la zona sur del municipio de San Gil, más exactamente en las coordenadas geográficas 6.549290, -73.136933, es un edificio medianero, sobre la carrera 20, entre las calles 12 y 13.

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 175,047,896

VALOR ASEGURABLE \$ COP 175,047,896

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Limitaciones al dominio: anotación 4,5, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

NOMBRES Y FIRMAS



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



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

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

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	6
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 0322 del 27-02-2012 NOTARIA SEGUNDA de SAN GIL
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: ACUERDO 038 DE 2003 PBOT

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	94.36	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	S/I
AREA PRIVADA	M2	94.36			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	94.36	AREA PRIVADA VALORIZADA	M2	94.36

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CARRERA 20 # 12-30, UNIDAD No. 5, APTO 401, EDIFICIO SANTA LUCIA | Barrio Los Pinos, Sector Villa Olímpica | San Gil | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura pública No. 322, fecha: 27/02/2012, Notaría: Segunda y ciudad: San Gil.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	100-200	
Escolar	Regular	mas de 500	
Asistencial	Bueno	400-500	
Estacionamientos	Bueno	100-200	
Áreas verdes	Muy Bueno	0-100	
Zonas recreativas	Bueno	100-200	

Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:
NO Si SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	VIS vivienda de interés Social	Cubierta	teja de barro
Avance(En construcción)	100	Fachada	otro
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	3-6 metros
Nº de Pisos	5	Irregularidad Planta	No
Nº de Sótanos	0	Irregularidad Altura	No
Vida Util	100 años	Tipología Vivienda	Casa Continua
Vida Remanente	88	Año de Construcción	2012
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	concreto reforzado	La estructura se encuentra en aparente buen estado de conservación. Nota: El presente avalúo no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.	
Fecha de Remodelación			
Daños previos	NO		
Ubicación	Exterior		

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 401	94.36	M2	\$1,855,107.00	100.00%	\$175,047,896.52
TOTALES					100%	\$175,047,896
Valor en letras	Ciento setenta y cinco millones cuarenta y siete mil ochocientos noventa y seis Pesos Colombianos					

TOTAL COMERCIAL	\$175,047,896
OFERTA Y DEMANDA	

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

12

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

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.

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 residenciales unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares, algunos lotes sin desarrollar y la construcción de nuevos proyectos de unidades residenciales de forma aislada.

SALVEDADES

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

Garaje: El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.

Entorno: El edificio es medianero, sobre la carrera 20, entre las calles 12 y 13, vías pavimentadas en concreto rígido y en buen estado de conservación, vías de doble sentido de circulación. En el sector se encuentran construcciones de viviendas residenciales de dos a cinco pisos de altura. El inmueble posee buenas perspectivas de valorización, teniendo en cuenta el desarrollo residencial, comercial y turístico de la región. Sector que posee buenas vías, construidas en concreto rígido y se encuentran buen estado de conservación. En el sector se observan construcciones de viviendas residenciales unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares y algunos lotes de terreno urbanizables. Y el transporte es cubierto por las rutas de buses y busetas de transporte urbano del municipio y taxis.

Propiedad horizontal: Escritura: 322, Fecha escritura: 27/02/2012, Notaría escritura: Segunda, Ciudad escritura: San Gil, Administración: 0, Total unidades: 6, Ubicación: Exterior, Nro. Pisos: 5, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0. El edificio está conformado por 5 unidades residenciales (un apartamento en cada piso) y un parqueadero en el piso 1, para un total de 6 unidades, la edificación es de 5 pisos, sin sótano.

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 tiene, según el reglamento de propiedad horizontal, 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 porque el mesón de la cocina es en granito pulido y los muros son encapados 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.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Apartamento piso 3 en venta, barrio Los Pinos, Villa Olímpica, San Gil	3	\$135,000,000	0.95	\$128,250,000	0	\$	0	\$	\$1,649,305.56	3173715547
2	Apartamento piso 1 en venta, B. Villa Olímpica, San Gil		\$135,000,000	0.95	\$128,250,000	0	\$	0	\$	\$1,832,142.86	3173715547
3	Apartamento piso 4, B. Villa Olímpica, San Gil		\$218,000,000	0.95	\$207,100,000	1	\$20,000,000	0	\$	\$2,106,744.74	3173715547
Del inmueble		4		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	10	77.76	77.76	1.0	1.0	1.05	1.0	1.00	1.05	\$1,731,770.84
2	5	70	70	1.0	1	1.0	1.0	1.0	1	\$1,832,142.86
3	5	88.81	88.81	1	1.00	1.0	1.0	0.95	0.95	\$2,001,407.50
	12 años									
								PROMEDIO	\$1,855,107.07	
								DESV. STANDAR	\$136,277.28	
								COEF. VARIACION	7.35%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$1,991,384.35	TOTAL	\$187,907,027.35
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$1,718,829.78	TOTAL	\$162,188,778.27
VALOR TOTAL		\$175,047,896.52		

Observaciones:

Enlaces:

1-<https://inmobiliariaguanaentia.com/detalle/24642/apartamento-en-venta-en-los-pinos/>

2-<https://inmobiliariaguanaentia.com/detalle/665/apartamento-en-venta-en-villa-olimpica/>

3-<https://inmobiliariaguanaentia.com/detalle/513/apartamento-en-venta-en-villa-olimpica/>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CARRERA 20 # 12-30, UNIDAD No. 5, APTO 401, EDIFICIO
 SANTA LUCIA | Barrio Los Pinos, Sector Villa Olímpica | San Gil |
 Santander

COORDENADAS (DD)

Latitud: 6.549290

Longitud: -73.136933

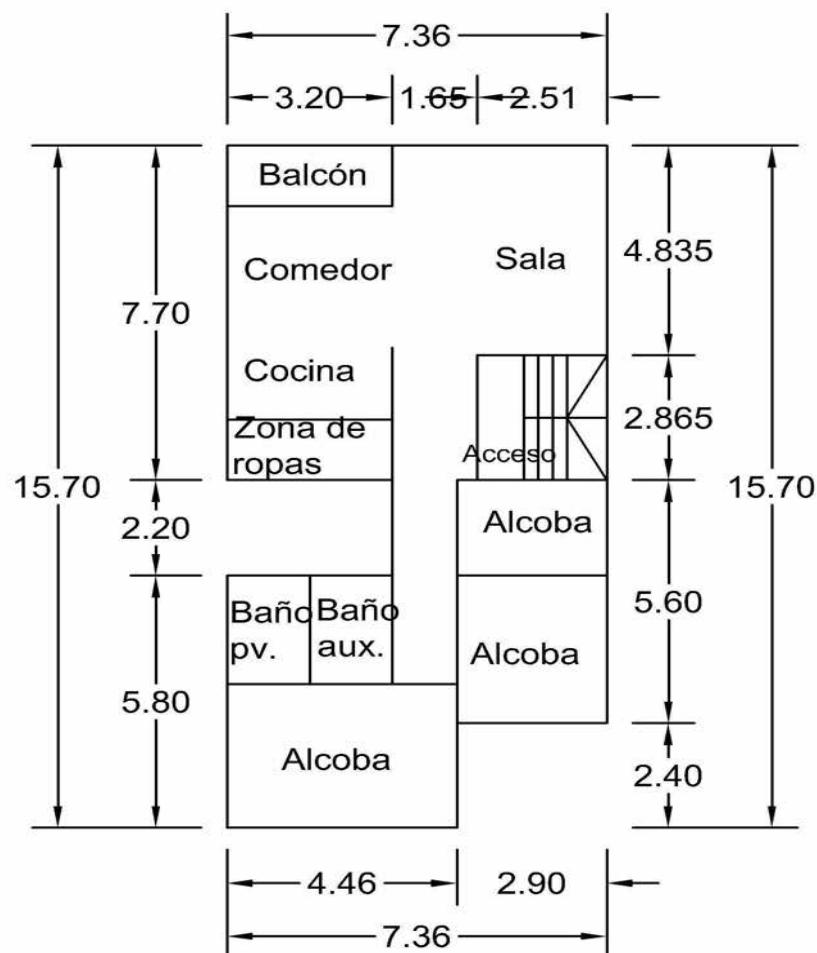
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 6° 32' 57.444''

Longitud: 73° 8' 12.9582''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmuble



FOTOS General

Nomenclatura



Nomenclatura



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Hab. 1 o Habitación Principal



FOTOS General

Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **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 sufren 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-1101320611



PIN de Validación: aa7409f1

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

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JAVIER GOMEZ DIAZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 13893558, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 24 de Octubre de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador 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: aa7409f1

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: aa7409f1



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



Dirección General: Carrera 44 # 44-44, Bogotá D.C.
http://www.ana.org.co
Calle 99B Medellín - Tel. (57) 300 300
Bogotá D.C. Colombia
Unidad Ejecutiva de Desarrollo ANA
En Bogotá: (57) 57 46
A. Mayor Nacional: (57) 422 848

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 Semicuentos y Animales

Alcance

- Semicuentos, 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: aa7409f1

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: aa7409f1

<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.



VALUO: LRCAJA-1101320611 M. 319-53984
PIN DE VALIDACIÓN

aa7409f1

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 Septiembre 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: 240820511099229073

Nro Matrícula: 319-53984

Página 1 TURNO: 2024-33693

Impreso el 20 de Agosto de 2024 a las 08:15:21 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: 09-03-2012 RADICACIÓN: 2012-1165 CON: ESCRITURA DE: 01-03-2012

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 0322 de fecha 27-02-2012 en NOTARIA SEGUNDA de SAN GIL UNIDAD NO.5 APARTAMENTO 401 con area de 94.36 MT2 con coeficiente de 19.26% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

LINA YONAIRA MILLAN MARTINEZ, HUBO EL INMUEBLE SOBRE EL CUAL CONSTITUYO REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, POR COMORA A ROBERTO MENDEZ CALDERON, SEGUN ESCRITURA #1888 DEL 19-10-2010 NOTARIA SEGUNDA DE SAN GIL, REGISTRADA EL 26-10-2010, AL FOLIO CON MATRICULA INMOBILIARIA 319-49384.- ESTE HABIA ADQUIRIDO MEDIANTE DIVISION MATERIAL SEGUN ESCRITURA #631 DE 12-04-2010 NOTARIA PRIMERA DE SAN GIL, REGISTRADA EL 15-04-2010, AL FOLIO CON MATRICULA ANTES CITADA.- ESTE A SU VEZ, HUBO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A CLARA LIGIA Y NELSON BERNARDO GOMEZ LOPEZ, SEGUN CONSTA DE LA ESCRITURA NUMERO 744 DEL 11 DE MAYO DE 2009, NOTARIA SEGUNDA SAN GIL, REGISTRADA EL 9 DE JUNIO DEL MISMO AÑO, AL FOLIO CON MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 319-32404.- ESTOS POR COMPRA A ORLANDO RODRIGUEZ VILLAR, SEGUN CONSTA DE LA ESCRITURA NUMERO 3093 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 1.996, NOTARIA SEGUNDA SAN GIL, REGISTRADA EL 20 DE FEBRERO DE 1.997, AL FOLIO ANTES CITADO.-Y ESTE O SEA RODRIGUEZ VILLAR, ORLANDO; HUBO EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION POR ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD, CELEBRADA CON SOCORRO VILLAR DE RODRIGUEZ SEGUN ESCRITURA NUMERO 593 DEL 8 DE AGOSTO DE 1.995 DE LA NOTARIA 1. DE SAN GIL; REGISTRADA EL 9 DE AGOSTO DE 1.995 AL FOLIO CON MATRICULA INMOBILIARIA N.319-0029718. ESTOS ADQUIRIERON EL INMUEBLE POR COMPRA QUE HICIERON A GONZALEZ ORDOÑEZ MARIA ISABEL, GONZALEZ ORDOÑEZ CARLOS FERNANDO, ORDOÑEZ DE GONZALEZ ISABEL Y GONZALEZ ORDOÑEZ LUIS GERARDO SEGUN ESCRITURA NUMERO 401 DE FECHA 19 DE MAYO DE 1.995 DE LA NOTARIA 1. DE SAN GIL; REGISTRADA EL 28 DE JUNIO DE 1.995 AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA N. 319-0029623. ESTOS ADQUIRIERON EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA QUE HICIERON A LUIS F. GONZALEZ E HIJOS S. EN C. SEGUN ESCRITURA N. 1061 DE FECHA 12 DE MARZO DE 1.986 DE LA NOTARIA 9 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 2 DE ABRIL DE 1.986 A LA MATRICULA INMOBILIARIA N. 319-0000501. SOCIEDAD LUIS F. GONZALEZ E HIJOS, HUBO EL INMUEBLE MEDIANTE APORTE SOCIEDAD QUE LE HICIERON LOS SEORES MARTHA LUCIA, LUIS GERARDO, MAGDA LILIANA, CARLOS FERNANDO Y MARIA ISABEL GONZALEZ ORDOÑEZ SEGUN ESCRITURA N. 1691 DE FECHA 20 DE SEPTIEMBRE DE 1.977 DE LA NOTARIA 11 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 27 DE ENERO DE 1.978 AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA N. 319-0000501. ESTOS LO ADQUIRIERON POR ADJUDICACION QUE SE LES HIZO EN EL JUICIO DE SUCESION DE LUIS FERNANDO GONZALEZ JAIMEZ, SEGUN SENTENCIA DE FECHA 7 DE MAYO 1.974 DEL JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE SAN GIL, REGISTRADO EL 26 DE JUNIO DE 1.974 A LA MATRICULA 277, TOMO 13 DE SAN GIL.-

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PFP PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAN GIL. OFP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PFP PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAN GIL. OFP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PFP PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAN GIL. OFP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PFP PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAN GIL. OFP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PFP PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAN GIL. OFP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PFP PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAN GIL.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 20 #12-30 UNIDAD NO.5 APARTAMENTO 401 EDIFICIO SANTA LUCIA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PFP PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAN GIL. OFP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PFP PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAN GIL. OFP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PFP PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAN GIL. OFP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PFP PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAN GIL. OFP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PFP PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAN GIL.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAN GIL

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240820511099229073

Nro Matrícula: 319-53984

Página 2 TURNO: 2024-33693

Impreso el 20 de Agosto de 2024 a las 08:15:21 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)

319 - 49384

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 01-03-2012 Radicación: 2012-1165

Doc: ESCRITURA 0322 del 27-02-2012 NOTARIA SEGUNDA 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)

DE: MILLAN MARTINEZ LINA YONAIRA

CC# 37892770 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 29-02-2016 Radicación: 2016-1118

Doc: ESCRITURA 309 del 23-02-2016 NOTARIA SEGUNDA de SAN GIL VALOR ACTO: \$47,089,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA

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

DE: MILLAN MARTINEZ LINA YONAIRA

CC# 37892770

A: ORTIZ ORTIZ MARCOS

CC# 72236693 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 10-09-2020 Radicación: 2020-3460

Doc: ESCRITURA 727 del 31-08-2020 NOTARIA SEGUNDA de SAN GIL VALOR ACTO: \$106,134,362

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

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

DE: ORTIZ ORTIZ MARCOS

CC# 72236693

A: ROJAS QUITIAN DEYSON AUGUSTO

CC# 5772386 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 10-09-2020 Radicación: 2020-3460

Doc: ESCRITURA 727 del 31-08-2020 NOTARIA SEGUNDA de SAN GIL VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONDICION RESOLUTORIA EXPRESA: 0311 CONDICION RESOLUTORIA EXPRESA NO ENAJENAR EN EL TERMINO DE DOS AOS

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

DE: CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA

A: ROJAS QUITIAN DEYSON AUGUSTO

CC# 5772386 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 10-09-2020 Radicación: 2020-3460

Doc: ESCRITURA 727 del 31-08-2020 NOTARIA SEGUNDA de SAN GIL VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

DE: ROJAS QUITIAN DEYSON AUGUSTO

CC# 5772386 X

A: JIMENEZ NAVARRO SILVIA DAYANA

CC# 1101019145



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

Certificado generado con el Pin No: 240820511099229073

Nro Matrícula: 319-53984

Pagina 3 TURNO: 2024-33693

Impreso el 20 de Agosto de 2024 a las 08:15:21 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: *5*

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: Realtech

TURNO: 2024-33693 FECHA: 20-08-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA PEP PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SAN CIRIACO - SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA PEP PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SAN CIRIACO

MARIA EUGENIA MUÑOZ ARIZA

REGISTRADORA SECCIONAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

La guarda de la fe pública