



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-91080543

RESUMEN EJECUTIVO

|                   |   |
|-------------------|---|
| CLIENTE           | FABIAN ANDRES MARTINEZ CASTILLO   |
| NIT / C.C CLIENTE | 91080543  |
| DIRECCIÓN         | Parcela Número Tres (03), Manzana B,<br>Condominio Campestre San Felipe |
| SECTOR            | Rural Estrato 3   |
| BARRIO            | Vereda Jaral  |
| CIUDAD            | San Gil   |
| DEPARTAMENTO      | Santander   |
| PROPOSITO         | Modelo 8-14   |
| TIPO AVALUO       | valor comercial   |
| VALUADOR          | JAVIER GOMEZ DIAZ   |
| IDENTIFICACIÓN    | 13893558  |

ANTECEDENTES

|                  |   |
|------------------|---|
| FECHA VISITA     | 03/10/2024                                      |
| FECHA INFORME    | 04/10/2024                                      |
| DIRIGIDO A       | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| EDAD (AÑOS)      | 0 años  |
| REMODELADO       |   |
| OCUPANTE         | Desocupado                                      |
| TIPO DE INMUEBLE | Casa  |
| USO ACTUAL       | Vivienda  |

ASPECTOS JURIDICOS

|                              |  |             |           |       |            |
|------------------------------|--|-------------|-----------|-------|------------|
| PROPIETARIO                  | S.I. Soluciones Inmobiliarias & Constructora S.A.S.        |             |           |       |            |
| NUM.                         | 2.298  | #NOTARIA    | Segunda   | FECHA | 09/12/2015 |
| ESCRITURA                    | EscrituraPH  |             |           |       |            |
| CIUDAD                       | San Gil  | DEPTO       | Santander |       |            |
| ESCRITURA                    |  |             |           |       |            |
| CEDULA CATASTRAL             | 00 00 0015 0218 000 (Mayor extensión)                      |             |           |       |            |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN     | Licencia de Construcción No. 0252 del 29 de julio del 2022 |             |           |       |            |
| NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO | Condominio Campestre San Felipe                            |             |           |       |            |
| VALOR ADMINISTRACIÓN         | No Tiene   | MENSUALIDAD | 0         | VRxM2 |            |
| COEFICIENTE DE COPROPIEDAD   | 4,87%  |             |           |       |            |

|           |                        |
|-----------|------------------------|
| M. INMOB. | Nº                     |
| 319-68959 | Casa en P.H. PARCELA 3 |

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble se encuentra ubicado en la vereda Jaral, hace parte del Condominio Campestre San Felipe, el inmueble está en la zona suroriental del municipio de San Gil, más exactamente en las coordenadas geográficas 6.527771, -73.120810, es una vivienda medianera de un piso de altura, sobre la vía interna del condominio y esta se comunica con el municipio por medio de la vía veredal Jaral – San Pedro.

DEPENDENCIAS

|         |          |          |   |         |    |
|---------|----------|----------|---|---------|----|
| Sala    | 1        | Estudio  | 0 | Alcobas | 3  |
| Comedor | 1        | Estar    | 0 | B. priv | 1  |
| Cocina  | Integral | AlcServ. | 0 | Terraza |    |
| Zropa   | 1        | BServ    | 0 | Jardín  | No |
| Patio   | 1        | Bsocial  | 1 | Balcón  | 0  |

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

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 299,593,527

VALOR ASEGURABLE \$ COP 299,593,527

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

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

NOMBRES Y FIRMAS

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

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

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

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

| INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.   |              |
|----------------------------|--------------|
| Área de actividad          | Residencial. |
| Uso principal              | Vivienda     |
| Tipo de proyecto           | Casa         |
| Total unidades de vivienda | 20           |
| Garajes                    | No tiene No. |
| Tipo de Garaje             |              |

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 2943 del 20-12-2022 NOTARIA SEGUNDA de SAN GIL  
 Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: ACUERDO 038 DE 2003

## CONSTRUCCIÓN

| ÁREAS JURÍDICAS         | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR |
|-------------------------|-----|-------|-----------------|-----|-------|
| AREA DE TERRENO         | M2  | 1250  |                 |     |       |
| AREA CONSTRUIDA         | M2  | 79.85 |                 |     |       |
| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR |
| AREA TERRENO            | M2  | 1250  | AREA TERRENO    | M2  | 1250  |
| AREA CONSTRUIDA         | M2  | 79.85 | AREA VALORADA   | M2  | 79.85 |

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

Parcela Número Tres (03), Manzana B, Condominio Campestre San Felipe | Vereda Jaral | San Gil | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2.298, fecha: 09/12/2015, Notaría: Segunda y ciudad: San Gil.

## SECTOR

|                   |             |
|-------------------|-------------|
| Uso predominante  | Residencial |
| Demanda / interés | Media       |

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

|                   | Nivel de equipamiento | Distancias aprox. |
|-------------------|-----------------------|-------------------|
| Comercial         | No hay                | mas de 500        |
| Escolar           | Bueno                 | 300-400           |
| Asistencial       | No hay                | mas de 500        |
| Estacionamientos  | Bueno                 | 300-400           |
| Áreas verdes      | Muy Bueno             | 0-100             |
| Zonas recreativas | Regular               | mas de 500        |

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

## Amoblamiento Urbano

Paradero: NO Zonas verdes: SI Arborización: SI

## Impacto Ambiental

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

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

|                          |                    |
|--------------------------|--------------------|
| Estado de construcción   | Nueva              |
| Tipo                     | No VIS             |
| Avance(En construcción)  | 100                |
| Estado de conservación   | Bueno              |
| N° de Pisos              | 1                  |
| N° de Sótanos            | 0                  |
| Vida Útil                | 100 años           |
| Vida Remanente           | 100                |
| Estructura               | Tradicional        |
| Material de Construcción | concreto reforzado |
| Fecha de Remodelación    |                    |
| Daños previos            | NO                 |
| Ubicación                | Casa Medianera     |

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Ajuste sismo resistente | SI                |
| Cubierta                | Placa de concreto |
| Fachada                 | otro              |
| Ancho Fachada           | 0-3 metros        |
| Irregularidad Planta    | No                |
| Irregularidad Altura    | No                |
| Tipología Vivienda      | Casa Aislada      |
| Año de Construcción     | 2024              |

## Comentarios de estructura

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

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

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

**CUADRO DE VALORACIÓN**

| Tipo de Área    | Descripción                            | Área  | Unidad | Valor unitario | %           | Valor total          |
|-----------------|--|-------|--------|----------------|-------------|----------------------|
| Área terreno    | Área de terreno<br>Parcela 3 Manzana B | 1250  | M2     | \$130,196.00   | 54.32%      | \$162,745,000.00     |
| Área construida | Vivienda 1 piso                        | 79.85 | M2     | \$1,713,820.00 | 45.68%      | \$136,848,527.00     |
| <b>TOTALES</b>  |  |       |        |                | <b>100%</b> | <b>\$299,593,527</b> |

Valor en letras

Doscientos noventa y nueve millones quinientos noventa y tres mil quinientos veintisiete Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL****\$299,593,527****OFERTA Y DEMANDA****Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

12

**Perspectivas de valoración:**

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

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

**Actualidad edificadora:**

En el sector se encuentran en su gran mayoría construcciones de viviendas residenciales de uno y dos pisos de altura. En la actualidad el sector cuenta con lotes sin desarrollar y la construcción de nuevos proyectos de unidades residenciales.

**SALVEDADES**

**Jurídica:** El inmueble tiene un área de terreno de 1.250,00m<sup>2</sup>, un área construida de 79,85m<sup>2</sup> según la Escritura Pública y Certificado de Tradición y Libertad, los cuales fueron suministrados y se verificaron el área del terreno y construcción al momento de realizar la inspección ocular al inmueble, para el desarrollo del presente informe solo se tendrán en cuenta las áreas registradas en títulos y verificadas en sitio (terreno de 1.25,00m<sup>2</sup> y construcción de 79,85m<sup>2</sup>). **La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.**

**Garaje:** Según lo registrado en los documentos suministrados, el inmueble objeto de este avalúo es una vivienda de un piso de altura, la cual no tiene registrado el garaje en la construcción, sin embargo, este se podría realizar dada la extensión del terreno.

**Entorno:** El inmueble es medianero, sobre la vía interna del condominio, construida en concreto rígido y en buen estado de conservación y la vía veredal de acceso al condominio se encuentra sin pavimentar y en algunos sectores mejorados con sistemas de placa huellas y ambos sectores 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 (condominios campestres). Sector que posee buenas vías, construidas en concreto rígido, sistemas de placa-huellas 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, lotes de terreno urbanizables, parcelaciones campestres y lotes rurales destinados a la agricultura. Y el transporte es cubierto por las rutas de taxis del municipio.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 2.298, Fecha escritura: 09/12/2015, Notaría escritura: Segunda, Ciudad escritura: San Gil, Administración: 0, Total unidades: 20, Ubicación: Casa Medianera, Nro. Pisos: 1, Portería: Si, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0. El conjunto o condominio está conformado por 20 unidades residenciales o casas o lotes de terreno urbanizables, el cual está en proceso de desarrollo, con zonas sociales o comunes como portería y vías internas. El conjunto o condominio será construido sobre un lote de terreno de 29.585,00m<sup>2</sup>.

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno. El inmueble, según lo visto en sitio, es una vivienda de un piso de altura la cual consta de sala, comedor, cocina, tres alcobas una con baño privado, baño auxiliar y patio y/o zona de ropas. Información obtenida al momento de realizar la inspección ocular al inmueble porque no fue suministrada la escritura de declaración de construcción. Se liquida el área medida en visita, que cumple con norma y edificabilidad.

**Acabados:** El inmueble cuenta con buenos acabados, ya que posee cocina integral con mesón en granito pulido con estufa empotrada, muros enchapados en cerámica y con muebles alto y bajo en madera y baños con muros en cerámica y los aparatos sanitarios son tipo Corona o similar.

**EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA**

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el

Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**; se utiliza el siguiente (s) método(s):

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

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

MERCADO

| #            | DIRECCION  | VALOR VENTA   | NEG  | VALOR<br>DEPURADO | TELEFONO   | TERRENO<br>M2 | TAMANO<br>CONSTRUCCI<br>ON<br>M2 | VALOR<br>CONSTRUCCION<br>M2 | VALOR<br>CONSTRUCCION |
|--------------|--|---------------|------|-------------------|------------|---------------|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| 1            | Parcela en venta en la vereda La Laja, San Gil, Santander  | \$530,000,000 | 0.93 | \$492,900,000     | 3175109380 | 1250          | 250                              | \$1,300,000                 | \$325,000,000         |
| 2            | Parcela en venta en la vereda La Laja, San Gil, Santander  | \$165,000,000 | 0.95 | \$156,750,000     | 3175109380 | 1200          | 0                                | \$                          | \$0                   |
| 3            | Parcela en venta en Guarigua Alto, San Gil, Santander      | \$130,000,000 | 0.99 | \$128,700,000     | 3175109380 | 1000          | 60                               | \$500,000                   | \$30,000,000          |
| 4            | Parcela en venta en la vereda La Flora, San Gil, Santander | \$166,700,000 | 0.95 | \$158,365,000     | 3175109380 | 1204.52       | 0                                | \$0                         | \$0                   |
| Del inmueble |  |               |      |                   |            | 1250          | 79.85                            |                             |                       |

| # | TOTAL SIN<br>CONSTRUCCION | TERRENO M2 | FACTOR TAMANO | FACTOR UBICACION | FACTOR<br>HOMOLOGADO | RESULTADOS   |
|---|---------------------------|------------|---------------|------------------|----------------------|--------------|
| 1 | \$167,900,000             | \$134,320  | 1.0           | 1.0              | 1.00                 | \$134,320    |
| 2 | \$156,750,000             | \$130,625  | 1.0           | 1.0              | 1.00                 | \$130,625    |
| 3 | \$98,700,000              | \$98,700   | 1.05          | 1.20             | 1.26                 | \$124,362    |
| 4 | \$158,365,000             | \$131,476  | 1.0           | 1.0              | 1.00                 | \$131,476    |
|   |                           |            |               |                  | PROMEDIO             | \$130,195.65 |
|   |                           |            |               |                  | DESV. STANDAR        | \$4,197.79   |
|   |                           |            |               |                  | COEF. VARIACION      | 3.22%        |

|              |                  |                |      |       |       |                  |
|--------------|------------------|----------------|------|-------|-------|------------------|
| TERRENO      | ADOPTADOM2       | \$130,196.00   | AREA | 1250  | TOTAL | \$162,745,000.00 |
| CONSTRUCCION | ADOPTADOM2       | \$1,713,820.00 | AREA | 79.85 | TOTAL | \$136,848,527.00 |
| VALOR TOTAL  | \$299,593,527.00 |                |      |       |       |                  |

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://santacruzfincaiz.com/venta-de-parcela-en-san-gil-content-1887.html#titlePages>

2.-<https://santacruzfincaiz.com/parcelas-con-acceso-pavimentado-content-1715.html#titlePages>

3.-<https://santacruzfincaiz.com/parcela-con-exelentes-visuales-content-73.html#titlePages>

4.-<https://santacruzfincaiz.com/parcelas-con-servicios-content-1338.html#titlePages>

REPOSICION

Vivienda de un piso de altira

Depreciación Fitto y Corvini

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| Area construida total            | 79.85  |
| Area construida vendible         | 79.85  |
| Valor M2 construido              | \$1,713,820  |
| Valor reposición M2              | \$136,848,527  |
| Valor reposición presupuesto M2  | \$1,713,820  |
| Fuente                           | Resumen de Valores de Reposición Tipologías Constructivas Junio 2024 emitido por el IGAC y en la e |
| Factor ajuste %                  | %  |
| Valor reposición M2 ajustado     | \$1,713,820  |
| Calificación estado conservación | 1  |
| Vida útil                        | 100  |
| VetusTez                         | 0  |
| Edad en % de vida útil           | 0 %  |
| Fito y corvin %                  | 0 %  |
| Valor reposición depreciado      | \$1,713,820  |
| Valor adoptado depreciado        | \$1,713,820  |
| Valor total                      | \$136,848,527  |

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 los valores de reposición teniendo en cuenta el "Resumen de Valores de Reposición Tipologías Constructivas Junio 2024" emitido por el Equipo de Tipologías y Presupuestos, Subdirección de Avalúos, Dirección de Gestión Catastral del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, para la región del Magdalena Medio (Antioquia, Caldas, Risaralda, Quindío, Norte de Santander y Santander), en donde obtengo la siguiente información:

Tomo el valor de una vivienda con la denominación "1024114\_Residencial.Tipo\_4\_Menos": Vivienda de 1 piso, desarrolladas con materiales convencionales (bloque y ladrillos de arcilla o concreto), estructura de cimentación tradicional, o especial semi-profunda (cimientos en concreto ciclópeo, viga corrida, zapatas/dados en concreto, muros pantalla, micropilotes), muros portantes con acabados de pintura tipo vinilo sobre estuco, estructura de cubierta en madera o perfiles metálicos, baños y áreas de patios enchapados, cocina integral con mesones en granito y buena carpintería, redes completas de servicios de energía y agua., con un valor de \$1.713.820





## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura





## FOTOS General

Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



## FOTOS General

Baño Social 1



Porteria acceso al conjunto



Nomenclatura



Vía de acceso al conjunto



Vía de acceso al conjunto





## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-91080543



PIN de Validación: aa740911

<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 inscrib(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: aa740911



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



#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción  
22 Abr 2021

Regimen  
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-91080543 M.I.: 319-68959

#### 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: aa740911



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 Semovientes y Animales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
05 Sep 2023

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

##### Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
05 Sep 2023

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 12 Intangibles



PIN de Validación: aa740911



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



#### Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción  
05 Sep 2023

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 13 Intangibles Especiales

#### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o 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: aa7409f1



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



Especialista en Inventoriación 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 escurrirlo 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, el/ella debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



**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: 240826495899569888

Nro Matrícula: 319-68959

Pagina 1 TURNO: 2024-34651

Impreso el 26 de Agosto de 2024 a las 11:40:17 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: JARAL

FECHA APERTURA: 26-01-2016 RADICACIÓN: 2016-343 CON: ESCRITURA DE: 25-01-2016

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

PARCELA NUMERO TRES(03)MZNA B CON AREA DE 1250 M26.10% CON COEFICIENTE DE 4.87% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.2298 DE FECHA 09-12-2015 EN NOTARIA SEGUNDA DE SAN GIL (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012) - -- SOBRE ESTE PREDIO SE CONSTRUYO UNA CASA DE UN (1)PISO CON UN AREA CONSTRUIDA DE 79.85 M2, DE CONFORMIDAD CON LA LICENCIA DE CONSTRUCCION NUMERO 252 DE FECHA 29-07-2022 Y RESOLUCION NUMERO 200-33-317-2022 DE FECHA 14-07-2022 EXPEDIDAS POR LA SECRETARIA DE CONTROL URBANO E INFRAESTRUCTURA DEL MUNICIPIO DE SAN GIL, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA NUMERO 2943 DE FECHA 20-12-2022, OTORGADA EN LA NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCULO DE SAN GIL.

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

S.I SOLUCIONES INMOBILIARIAS & CONSTRUCTORA S.A.S HUBO EL INMUEBLE SOBRE EL CUAL CONSTITUYE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL POR ENGLOBE SEGUN ESCRITURA NUMERO 598 DEL 7 DE ABRIL DEL 2014 NOTARIA 2A DE SAN GIL,REGISTRADA EL 30 DE ABRIL DEL 2014,AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 319-62642.-S.I SOLUCIONES INMOBILIARIAS & CONSTRUCTORA S.A.S HUBO EL INMUEBLE OBJETO DE PRESENTE ENGLOBE ASI:1)PARTE POR COMPRA A JORGE IVAN GARCIA GARCIA SEGUN ESCRITURA NUMERO 1644 DEL 17 DE AGOSTO DE 2013 NOTARIA 2A DE SAN GIL,REGISTRADA EL 31 DE ENERO DE 2014,AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 319-50635.-ESTE HUBO EL INMUEBLE POR ADJUDICACION EN LA LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD CELEBRADA CON CARLOS MANUEL GARCIA GARCIA,OFELIA GARCIA DE NAVARRO Y ROCIO DEL PILAR GARCIA BLANCO SEGUN ESCRITURA NUMERO 2321 DEL 23 DE NOVIEMBRE DE 2010 NOTARIA 1A DE SAN GIL,REGISTRADA EL 26 DE NOVIEMBRE DE 2010 AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA ANTES CITADO.-ESTOS ADQUIRIERON EL INMUEBLE POR DIVISION MATERIAL SEGUN ESCRITURA NUMERO 2321 DEL 23 DE NOVIEMBRE DE 2010,NOTARIA 1A DE SAN GIL,REGISTRADA EL 26 DE LOS MISMOS MES Y A/O,AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA ANTES CITADO.-CARLOS MANUEL,JORGE IVAN GARCIA GARCIA,OFELIA GARCIA DE NAVARRO Y ROCIO DEL PILAR GARCIA BLANCO,ADQUIRIERON EL INMUEBLE OBJETO DE LA PRESENTE DIVISION MATERIAL EN MAYOR EXTENSION ASI:ROCIO DEL PILAR GARCIA BLANCO,POR COMPRA DE UN DERECHO DE CUOTA PARTE A MARIA HERMINIA BLANCO MANCILLA,SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA NUMERO 23 DEL 13 DE ENERO DE 2003,NOTARIA 2A DE SAN GIL,REGISTRADA EL 15 DE LOS MISMOS MES Y A/O,AL FOLIO CON MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 319-19115.-ESTA LO HUBO EN COMUN Y PROINDIVISO CON LOS OTRO DERECHOS DE CUOTA PARTE,DE PROPIEDAD DE CARLOS MANUEL,JORGE IVAN.LIBIA GARCIA GARCIA Y OFELIA GARCIA DE NAVARRO POR COMPRA A MARGARITA DIAZ ARENAS,SEGUN CONSTA DE LA ESCRITURA NUMERO 1231 DEL 15 DE MAYO DE 1998,NOTARIA 2A DE SAN GIL,REGISTRADA EL 18 DE LOS MISMOS MES Y A/O,AL FOLIO ANTES CITADO.-Y ESTA LO HUBO MEDIANTE ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LA LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD CELEBRADA CON VICTOR EDUARDO,MIGUEL DIAZ ARENAS,SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA NUMERO 725 DEL 1 DE AGOSTO DE 1987,NOTARIA 2A DE SAN GIL,REGISTRADA EL 5 DE LOS MISMOS MES Y A/O,AL FOLIO ANTES CITADO.-CARLOS MANUEL,JORGE IVAN GARCIA GARCIA Y OFELIA GARCIA DE NAVARRO POR COMPRA DE UN DERECHO DE CUOTA PARTE A LIBIA GARCIA GARCIA,SEGUN CONSTA DE LA ESCRITURA NUMERO 1546 DEL 24 DE JULIO DE 2001,NOTARIA 2A DE SAN GIL,REGISTRADA EL 28 DE AGOSTO DEL MISMO A/O,AL FOLIO ANTES CITADO.-Y ESTA COMO YA SE DIJO ANTERIORMENTE.- Y LAS OTRAS CUOTAS PARTES COMO YA SE DIJO ANTERIORMENTE.-2)PARTE POR COMPRA A OFELIA GARCIA DE NAVARRO SEGUN ESCRITURA NUMERO 1643 DEL 17 DE AGOSTO DE 2013 NOTARIA 2A DE SAN GIL,REGISTRADA EL 31 DE ENERO DE 2014,AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 319-50636.-ESTA HUBO EL INMUEBLE POR ADJUDICACION EN LA LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD CELEBRADA CON JORGE IVAN GARCIA GARCIA,ROCIO DEL PILAR GARCIA BLANCO Y CARLOS MANUEL GARCIA GARCIA SEGUN ESCRITURA NUMERO 2321 DEL 23 DE NOVIEMBRE DE 2010 NOTARIA 1A DE SAN





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

**Certificado generado con el Pin No: 240826495899569888**

**Nro Matrícula: 319-68959**

Pagina 2 TURNO: 2024-34651

Impreso el 26 de Agosto de 2024 a las 11:40:17 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

GIL, REGISTRADA EL 26 DE LOS MISMOS MES Y A/O, AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 319-50636.-Y ESTOS COMO YA SE DIJO ANTERIORMENTE.-

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: RURAL

1) PARCELA NUMERO TRES(03)MZNA B CONDOMINIO CAMPESTRE SAN FELIPE

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

319 - 62642

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 30-04-2014 Radicación: 2014-2376

Doc: ESCRITURA 598 del 07-04-2014 NOTARIA SEGUNDA de SAN GIL

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

**DE: S.I. SOLUCIONES INMOBILIARIAS & CONSTRUCTORA S.A.S**

**NIT# 9003454349 X**

**A: GARCIA GARCIA JORGE IVAN**

**CC# 91070420**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 25-01-2016 Radicación: 2016-343

Doc: ESCRITURA 2298 del 09-12-2015 NOTARIA SEGUNDA de SAN GIL

VALOR ACTO: \$

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

APROBADO POR LA SECRETARIA DE PLANEACION MUNICIPAL DE SAN GIL, SEGUN RESOLUCION #2014-158 DEL 12-06-2015 DEBIDAMENTE

EJECUTORIADA ,V.B #130.016004.140.15 DEL 25-09-2015

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

**A: S.I. SOLUCIONES INMOBILIARIAS & CONSTRUCTORA S.A.S**

**NIT# 9003454349 X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 05-12-2018 Radicación: 2018-7374

Doc: ESCRITURA 1982 del 14-11-2018 NOTARIA SEGUNDA de SAN GIL

VALOR ACTO: \$10,000,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0776 CANCELACION HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

**DE: GARCIA GARCIA JORGE IVAN**

**CC# 91070420**

**A: S.I. SOLUCIONES INMOBILIARIAS & CONSTRUCTORA S.A.S**

**NIT# 9003454349 X**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 28-12-2022 Radicación: 2022-9717

Doc: ESCRITURA 2943 del 20-12-2022 NOTARIA SEGUNDA de SAN GIL

VALOR ACTO: \$200,000,000

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



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

Certificado generado con el Pin No: 240826495899569888 Nro Matrícula: 319-68959  
Pagina 3 TURNO: 2024-34651

Impreso el 26 de Agosto de 2024 a las 11:40:17 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

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

A: S.I. SOLUCIONES INMOBILIARIAS & CONSTRUCTORA S.A.S NIT# 9003454349 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*4\*

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: 2024-34651 FECHA: 26-08-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

MARIA EUGENIA MUÑOZ ARIZA  
REGISTRADORA SECCIONAL

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública