



QR validez del avalúo

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

Fecha del avalúo	Fecha de visita
	18/09/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
Dirección	Carrera 5A N.9-66, Unidad Número Tres (Apto. 301), Edificio Villas de San Juan
Barrio	San Juan de Dios
Ciudad	San Gil
Departamento	Santander
Propietario	MARIA INES MARTINEZ GALVIS

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: EDWIN REYES GALVIS

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **MARIA INES MARTINEZ GALVIS** ubicado en la Carrera 5A N.9-66, Unidad Número Tres (Apto. 301), Edificio Villas de San Juan San Juan de Dios, de la ciudad de San Gil.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$219,624,343.62 pesos m/cte (Doscientos diecinueve millones seiscientos veinticuatro mil trescientos cuarenta y tres).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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

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

Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL

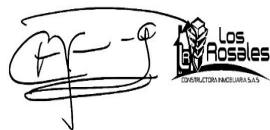
Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento 301	137.94	M2	\$1,592,173.00	100.00%	\$219,624,343.62
TOTALES					100%	\$219,624,343

Valor en letras

Doscientos diecinueve millones seiscientos veinticuatro mil trescientos cuarenta y tres Pesos Colombianos

Perito actuante

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



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

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	219,624,343.00
Proporcional	0	219,624,343	Valor asegurable	219,624,343
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

Código	LRCAJA-91080 405	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	EDWIN REYES GALVIS				
Tipo identificación	C.C.	Documento	91080405	Teléfono	3112975619
Email	edwin.reyes3675@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	MARIA INES MARTINEZ GALVIS				
Tipo identificación	C.C.	Documento	37891679	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	Carrera 5A N.9-66, Unidad Número Tres (Apto. 301), Edificio Villas de San Juan				
Conjunto	Edificio Villas de San Juan				
Ciudad	San Gil	Departamento	Santander	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	San Juan de Dios	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	Si
Observación	El inmueble se encuentra ubicado en el piso 3 del edificio Villas de San Juan, este está en la zona norte del municipio de San Gil, más exactamente en las coordenadas geográficas 6.556484, -73.129351, es un edificio medianero, sobre la carrera 5A entre las calles 9 y 10.				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	3	
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p>			
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND
AREA CONSTRUIDA	M2	137.94	AREA	M2
AREA PRIVADA	M2	137.94	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS
AREA LIBRE PRIVADA	M2	0		73309000
AREA LIBRE COMUN	M2	0		
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	137.94	AREA PRIVADA VALORADA	M2
AREA LIBRE MEDIDA	M2	0	AREA LIBRE PRIVADA	M2
Perspectivas de valoración	<p>De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias medias</p>			
Actualidad edificadora	<p>En el sector se encuentran en su gran mayoría construcciones de viviendas residenciales de uno hasta tres pisos de altura y otros de más de 3 pisos de altura. En la actualidad el sector cuenta con lotes sin desarrollar y la construcción de nuevos proyectos de unidades residenciales.</p>			
Comportamiento Oferta y Demanda	<p>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.</p>			
Reglamentación urbanística:	<p>Según el acuerdo No. 38 de 2003 por la cual se aprueba el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (P.B.O.T.) del municipio de San Gil y en el plano de usos del suelo, el sector tiene un USO RESIDENCIAL 1: O RESIDENCIAL NUEVO (R1), corresponde a zonas de recientes desarrollos con altos índices de ocupación y de construcción, un tratamiento de consolidación y es una zona actividad residencial con vivienda tradicional.</p> <p>USO PRINCIPAL: Vivienda tradicional y Vivienda de interés social.</p> <p>USO COMPLEMENTARIO: Comercio Local, comercio oficinas grupo 1 y equipamiento local, comercio hospedaje e Industria de bajo impacto ambiental y físico.</p> <p>USOS PROHIBIDOS: Todos los usos que no estén dentro de los nombrados anteriormente</p>			

entre los usos principales y los usos complementarios, se consideran prohibidos.

ÍNDICE DE OCUPACIÓN: Resultante.

ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN: Resultante.

AISLAMIENTOS: Posterior de 2 a 3 metros.

ALTURA PERMITIDA: Resultante.

TRATAMIENTO: Tratamiento de Desarrollo.

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
3.279	EscrituraDePropiedad	04/10/2022	Primera	San Gil

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
319-75739	03/09/2024	21.46%	01 00 0032 0072 907 (según escritura pública)	Apartamento

Observación

Según la documentación suministrada el inmueble es de un piso de altura (piso 3) y tiene un área privada de 137,94m² (área construida de 137,94m² y área libre de 0,00 m²), verificado en sitio al momento de realizar la inspección ocular al inmueble y un coeficiente de copropiedad de 21.46%, el edificio fue construido sobre un lote de terreno de 150,22m², por tanto, al apto. le corresponde un área de terreno por coeficiente del 32,24m².

Observación

El inmueble objeto de este avalúo no tiene parqueadero según la documentación suministrada y según lo visto en sitio al momento de la visita.

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media

Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	100-200	Tipo de vía	Vía pavimentada (construida en concreto) y en buen estado de conservación.	
Escolar	Bueno	0-100			
Comercial	Bueno	0-100			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El edificio es medianero, sobre la carrera 5A y entre las calles 9 y 10, vía pavimentada (construida en concreto) y en buen estado de conservación. En el sector se encuentran construcciones de viviendas residenciales de uno hasta seis 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, en concreto rígido y se encuentran buen estado de conservación. En el sector se observan construcciones de viviendas residenciales unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares y lotes de terreno urbanizables. Y el transporte es cubierto por las rutas de buses y busetas de transporte urbano del municipio y taxis.				

Escritura de Propiedad Horizontal	2.616	Fecha escritura	28/09/2018		
Notaria escritura	Primera	Ciudad escritura	San Gil		
Valor administración	0	Total unidades	5	Terraza comunal	No

Ubicación	Apartamento Exterior	# Pisos edificio	5	Porteria	No
Horario vigilancia	0 horas	Tanque	Si	Cancha	No
Zonas verdes	No	Shut	No	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje visitante	No	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sotanos	0				
Observación	<p>Escritura: 2.616, Fecha escritura: 28/09/2018, Notaría escritura: Primera, Ciudad escritura: San Gil, Administración: 0, Total unidades: 5, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. pisos: 5, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0.</p> <p>El edificio está conformado por 5 unidades, una por cada piso.</p>				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2018	Edad Inmueble	6 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	No suministrada.				
Observación	La estructura se encuentra en aparente buen estado de conservación. Nota: El presente avalúo no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

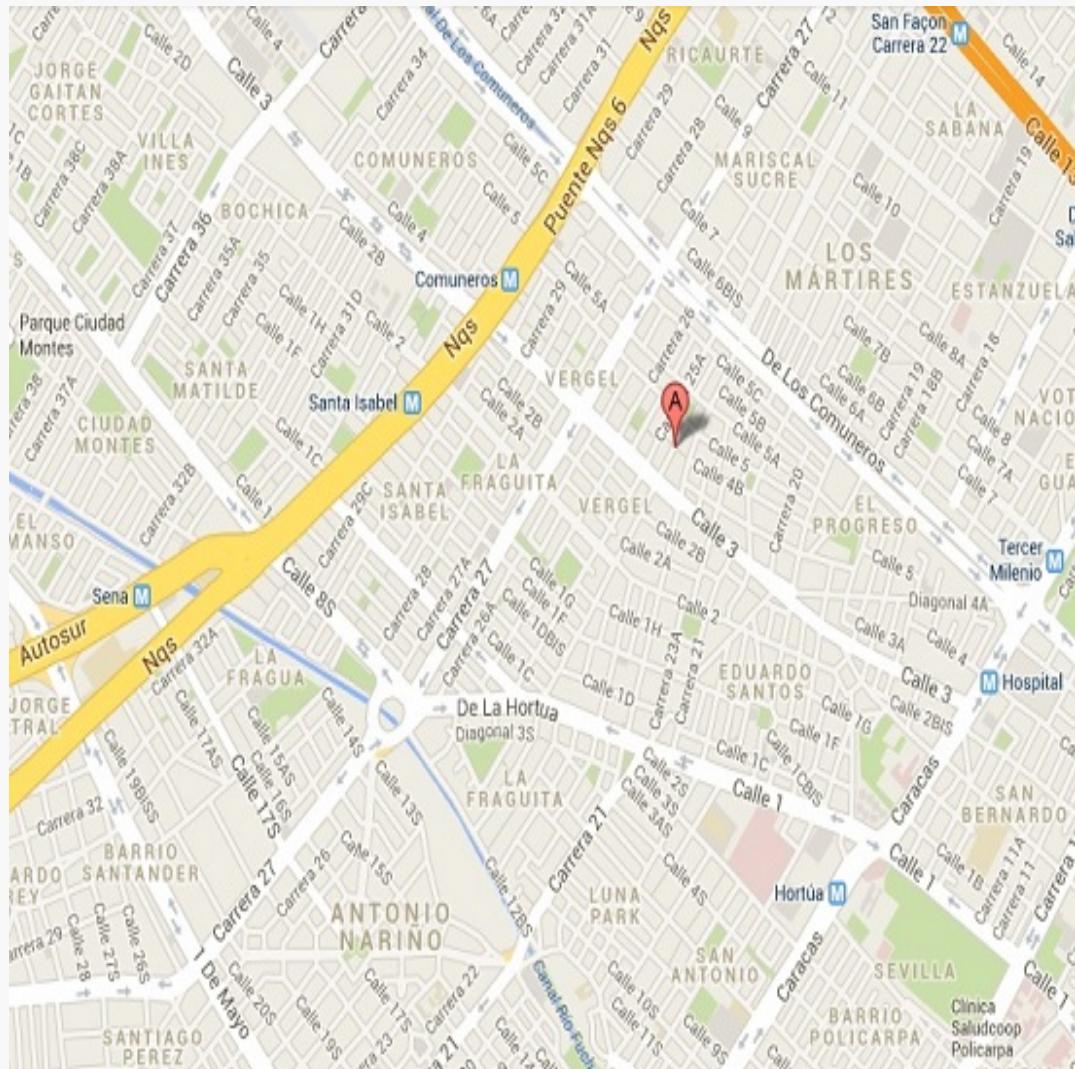
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	4
Closet	4	Baños privados	2	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	1	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 4, Closet: 4, Baño privado: 2, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno. El apartamento según la Escritura de compraventa está ubicado en el piso 3 y tiene sala-comedor, cocina, 4 alcobas 2 con baño privado, baño auxiliar, balcón y zona de ropa y concuerda con lo observado en sitio al momento de realizar la inspección ocular al inmueble.				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

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

Dirección: Carrera 5A N.9-66, Unidad Número Tres (Apto. 301), Edificio Villas de San Juan | San Juan de Dios | San Gil | Santander



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 6.556484
GEOGRAFICAS : 6° 33' 23.3424''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.129351
GEOGRAFICAS : 73° 7' 45.663''

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Apartamento 403, Carrera 7 con calle 9, Barrio Fatima	4	\$195,000,000	0.95	\$185,250,000	1	\$20,000,000	0	\$0	\$1,588,942.31	318 383 5510
2	Apartamento 301, Calle 9 con carrera 7,B. Maria Auxiliadora	3	\$230,000,000	0.90	\$207,000,000	0	\$0	0	\$	\$1,831,858.41	318 383 5510
3	Apartamento piso 3, Barrio San Juan de Dios	3	\$175,000,000	0.95	\$166,250,000	0	\$	0	\$	\$1,696,428.57	3173715547
4	Apartamento en venta en el Barrio San Carlos	3	\$350,000,000	0.9	\$315,000,000	1	\$20,000,000	0	\$0	\$1,855,345.91	3173715547
Del inmueble		3		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	10	104	104	1.0	1.00	1.0	0.95	0.95	0.9	\$1,434,020.43
2	10	113	113	1.0	1.0	1.0	0.95	0.95	0.9	\$1,653,252.22
3	5	98	98	1.0	1.0	1.0	0.95	1	0.95	\$1,611,607.14
4	5	159	159	1.0	1.0	1.0	1.0	0.9	0.9	\$1,669,811.32
6 años								PROMEDIO		\$1,592,172.78
								DESV. STANDAR		\$108,240.94
								COEF. VARIACION		6.80%

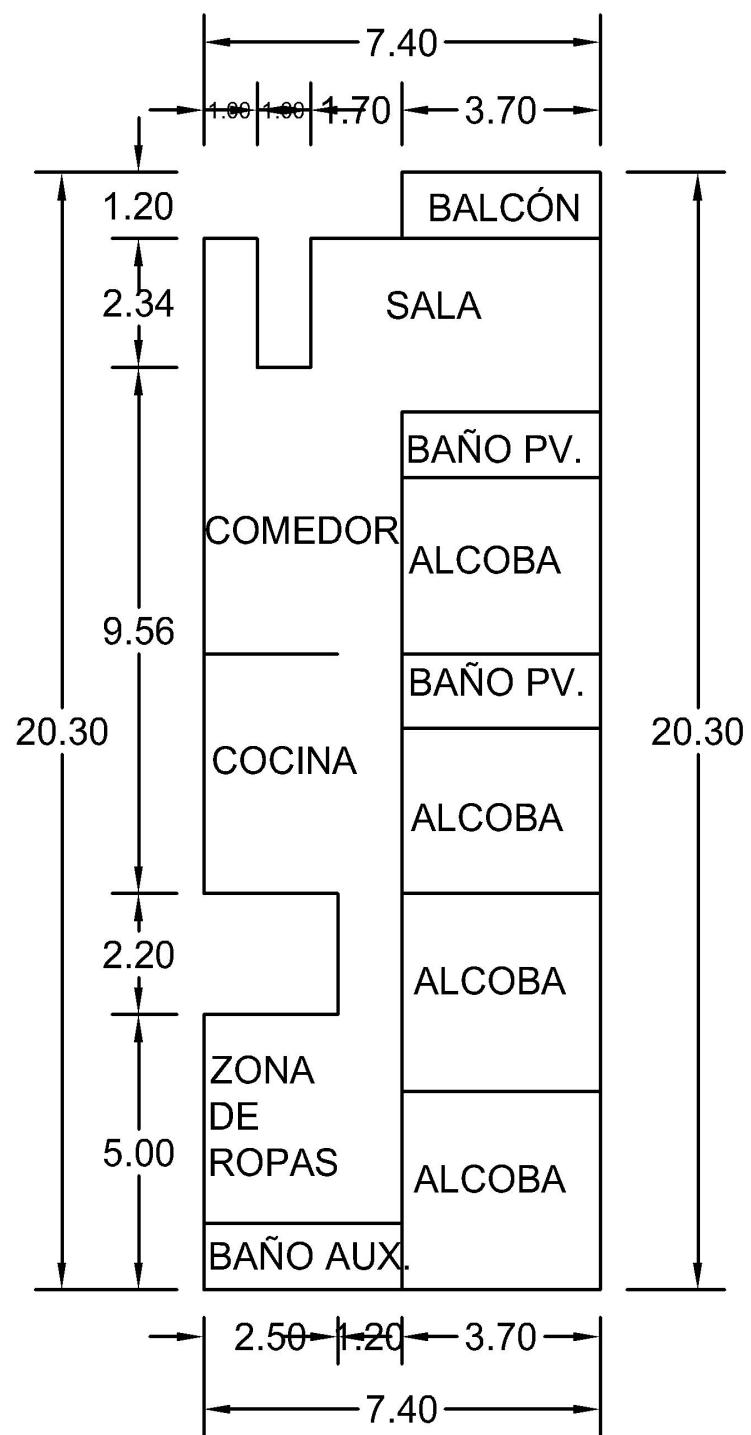
VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$1,700,413.71	TOTAL	\$234,555,067.72
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$1,483,931.84	TOTAL	\$204,693,558.14
VALOR TOTAL		\$219,624,343.62		

Observaciones:

Se utiliza la metodología de comparación ya que existe suficiente oferta representativa. Para la realización de este método de valoración nos hemos basado en la Resolución 620 de 2008 del IGAC, Así como en el Decreto 1420 de 1998. Las ofertas que se toman para realizar el presente avalúo son apartamentos en el mismo sector del avalúo, los cuales manejan características similares.

Enlaces:1.-<https://inmobiliariacasautossas.com/buildings/apartamento-403-b-fatima>2.-<https://inmobiliariacasautossas.com/buildings/apartamento-301-b-maria-auxiliadora>3.-<https://inmobiliariaquarenta.com/detalle/701/apartamento-en-venta-en-san-juan-de-dios/>4.-<https://inmobiliariaquarenta.com/detalle/34721/apartamento-en-venta-en-san-carlos/>

Plano



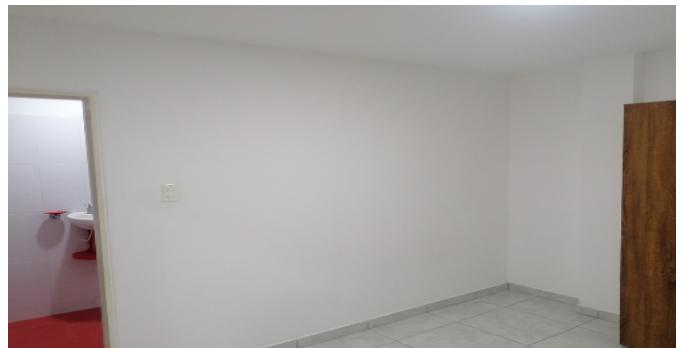




Baño Privado Hab 2



Habitación 3



Habitación 4



Baño Social 1



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

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

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

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

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

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

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

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a 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-91080405



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 inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 24 de Octubre de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-13893558.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JAVIER GOMEZ DIAZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
24 Oct 2017

Regimen
Régimen 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
Régimen 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: aa740911



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



Asociación Nacional de Asesores
http://anacolombia.org.co
Carrera 10 # 10-300
Bogotá D.C. - Colombia
Líneas gratuitas de atención A.M.R.
En Bogotá 166 97 46
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

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

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificación, Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico

- Avances de obras.

Fecha de inscripción
08 Oct 2018

Régimen
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



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



Fecha de inscripción
05 Sep 2023

Régimen
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

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
05 Sep 2023

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles



PIN de Validación: aa740911



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



Asociación Nacional de Avaluadores
http://anavale.org.co
Carrera 12 # 10-300
Bogotá D.C.- Colombia
Líneas gratuitas de atención A.N.A.
En Bogotá 166 97 46
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

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

Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Fecha de inscripción
05 Sep 2023

Régimen
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 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 dia 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 escaneo de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página RAA: <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación 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: 2409031346100007250

Nro Matrícula: 319-75739

Pagina 1 TURNO: 2024-35801

Impreso el 3 de Septiembre de 2024 a las 12:26:29 PM

**"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: 10-10-2018 RADICACIÓN: 2018-6121 CON: ESCRITURA DE: 09-10-2018

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRF

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UNIDAD NUMERO TRES (APTO 301) CON AREA DE 137.94 M² CON COEFICIENTE DE 21.46% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.2616 DE FECHA 28-09-2018 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

COEFFICIENTE : %

COMPLEMENTACION-

ELSA MIRANDA RUEDA HUBO EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION SOBRE EL CUAL CONSTITUYO REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL POR COMPRA QUE HIZO A MARCO AURELIO CALDERON RODRIGUEZ POR ESCRITURA NUMERO 687 DE FECHA 19 DE ABRIL DE 2010, DE LA NOTARIA 1A DE SAN GIL, REGISTRADA EL 9 DE OCTUBRE DEL MISMO AÑO, AL FOLIO DE MATRICULA 319-34137.-ESTE O SEA MARCO AURELIO CALDERON RODRIGUEZ, HUBO EL INMUEBLE POR ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD CELEBRADA CON , HERNAN CALDERON RIOS, BEATRIZ CALDERON RODRIGUEZ INES CALDERON RIOS,MIGUEL CALDERON RIOS, TEOFILO CALDERON RIOS, CECILIA CALDERON DE LOPEZ, RAYMUNDO CALDERON RIOS, OCTAVIO CALDERON NIÑO, MARCO AURELIO CALDERON RODRIGUEZ LUIS EDUARDO CALDERON URIBE, POR ESCRITURA N. 3062 DE FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 1997, DE LA NOTARIA 2A DE SAN GIL, REGISTRADA EL 11 DE DICIEMBRE DEL MISMO AÑO, AL FOLIO DE MATRICULA 34137. ESTOS O SEA, LUIS EDUARDO CALDERON URIBE, MIGUEL CALDERON RIOS, TEOFILO CALDERON RIOS, INES CALDERON RIOS,CECILIA CALDERON DE LOPEZ, BEATRIZ CALDERON RODRIGUEZ, RAYMUNDO CALDERON RIOS, HERNAN CALDERON RIOS, OCTAVIO CALDERON NIÑO Y MARCO AURELIO CALDERON RODRIGUEZ; ADQUIRIERON EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION POR ADJUDICACION QUE SE LES HIZO EN EL JUICIO DE SUCESION DE MARCO AURELIO CALDERON VASQUEZ, SEGUN SENTENCIA DEL 6 DE ABRIL DE 1.995 DEL JUZGADO 2. PCUO. DE FAMILIA DE SAN GIL, REGISTRADA EL 23 DE AGOSTO DE 1.995, A LA MATRICULA INMOBILIARIA # 319-0004563.- ESTE LO HUBO POR PERMUTA QUE LE HIZO LAACION MINISTERIO DE EDUCACION NACIONAL, SEGUN ESC. # 564 DEL 13 DE NOVIEMBRE DE 1.981, NOTARIA 1A. DE SAN GIL, REGISTRADA EL 19 DE NOVIEMBRE DE 1.981, A LA MATRICULA INMOBILIARIA # 319-0004563.- EL MINISTERIO DE EDUCACION LO HUBO POR COMPRA QUE HIZO AL SEMINARIO CONCILIAR DE SAN GIL, ESC. # 41 DEL 1 DE FEBRERO DE 1.973, NOTARIA 2A. DE SAN GIL, REGISTRADA EL 3 DE MAYO DE 1.973, A LA MATRICULA 155, TOMO 26 DE SAN GIL.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARPERA 5A N 9-66, UNIDAD NUMERO TRES (APTO 301) EDE:" VILLAS DE SAN JUAN"

DETERMINACION DEL INMUEBLE

DESTINACION ECONOMICA

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

210 34137

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 09-10-2018 Radicación: 2018-6121



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SAN GIL

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2409031346100007250

Nro Matrícula: 319-75739

Página 2 TURNO: 2024-35801

Impreso el 3 de Septiembre de 2024 a las 12:26:29 PM

"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 2616 del 28-09-2018 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: MIRANDA RUEDA ELSA

CC# 37889966 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 28-03-2022 Radicación: 2022-2112

Doc: ESCRITURA 736 del 07-03-2022 NOTARIA PRIMERA de SAN GIL

VALOR ACTO: \$67,247,000

ESPECIFICACION: ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL: 0112 ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL

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

DE: MARTINEZ GALVIS GUILLERMO

CC# 91070139

DE: MIRANDA RUEDA ELSA

CC# 37889966

A: MARTINEZ GALVIS GUILLERMO

CC# 91070139 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 18-05-2022 Radicación: 2022-3767

Doc: ESCRITURA 629 del 12-05-2022 NOTARIA PRIMERA de SOCORRO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: MARTINEZ GALVIS GUILLERMO

CC# 91070139 X

A: CENTRAL COOPERATIVA FINANCIERA PARA LA PROMOCION SOCIAL COOPCENTRAL LTDA NIT# 8902030889 HOY, BANCO COOPERATIVO COOPCENTRAL

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 25-10-2022 Radicación: 2022-7935

Doc: ESCRITURA 3279 del 04-10-2022 NOTARIA PRIMERA de SAN GIL

VALOR ACTO: \$70,000,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA

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

DE: MARTINEZ GALVIS GUILLERMO

CC# 91070139

A: MARTINEZ GALVIS MARIA INES

CC# 37891679 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 25-10-2022 Radicación: 2022-7936

Doc: ESCRITURA 3513 del 24-10-2022 NOTARIA PRIMERA de SAN GIL

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION ESCRITURA NUMERO 3279 DEL 04-10-2022, NOTARIA PRIMERA DE SAN GIL. EN CUANTO AL PRECIO.

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

A: MARTINEZ GALVIS GUILLERMO

CC# 91070139

A: MARTINEZ GALVIS MARIA INES

CC# 37891679 X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SAN GIL

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2409031346100007250

Nro Matrícula: 319-75739

Página 3 TURNO: 2024-35801

Impreso el 3 de Septiembre de 2024 a las 12:26:29 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 14-12-2022 Radicación: 2022-9269

Doc: CERTIFICADO 103 del 06-12-2022 NOTARIA PRIMERA de SOCORRO

VALOR ACTO: \$20,000,000

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA.

CERTIFICACO RELATIVO A LA ESCRITURA NUMERO 1638 DEL 06-12-2022, OTORGADA EN LA NOTARIA PRIMERA DEL SOCORRO

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

DE: CENTRAL COOPERATIVA FINANCIERA PARA LA PROMOCION SOCIAL COOPCENTRAL LTDA NIT# 8902030889 HOY, BANCO

COOPERATIVO COOPCENTRAL

A: MARTINEZ GALVIS GUILLERMO CC# 91070139

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *6*

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-35801 FECHA: 03-09-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

MARIA EUGENIA MUÑOZ ARIZA

REGISTRADORA SECCIONAL