



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1100949727

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	RICARDO ANDRES ALVARES ALVARES	FECHA VISITA	28/11/2024
NIT / C.C CLIENTE	1100949727	FECHA INFORME	03/12/2024
DIRECCIÓN	Carrera 3B #20B-22	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 3	EDAD (AÑOS)	17 años
BARRIO	Urb. Miradores del Bosque	REMODELADO	
CIUDAD	San Gil	OCUPANTE	Arrendatario
DEPARTAMENTO	Santander	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	JAVIER GOMEZ DIAZ		
IDENTIFICACIÓN	13893558		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Helda Alvarez de Alvarez				
NUM.	2.434 Escritura D	#NOTARIA	Segunda	FECHA	22/12/2017
ESCRITURA	ePropiedad				
CIUDAD	San Gil	DEPTO	Santander		
ESCRITURA					
CEDULA	686790100000005140006000000000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	No aplica				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	Nº
319-32720	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble se encuentra ubicado en la urbanización Miradores del Bosque, el inmueble está en la zona norte del municipio de San Gil, más exactamente en las coordenadas geográficas 6.562641, -73.137430, es una vivienda medianera de dos pisos de altura, sobre la Carrera 3B y entre las calles 20B y 21.

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.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	6
Comedor	1	Estar	1	B. priv	2
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	2	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	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 209,312,126

VALOR ASEGURABLE \$ COP 209,312,126

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
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2024-12-03 04:20:00

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

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Vivienda tradicional y Vivienda de interés social.
Uso Compatible Según Norma	USO COMPLEMENTARIO: Comercio Local, comercio oficinas grupo 1 y equipamiento local, comercio hospedaje e Industria de bajo impacto ambiental y físico.
Uso Condicionado Según Norma	USO CONDICIONADO: No aplica.
Uso Prohibido Según Norma	Todos los usos que no estén dentro de los nombrados anteriormente entre los usos principales y los usos complementarios, se consideran prohibidos.
Amenaza Riesgo Inundacion	No posee.
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No posee.
Suelos De Proteccion	No posee.
Patrimonio	No posee.

Área Lote	88.80	Frente	6
Forma	Irregular.	Fondo	Indeterminado
Topografía	Plana.	Rel. Fte./Fdo.	Indeterminado
NORMAS DE USO DE SUELO			
Decreto / Acuerdo	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.		
Antejardín	No posee.		
Uso principal	Vivienda tradicional y Vivienda de interés social.		
Altura permitida pisos	Resultante.		
Aislamiento posterior	De 2 a 3 metros.		
Índice de ocupación	0.60.		
Índice de construcción:	2.00.		
No. De Unidades:	1		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	88.80
AREA CONSTRUIDA	M2	124.87

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	90
AREA CONSTRUIDA	M2	81
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	54848000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
ÁREA DE TERRENO	M2	88.80
ÁREA CONSTRUIDA	M2	124.88

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	88.80
AREA PISO 1	M2	69
AREA PISO 2	M2	55.88

OBSERVACIONES DE ÁREAS

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	Bueno	300-400
Escolar	Regular	mas de 500
Asistencial	Regular	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	100-200
Áreas verdes	Bueno	100-200
Zonas recreativas	Bueno	100-200

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

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	Usada
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	2
N° de Sótanos	
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	83
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Carrera 3B #20B-22

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de barro
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2007

Comentarios de estructura
Declaración de construcción fue declarada en el presente año (2024), la edad de estas viviendas está entre 15 y 20 años, por tal motivo, se determino la edad en 17 años. 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.

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Área de terreno	88.80	M2	\$904,872.00	38.39%	\$80,352,633.60
Area Construida	Área construida piso 1 y 2	124.87	M2	\$1,032,750.00	61.61%	\$128,959,492.50
TOTALES					100%	\$209,312,126
Valor en letras			Doscientos nueve millones trescientos doce mil ciento veintiséis Pesos Colombianos			
TOTAL COMERCIAL					\$209,312,126	
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 88,80m², un área construida de 124,87m² según la Escritura Pública y Certificado de Tradición y Libertad, los cuales fueron suministrados y se verificaron las mencionadas áreas, para el desarrollo del presente informe solo se tendrán en cuenta las mencionadas áreas registradas en títulos y verificadas en sitio. La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

Garaje: El inmueble objeto de este avalúo no tiene parqueadero.

Entorno: El inmueble es esquinero, sobre la carrera 3B entre calles 20B y 21, las vías de acceso al sector se encuentran pavimentadas y en buen estado de conservación. En el sector se encuentran construcciones de viviendas residenciales de tres a cuatro pisos de altura algunos de más de 5 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, algunas construidas en concreto rígido y otras sin pavimentar, sin embargo, 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.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 6, Baño privado: 2, Estar: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno. El inmueble, según lo visto en sitio es una vivienda de dos pisos de altura la cual consta en el piso 1 de sala, comedor, cocina, dos alcobas una con baño privado, baño auxiliar, zona y patio de ropas y escaleras de acceso al piso 2, el cual consta de esta de tv., baño auxiliar y tres alcobas una con baño privado y balcón. Información obtenida al momento de realizar la inspección ocular al inmueble, y corresponden a lo registrado en la Escritura Pública No. 2.801 del 25 de octubre del 2024 otorgada por la Notaria Primera del Círculo de San Gil, aunque en la escritura nombra que en el piso 2 hay 4 alcobas, sin embargo, dos de ellas se acondicionaron como una sola alcoba sin cambiar el área construida registrada.

Acabados: El inmueble cuenta con buenos acabados, ya que posee cocina integral con mesón en acero inoxidable 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.

Firmado electrónicamente en Avalúo. Hash: 7a125f346e

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Casa en venta en la Calle 14a N° 2-34, Barrio Almendros II	\$370,000,000	0.90	\$333,000,000	3017556156	140	140	\$1,400,000	\$196,000,000
2	Casa en venta en la Calle 5 N° 5-100, Barrio Pablo VI	\$500,000,000	0.90	\$450,000,000	(7) 7242003	280	200	\$950,000	\$190,000,000
3	Casa en venta en la Calle 8a N° 4-42, Barrio Pablo VI	\$490,000,000	0.95	\$465,500,000	3017556156	216	216	\$1,250,000	\$270,000,000
Del inmueble						88.80	124.87		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$137,000,000	\$978,571	1.0	0.95	0.95	\$929,643
2	\$260,000,000	\$928,571	1.0	0.95	0.95	\$882,143
3	\$195,500,000	\$905,093	1.05	0.95	1.00	\$902,830
					PROMEDIO	\$904,871.86
					DESV. STANDAR	\$23,815.75
					COEF. VARIACION	2.63%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$904,872.00	AREA	88.80	TOTAL	\$80,352,633.60
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,032,750.00	AREA	124.87	TOTAL	\$128,959,492.50
VALOR TOTAL	\$209,312,126.10					

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 "1021134_Residencial.Tipo_4": Vivienda de 2 y 3 pisos, 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 o en concreto, 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 \$1.567.182.

Enlaces:
1.-<https://binmobiliaria.com.co/inmueble/1552> 2.-<https://inmobiliariaquienenta.com/details/684> 3.-<https://binmobiliaria.com.co/inmueble/1500>

REPOSICION

Vivienda de 2 pisos urbana

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	124.87
Area construida vendible	124.87
Valor M2 construido	\$1,567,182
Valor reposición M2	\$195,694,016
Valor reposición presupuesto M2	\$1,567,182
Fuente	Resumen de Valores de Reposición Tipologías Constructivas Junio 2024 emitido por el IGAC y en la e
Factor ajuste %	25 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,175,387
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
VetusTez	17
Edad en % de vida útil	17 %
Fito y corvin %	12.22 %
Valor reposición depreciado	\$1,031,754
Valor adoptado depreciado	\$1,032,750
Valor total	\$128,959,493

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 "1021134_Residencial.Tipo_4": Vivienda de 2 y 3 pisos, 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 o en concreto, 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 \$1.567.182.

Firmado electrónicamente en AvalSign. Hash: 7a125f346e

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

Carrera 3B #20B-22 | Urb. Miradores del Bosque | San Gil |
Santander

COORDENADAS (DD)

Latitud: 6.562641

Longitud:-73.137330

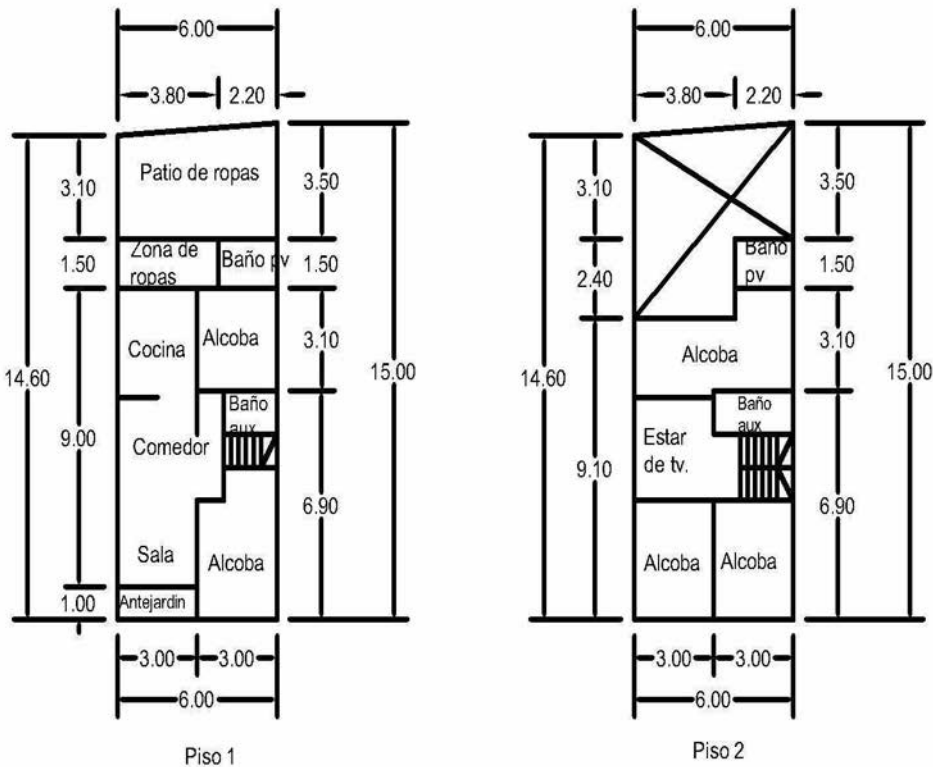
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 6° 33´ 45.5076´´

Longitud:73° 8´ 14.388´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura

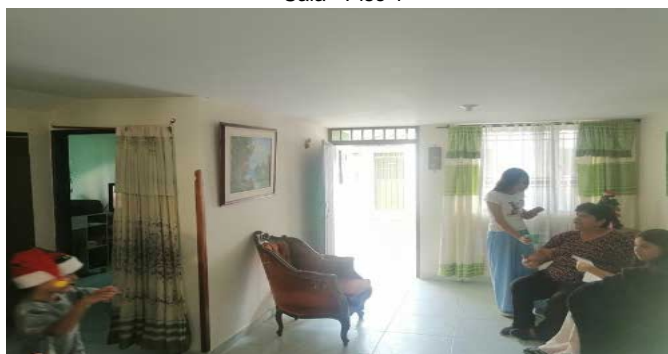


FOTOS General

Puerta de entrada



Sala - Piso 1



Comedor - Piso 1



Cocina - Piso 1



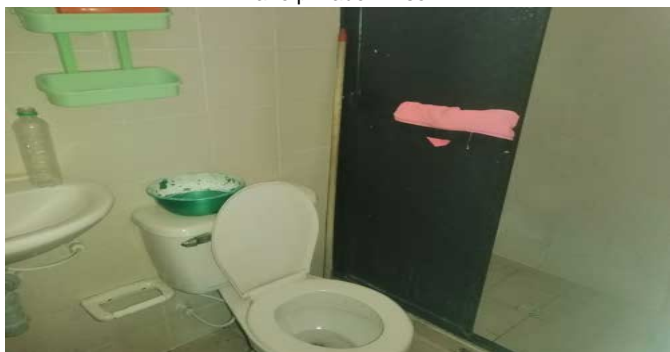
Baño auxiliar - Piso 1



Alcoba - Piso 1



Baño privado - Piso 1



Alcoba - Piso 1



FOTOS General

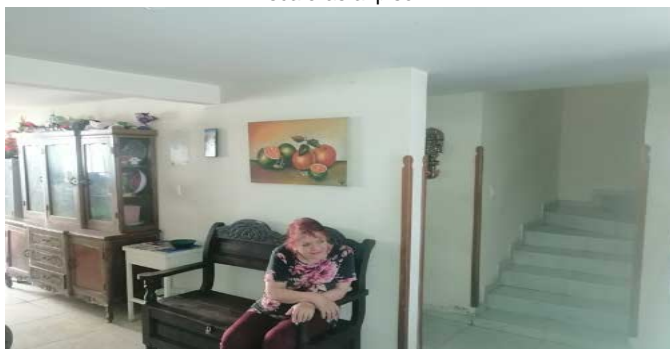
Zona de ropas - Piso 1



Patio de ropas - Piso 1



Escaleras al piso 2



Estar de tv. - Piso 2



Baño auxiliar - Piso 2



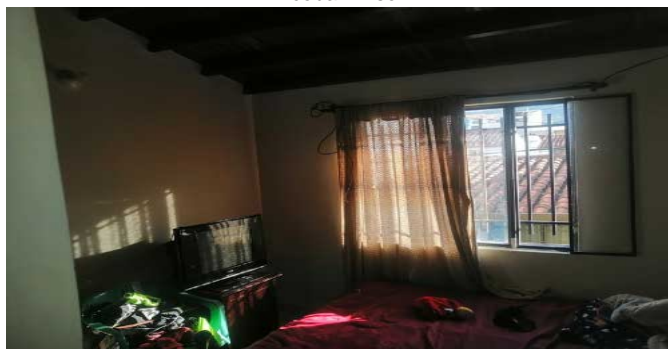
Alcoba - Piso 2



Alcoba - Piso 2



Alcoba - Piso 2



FOTOS General

baño privado - Piso 2



Firmado electrónicamente en AvalSign. Hash: 7a125f346e

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 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 SALVEDADE 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.

Firmado electrónicamente en AvalSign. Hash: 7a125f346e

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1100949727



PIN de Validación: a9830a0b



<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
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



PIN de Validación: a9830a0b



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: a9830a0b



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, palenteológico 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: a9830a0b



<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 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 Tomas.



PIN de Validación: a9830a0b



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



Especialista en Interventoría de la Construcción - Universidad Santo Tomas.

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JAVIER GOMEZ DIAZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 13893558

El(la) señor(a) JAVIER GOMEZ DIAZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede 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.



PIN DE VALIDACIÓN

a9830a0b

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 Noviembre 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: 2411076849103551900

Nro Matrícula: 319-32720

Página 1

Impreso el 7 de Noviembre de 2024 a las 05:01:08 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: 25-04-1997 RADICACIÓN: 1997-1550 CON: ESCRITURA DE: 10-04-1997

CODIGO CATASTRAL: 68679010000000514000600000000000 COD CATASTRAL ANT: 68679010005140006000

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 892 de fecha 10-04-97 en NOTARIA 2 de SANGIL Lote 4 con area de 88.80 m2 (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84). --- SE DECLARA CONSTRUCCION A TRAVES DE LA ESCRITURA 2801 DEL 25-10-2024 EMITIDA POR LA NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO DE SAN GIL ASI: EDIFICACION UNIFAMILIAR (CASA) DE 2 PISOS, CON TECHO EN MACHIMBRE Y TEJA DE BARRO CON PISO EN BALDOSIN, PUERTAS EXTERNAS METALICAS Y LAS INTERNAS EN MADERA. AREA CONSTRUIDA DE : 124.87 M2 --- SE DECLARA CONSTRUCCION A TRAVES DE LA ESCRITURA 2801 DEL 25-10-2024 EMITIDA POR LA NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO DE SAN GIL ASI: EDIFICACION UNIFAMILIAR (CASA) DE 2 PISOS, CON TECHO EN MACHIMBRE Y TEJA DE BARRO CON PISO EN BALDOSIN, PUERTAS EXTERNAS METALICAS Y LAS INTERNAS EN MADERA. AREA CONSTRUIDA DE : 124.87 M2

COMPLEMENTACION:

INVERSIONES V.C.S. LTDA, HUBO EL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE LOTEJO ASI: PARTE POR COMPRA QUE HIZO DE DERECHOS DE CUOTA A MARTHA CECILIA RIOS CHAPARRO, SEGUN ESCRITURA # 3079 DEL 26 DE DICIEMBRE DE 1.996, NOTARIA 2A. DE SAN GIL, REGISTRADA EL 9 DE ENERO DE 1.997, A LA MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 319-0029168.- ESTA LO HUBO POR COMPRA QUE HIZO DEL 50% A PEDRO JOSE ARGUELLO RODRIGUEZ, SEGUN ESCRITURA # 1686 DEL 31 DE OCTUBRE DE 1.995, NOTARIA UNICA DE FLORIDABLANCA, REGISTRADA EL 1 DE NOVIEMBRE DE 1.995, A LA MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 319-0029168.- Y PARTE POR COMPRA QUE HIZO DE DERECHOS DE CUOTA, A LA SOCIEDAD ARDECO LTDA, SEGUN ESCRITURA # 2905 DEL 9 DE DICIEMBRE DE 1.996, NOTARIA 2A. DE SAN GIL, REGISTRADA EL 9 DE ENERO DE 1.997, A LA MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 319-0029168.- ESTA LO HUBO POR COMPRA QUE HIZO DEL 50% A PEDRO JOSE ARGUELLO RODRIGUEZ, SEGUN ESCRITURA # 947 DEL 4 DE NOVIEMBRE DE 1.994, NOTARIA 1A. DE SAN GIL, REGISTRADA EL 25 DE ENERO DE 1.995, A LA MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 319-0029168.- Y ESTE EFECTUO LOTEJO, MEDIANTE ESCRITURA # 947 DEL 4 DE NOVIEMBRE DE 1.994, NOTARIA 1A. DE SAN GIL, COMO YA SE DIJO ANTERIORMENTE.-ARGUELLO RODRIGUEZ PEDRO JOSE HUBO EL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE LOTEJO POR COMPRA QUE HIZO A RODRIGUEZ CARLIER, HELIODORO. RODRIGUEZ CARLIER, BERTHA. RODRIGUEZ CARLIER, BARBARA. RODRIGUEZ CARLIER, ISABEL. RODRIGUEZ CARLIER, MARIA DELIA O DELIA SEGUN ESCRITURA N. 870 DE FECHA 12 DE OCTUBRE DE 1994 NOTARIA 1. SAN GIL, REGISTRADA EL 26 DE OCTUBRE DE 1994 AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA N. 319-0028685.- ESTOS ADQUIRIERON EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION ASI: PARTE POR ADJUDICACION QUE SE LES HIZO EN EL JUICIO DE SUCESION DE RAFAELA CARLIER DE RODRIGUEZ SEGUN SENTENCIA DEL 30 DE MAYO DE 1974, DEL JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE SAN GIL, REGISTRADO EL 3 DE FEBRERO DE 1976, A LA MATRICULA 99 Y 100 TOMO 3. DE SAN GIL.- Y PARTE POR ADJUDICACION QUE SE LES HIZO EN COMUN Y PROINDIVISO CON LA HOY CAUSANTE RAFAELA CARLIER DE RODRIGUEZ, EN EL JUICIO DE SUCESION DE JOSE RODRIGUEZ SANTOS Y HELENA GARNICA, SEGUN SENTENCIA DEL 27 DE MAYO DE 1936, DEL JUZGADO 1. CIVIL DEL CIRCUITO DE SAN GIL, REGISTRADO EL 22 DE JULIO DEL MISMO AÑO, A LAS MATRICULAS 99 Y 100 TOMO 3. DE SAN GIL.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CARRERA 3B # 20B-22

1) LOTE . #4 MANZANA "F" URBANIZACION MIRADORES DEL BOSQUE

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

319 - 29168

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 18-04-1997 Radicación: 1997-1550

Doc: ESCRITURA 892 del 10-04-1997 NOTARIA 2 de SANGIL

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 911 LOTEJO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAN GIL
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA
Certificado generado con el Pin No: 2411076849103551900
Nro Matrícula: 319-32720

Pagina 2

Impreso el 7 de Noviembre de 2024 a las 05:01:08 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

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: INVERSIONES V.C.S LTDA
NIT# 8040029207 X
ANOTACION: Nro 002 Fecha: 23-06-1997 Radicación: 1997-2482

Doc: RESOLUCION 155 del 15-05-1997 ALCALDIA MUNICIPAL de SAN GIL

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 915 OTROS PERMISO PARA ENAJENAR ESTE Y 137 VIVIENDAS MAS

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: INVERSIONES V.C.S LTDA
NIT# 8040029207 X
ANOTACION: Nro 003 Fecha: 09-10-1997 Radicación: 1997-4098

Doc: ESCRITURA 2532 del 09-10-1997 NOTARIA 2 de SANGIL

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA ESTE Y OTROS

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: INVERSIONES V.C.S LTDA
NIT# 8040029207 X
A: CORPORACION CAFETERA DE AHORRO Y VIVIENDA CONCASA
ANOTACION: Nro 004 Fecha: 24-11-1999 Radicación: 1999-4100

Doc: OFICIO 1526 del 17-11-1999 JUZGADO 1 CIVIL DEL CTO. de SANGIL

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 402 EMBARGO HIPOTECARIO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: CORPORACION CAFETERA DE AHORRO Y VIVIENDA CONCASA HOY BANCAFE
NIT# 8600348682
A: INVERSIONES V.C.S LTDA
NIT# 8040029207 X
ANOTACION: Nro 005 Fecha: 23-05-2000 Radicación: 2000-1885

Doc: OFICIO 500 del 28-04-2000 JUZGADO 1 CIVIL DEL CTO. de SANGIL

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: : 791 CANCELACION EMBARGOS CON ACCION REAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: CORPORACION CAFETERA DE AHORRO Y VIVIENDA CONCASA HOY BANCAFE
NIT# 8600348682
A: INVERSIONES V.C.S LTDA
NIT# 8040029207 X
ANOTACION: Nro 006 Fecha: 23-05-2000 Radicación: 2000-1886

Doc: ESCRITURA 767 del 14-04-2000 NOTARIA 2 de SANGIL

VALOR ACTO: \$278,500,000

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: : 909 LIBERACION HIPOTECA ESTE Y OTROS

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: CORPORACION CAFETERA DE AHORRO Y VIVIENDA CONCASA HOY BANCAFE
NIT# 8600348682

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAN GIL

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2411076849103551900

Nro Matrícula: 319-32720

Página 3

Impreso el 7 de Noviembre de 2024 a las 05:01:08 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

A: INVERSIONES V.C.S LTDA

NIT# 8040029207 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 23-05-2000 Radicación: 2000-1886

Doc: ESCRITURA 767 del 14-04-2000 NOTARIA 2 de SANGIL

VALOR ACTO: \$725,524,702

ESPECIFICACION: : 104 DACION EN PAGO ESTE Y OTROS

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

DE: INVERSIONES V.C.S LTDA

NIT# 8040029207

A: BANCO CAFETERO

NIT# 8600029621 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 26-12-2003 Radicación: 2003-3982

Doc: ESCRITURA 4097 del 17-12-2003 NOTARIA QUINTA de BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$22,036,272.56

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA MODO DE ADQUIRIR

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

DE: BANCO CAFETERO

NIT# 8600029621

A: CENTRAL DE INVERSIONES S.A

NIT# 8600429455 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 22-02-2007 Radicación: 2007-849

Doc: ESCRITURA 194 del 21-02-2007 NOTARIA 1 de SAN GIL

VALOR ACTO: \$15,219,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: CENTRAL DE INVERSIONES S.A

NIT# 8600429455

A: MUÑOZ NEIRA SANTIAGO ENRIQUE

CC# 91070291 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 04-02-2010 Radicación: 2010-453

Doc: ESCRITURA 163 del 01-02-2010 NOTARIA 1 de SAN GIL

VALOR ACTO: \$15,300,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: MUÑOZ NEIRA SANTIAGO ENRIQUE

CC# 91070291

A: MEJIA CARVAJAL MANUEL ANTONIO

CC# 2168919 X USUFRUCTO

A: MEJIA DE RINCON RAQUEL

CC# 27987769 X NUDA PROPIEDAD

A: MEJIA PLATA FRANCISCA

CC# 37885679 X NUDA PROPIEDAD

A: MEJIA PLATA HELI

CC# 5743985 X NUDA PROPIEDAD

A: MEJIA PLATA IGNACIO

CC# 5743486 X NUDA PROPIEDAD

A: MEJIA PLATA NATIVIDAD

CC# 28090638 X NUDA PROPIEDAD

A: MEJIA PLATA NICOLAS

CC# 91066859 X NUDA PROPIEDAD

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 10-01-2018 Radicación: 2018-84

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

Certificado generado con el Pin No: 2411076849103551900

Nro Matrícula: 319-32720

Pagina 4

Impreso el 7 de Noviembre de 2024 a las 05:01:08 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

Doc: ESCRITURA 2434 del 22-12-2017 NOTARIA SEGUNDA de SAN GIL

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSOLIDACION DE DOMINIO PLENO: 0127 CONSOLIDACION DE DOMINIO PLENO

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

A: MEJIA DE RINCON RAQUEL	CC# 27987769	X
A: MEJIA PLATA FRANCISCA	CC# 37885679	X
A: MEJIA PLATA HELI	CC# 5743985	X
A: MEJIA PLATA IGNACIO	CC# 5743486	X
A: MEJIA PLATA NATIVIDAD	CC# 28090638	X
A: MEJIA PLATA NICOLAS	CC# 91066859	X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 10-01-2018 Radicación: 2018-84

Doc: ESCRITURA 2434 del 22-12-2017 NOTARIA SEGUNDA de SAN GIL

VALOR ACTO: \$43,500,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: MEJIA DE RINCON RAQUEL	CC# 27987769	
DE: MEJIA PLATA FRANCISCA	CC# 37885679	
DE: MEJIA PLATA HELI	CC# 5743985	
DE: MEJIA PLATA IGNACIO	CC# 5743486	
DE: MEJIA PLATA NATIVIDAD	CC# 28090638	
DE: MEJIA PLATA NICOLAS	CC# 91066859	
A: ALVAREZ DE ALVAREZ HELDA	CC# 37887806	X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 06-11-2024 Radicación: 2024-6961

Doc: ESCRITURA 2801 del 25-10-2024 NOTARIA PRIMERA de SAN GIL

VALOR ACTO: \$45,000,000

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

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

A: ALVAREZ DE ALVAREZ HELDA	CC# 37887806	X
-----------------------------	--------------	---

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *13*

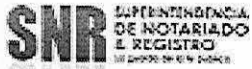
SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2011-153 Fecha: 26-07-2011

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2014-90 Fecha: 05-05-2014

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)



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

Certificado generado con el Pin No: 2411076849103551900

Nro Matrícula: 319-32720

Pagina 5

Impreso el 7 de Noviembre de 2024 a las 05:01:08 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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: REXC

TURNO: 2024-43346

FECHA: 07-11-2024

EXPEDIDO AUTOMATICAMENTE PARA CERTIFICADOS ASOCIADOS


El Registrador: JORGE IVAN APARICIO MONGUI

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública





TRAZABILIDAD DE FIRMAS

Fechas y horas en UTC-0500 | Bogotá. Flujo de firmasVersión 1.0 AvalSign.

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1100949727
	Hash documento:	7a125f346e
	Fecha creación:	2024-12-03 09:13:31

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

<p>Perito actuante: </p> <p>JAVIER GOMEZ DIAZ</p> <p>Documento: 13893558</p> <p>Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 507787</p>	
<p>Puntos de autenticación: Correo electrónico: javigomdi@yahoo.com,soluciones_campestrescjt@yahoo.com Celular: 3158517322</p> <p>Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM</p> <p>IP registrada de: Perito 191.156.251.68 2024-12-03 04:20:00</p>	



Gestionado por avalsign.com

Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

