



QR validez del avalúo



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



Fecha del avalúo		Fecha de visita	09/12/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	Cll 4 Sur # 12-66, Unidad Número Cinco - Ap 301, Ed Balcones de la Floresta # 12-64, Unidad Número Dos - GR 2		
Barrio	Urb, La Floresta		
Ciudad	San Gil		
Departamento	Santander		
Propietario	Ruben Dario Mejia Muñoz		

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://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: AYDA LUZ CRISTANCHO FUENTES

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 **Ruben Dario Mejia Muñoz** ubicado en la Cll 4 Sur # 12-66, Unidad Número Cinco - Ap 301, Ed Balcones de la Floresta | # 12-64, Unidad Número Dos - GR 2 Urb, La Floresta, 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 \$160,503,965.76 pesos m/cte (Ciento sesenta millones quinientos tres mil novecientos sesenta y cinco).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL

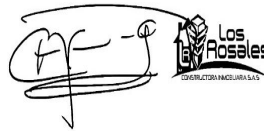
Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento 301	69.62	M2	\$2,035,248.00	88.28%	\$141,693,965.76
Area Privada	Garaje No. 2	13.20	M2	\$1,425,000.00	11.72%	\$18,810,000.00
TOTALES					100%	\$160,503,965

Valor en letras
Ciento sesenta millones quinientos tres mil novecientos sesenta y cinco Pesos Colombianos

Perito actuante



JAVIER GOMEZ DIAZ
RAANro: AVAL-13893558 C.C: 13893558
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2024-12-12 18:42:00



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	2,305,429	Valor del avalúo en UVR	160,503,965.00
Proporcional	0	160,503,965	Valor asegurable	160,503,965
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	6
Calificación garantía	No Favorable			
Observación calificación	El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. PARA SUBSANAR: El inmueble no cuenta con nomenclatura física instalada (DEL EDIFICIO # 12-66 Y DEL APARTAMENTO EN SU PUERTA DE ENTRADA EL 301); debe realizarlo, con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PEPEL-NO PINTADA-NO CARTÓN) y contactarnos para la inspección y revisión.			
Observación	<p>Jurídica: El apartamento tiene un área privada de 69,62m² (área construida de 69,62m² y área libre de 0m²) y un coeficiente de copropiedad del 21,07%, el edificio fue construido sobre un lote de terreno de 80,40m², por ende, le corresponde un área de terreno por coeficiente de 16,94m² y el garaje tiene un área de 13,20m² y un coeficiente de copropiedad del 3,99%, el edificio fue construido sobre un lote de terreno de 80,40m², por ende, le corresponde un área de terreno por coeficiente de 3,21m².</p> <p>Garaje: El inmueble objeto de este avalúo tiene parqueadero de uso privado (con matrícula independiente) ubicado en parte del piso 1 del edificio, es el garaje número 2, tiene un área de 13,20 m² y un coeficiente de copropiedad del 3,99%.</p> <p>Entorno: El edificio es medianero, sobre la calle 4 sur y entre las carreras 12 y 13, vías construidas en concreto rígido y pavimento flexible y en buen estado de conservación. En el sector se encuentran construcciones de viviendas residenciales de uno a cinco pisos de altura. El inmueble posee buenas perspectivas de valorización, teniendo en cuenta el</p>			

desarrollo residencial, comercial y turístico de la región. Sector que posee buenas vías, construidas en concreto rígido y pavimento flexible, 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.

Propiedad horizontal: Escritura: 2.029, Fecha escritura: 03/08/2024, Notaría escritura: Primera, Ciudad escritura: San Gil, Administración: 0, Total unidades: 7 Unidades, Ubicación: Apartamento Exterior, Nro. Pisos: 5, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0. El edificio está conformado por 7 unidades divididas en 5 pisos de altura, tres unidades en el piso 1 (parqueaderos) y cuatro unidades de apartamentos en los pisos 2, 3, 4 y 5 para un total de 1 unidad por piso, sin zonas sociales.

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno. El apartamento tiene según el reglamento de propiedad horizontal sala-comedor, balcón, cocina, zona de ropas, baño auxiliar y tres alcobas una con baño privado, y concuerda con lo visto en sitio al momento de realizarla inspección ocular al inmueble; información tomada de los documentos suministrados y revisada al momento de realizar la inspección ocular del inmueble.

Acabados: El inmueble cuenta con buenos acabados ya que el mesón de la cocina es granito pulido, con muebles altos y bajos en madera y los muros están enchapados en cerámica, los baños con muros en cerámica y los aparatos sanitarios son tipo corona o similar.

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

Código	LRCAJA-1095700533-V2	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	AYDA LUZ CRISTANCHO FUENTES				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1095700533	Teléfono	3155406161
Email	ayda.cristancho4625@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	Ruben Dario Mejia Muñoz				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1030581332	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	Cll 4 Sur # 12-66, Unidad Número Cinco - Ap 301, Ed Balcones de la Floresta # 12-64, Unidad Número Dos - GR 2				
Conjunto	Edificio Balcones de la Floresta				
Ciudad	San Gil	Departamento	Santander	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	Urb, La Floresta	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	VIS vivienda de interes Social	Sometido a PH	Si
Observación	El inmueble se encuentra ubicado en parte del primer piso (garaje) y en el tercer piso (apartamento) del edificio Balcones de la Floresta de la urbanización La Floresta, este está en la zona oriental del municipio de San Gil, más exactamente en las coordenadas geográficas 6.539349, -73.127881, es un edificio medianero, sobre la calle 4 Sur entre las carreras 12 y 13.				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	3																	
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO															
Justificación de 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 ; 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.																			
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>69.62</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA	M2	69.62	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>S/I</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	S/I			
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																		
AREA PRIVADA	M2	69.62																		
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																		
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	S/I																		
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>69.62</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	69.62	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>69.62</td></tr><tr><td>GARAJE</td><td>M2</td><td>13.20</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	69.62	GARAJE	M2	13.20
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																		
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	69.62																		
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																		
AREA PRIVADA VALORADA	M2	69.62																		
GARAJE	M2	13.20																		
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																			
Actualidad edificadora	En el sector se encuentran en su gran mayoría construcciones de viviendas residenciales de uno hasta cinco pisos de altura. En la actualidad el sector cuenta con lotes sin desarrollar y la construcción de nuevos proyectos de unidades residenciales.																			
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.																			
Reglamentación urbanística:	Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto. Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: ACUERDO 038 DE 2003 PBOT																			

ESCRITURAS				
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2.029	EscrituraPH	03/08/2024	Primera	San Gil
MATRÍCULAS				
Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
319-90582	19/11/2024	21,07%	01 00 0635 0021 000	Apartamento 301
Observación	El apartamento tiene un área privada de 69,62m² (área construida de 69,62m² y área libre de 0m²) y un coeficiente de copropiedad del 21,07%, el edificio fue construido sobre un lote de terreno de 80,40m², por ende, le corresponde un área de terreno por coeficiente de 16,94m² y el garaje tiene un área de 13,20m² y un coeficiente de copropiedad del 3,99%, el edificio fue construido sobre un lote de terreno de 80,40m², por ende, le corresponde un área de terreno por coeficiente de 3,21m².			

INFORMACIÓN GARAJES									
Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacida d	Forma	Cubierto	Servidum bre	Total Garajes
Garaje Número 2	Privado	319-90579	13.20	Mt2	Sencillo	Lineal	Si		
Observación	El inmueble objeto de este avalúo tiene parqueadero de uso privado (con matrícula independiente) ubicado en parte del piso 1 del edificio, es el garaje número 2, tiene un área de 13,20 m² y un coeficiente de copropiedad del 3,99%.								

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	Inclinada
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Muy Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Vía construida en concreto rígido y en buen estado de conservación.	
Escolar	Muy Bueno	0-100			
Comercial	Bueno	100-200			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El edificio es medianero, sobre la calle 4 sur y entre las carreras 12 y 13, vías construidas en concreto rígido y pavimento flexible y en buen estado de conservación. En el sector se encuentran construcciones de viviendas residenciales de uno a cinco pisos de altura. El inmueble posee buenas perspectivas de valorización, teniendo en cuenta el desarrollo residencial, comercial y turístico de la región. Sector que posee buenas vías, construidas en concreto rígido y pavimento flexible, 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	2.029		Fecha escritura	03/08/2024	

Horizontal					
Notaria escritura	Primera		Ciudad escritura	San Gil	
Valor administración	0	Total unidades	7 Unidades	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	Escritura: 2.029, Fecha escritura: 03/08/2024, Notaría escritura: Primera, Ciudad escritura: San Gil, Administración: 0, Total unidades: 7 Unidades, Ubicación: Apartamento Exterior, Nro. Pisos: 5, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0. El edificio está conformado por 7 unidades divididas en 5 pisos de altura, tres unidades en el piso 1 (parqueaderos) y cuatro unidades de apartamentos en los pisos 2, 3, 4 y 5 para un total de 1 unidad por piso, sin zonas sociales.				

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	teja de barro
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Casa Continua	Otro tipologia vivienda	0
Año construcción	2024	Edad Inmueble	0 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Nueva	%Avance	100%		
Licencia construcción	Licencia de Construcción No. 0818 del 21 de diciembre del 2023				
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	1	Habitaciones	3
Closet	3	Baños privados	1	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	<p>Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno.</p> <p>El apartamento tiene según el reglamento de propiedad horizontal sala-comedor, balcón, cocina, zona de ropas, baño auxiliar y tres alcobas una con baño privado, y concuerda con lo visto en sitio al momento de realizarla inspección ocular al inmueble; información tomada de los documentos suministrados y revisada al momento de realizar la inspección ocular del inmueble.</p>				

	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	<p>El inmueble cuenta con buenos acabados ya que el mesón de la cocina es granito pulido, con muebles altos y bajos en madera y los muros están enchapados en cerámica, los baños con muros en cerámica y los aparatos sanitarios son tipo corona o similar.</p>
-------------	--

Dirección: Cll 4 Sur # 12-66, Unidad Número Cinco - Ap 301, Ed Balcones de la Floresta | # 12-64, Unidad Número Dos - GR 2 | Urb, La Floresta | San Gil | Santander



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 6.539349
GEOGRAFICAS : 6° 32' 21.6558''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.127881
GEOGRAFICAS : 73° 7' 40.3716''



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



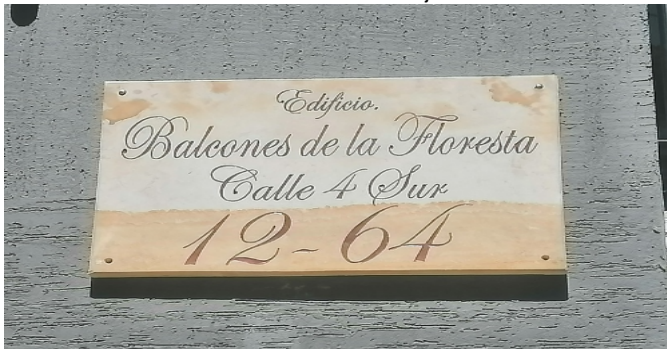
Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



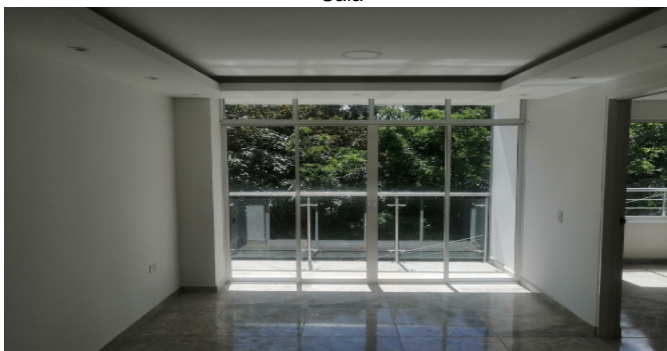
Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



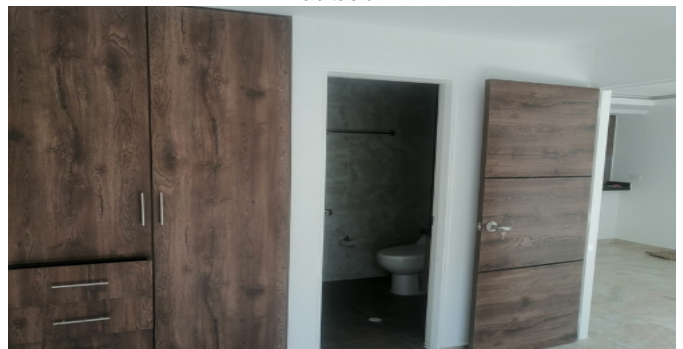
Zona de Ropas



Balcón



Habitación 1



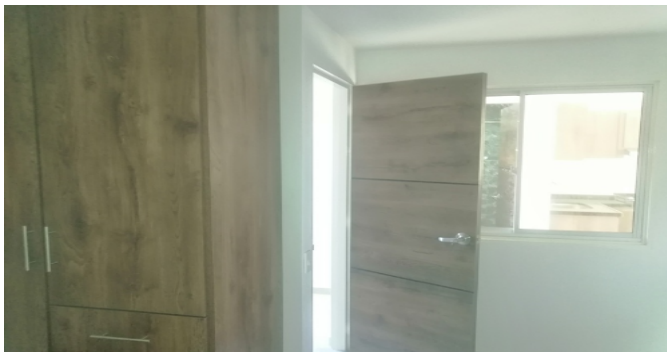
Baño Privado Hab 1



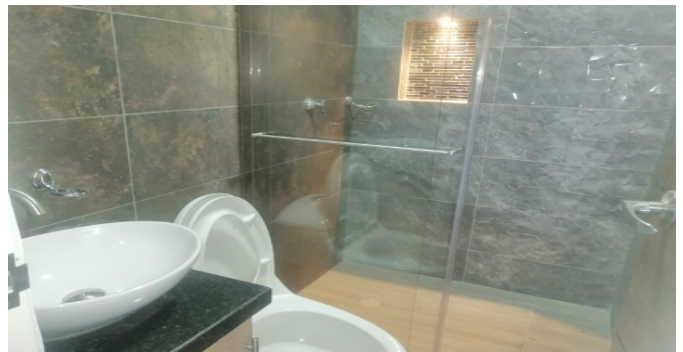
Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Garaje



Foto Nomenclatura



Selfie frente al edificio



Selfie frente al edificio



Selfie frente al edificio



Selfie frente a la nomenclatura



Fachada del inmueble



Entrada al edificio



Selfie acceso al apto.



Nomenclatura del apto.



Otra nomenclatura del edificio (parqueaderos)



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 valorar 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-1095700533-V2



PIN de Validación: b9a0b01



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

Página 1 de 5



PIN de Validación: b9a0b01



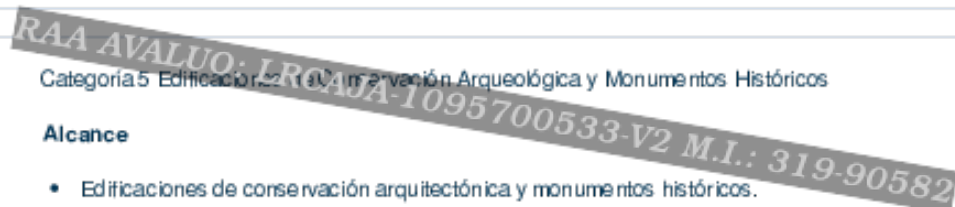
Categoría 4 Obras de Infraestructura

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 de 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: b9a0b01

Fecha de inscripción
05 Sep 2023Regimen
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 2023Regimen
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 2023Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
05 Sep 2023Regimen
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 2023Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles



PIN de Validación: b9a0b01



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 calificación de categorías 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 KAIZEN
Técnico Laboral por Competencias en Avalúo Rural- Instituto Nacional de Tecnología Empresarial- INTE
Arquitecto - Universidad Santo Tomas.



PIN de Validación: b9fa0b01



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 es, unirlo 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 en el sistema debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b9fa0b01

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 dos (02) días del mes de Diciembre 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: 2411196582104143360

Nro Matrícula: 319-90582

Pagina 1 TURNO: 2024-319-1-44682

Impreso el 19 de Noviembre de 2024 a las 05:43:40 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

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

FECHA APERTURA: 23-08-2024 RADICACIÓN: 2024-5197 CON: ESCRITURA DE: 20-08-2024

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UNIDAD NUMERO CINCO - APTO 301 CON AREA DE 69.62 M2 CON COEFICIENTE DE 21.07% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.2029 DE FECHA 03-08-2024 EN NOTARIA PRIMERA DE SAN GIL (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

RUBEN DARIO MEJIA MU/OZ,HUBO EL INMUEBLE SOBRE EL CUAL CONSTITUYE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL POR COMPRA A WILLIAM ALBERTO MATEUS ARGUELLO SEGUN ESCRITURA NUMERO 1999 DEL 15 DE JUNIO DEL 2022 NOTARIA 1A DE SAN GIL,REGISTRADA EL 16 DE JUNIO DEL 2022,AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 319-41590.-ESTE HUBO EL INMUEBLE POR COMPRA A CAROLINA CENDALES FORERO,JOSE ANTONIO CENDALES FORERO,CARLOS ANDRES CENDALES FORERO Y JUAN CAMILO CENDALES FORERO SEGUN ESCRITURA NUMERO 3979 DEL 10 DE DICIEMBRE DEL 2021 NOTARIA 1A DE SAN GIL,REGISTRADA EL 12 DE ENERO DEL 2022,AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA ANTES CITADO.-ESTOS ADQUIRIERON EL INMUEBLE POR ADJUDICACION EN EL JUICIO DE SUCESION Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL DE MARLENE FORERO DE CENDALES Y JOSE ANTONIO CENDALES PINILLA SEGUN ESCRITURA NUMERO 2073 DEL 27 DE JULIO DEL 2021 NOTARIA 69 DE BOGOTA,REGISTRADA EL 22 DE NOVIEMBRE DEL 2021,AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA ANTES CITADO.- JOSE ANTONIO CENDALES PINILLA HUBO EL INMUEBLE DURANTE LA VIGENCIA DE LA SOCIEDAD CONYUGAL CELEBRADA CON MARLENE FORERO DE CENDALES POR COMPRA A GLORIA ISABEL REMOLINA REMOLINA SEGUN ESCRITURA NUMERO 452 DEL 10 DE MARZO DEL 2009 NOTARIA 1A DE SAN GIL,REGISTRADA EL 12 DE MARZO DEL 2009,AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA ANTES CITADO.-ESTA HUBO EL INMUEBLE POR COMPRA A LA ASOCIACION DE DESARROLLO Y VIVIENDA DEL MAGISTERIO DE LA PROVINCIA GUANENTINA ASOVIMAG SEGUN ESCRITURA NUMERO 258 DEL 8 DE FEBRERO DEL 2005 NOTARIA 2A DE SAN GIL,REGISTRADA EL 10 DE FEBRERO DEL 2005,AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA ANTES CITADO.-ESTA HUBO EL INMUEBLE POR LOTE0 SEGUN ESCRITURA NUMERO 1944 DEL 6 DE OCTUBRE DEL 2004 NOTARIA 2A DE SAN GIL,REGISTRADA EL 12 DE OCTUBRE DEL 2004,AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA ANTES CITADO.-LA ASOCIACION DE DESARROLLO Y VIVIENDA DEL MAGISTERIO DE LA PROVINCIA GUANENTINA " ASOVIMAG", HUBO EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION , OBJETO DEL PRESENTE LOTE0 ASI: 1- MEDIANTE ENGLOBE EFECTUADO , SEGUN ESCRITURA NUMERO 805 DE FECHA 28 DE ABRIL DE 2004, DE LA NOTARIA 2A DE SANGIL, REGISTRADA EL 29 DE ABRIL DEL MISMO AIO AL FOLIO DE MATRICULA 319-40752.- 2- PARTE POR COMPRA A MARTHA HELENA REMOLINA REMOLINA Y MARGY SALAZAR MASSEY, ESCRITURA 135 DEL 3 DE MARZO DE 1.999, NOTARIA PRIMERA SAN GIL, REGISTRADA EL 8 DE LOS MISMOS MES Y AIO, AL FOLIO CON MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 319-35851. ESTAS POR COMPRA EN MAYOR EXTENSION A GLORIA ESTHER, MYRIAM STELLA REYES BALLESTEROS Y IVONNE BARBASA CAMACHO, ESCRITURA 1024 DEL 4 DE DICIEMBRE DE 1.997, NOTARIA PRIMERA SAN GIL, REGISTRADA EL 29 DE LOS MISMOS MES Y AIO, AL FOLIO CON MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 319-33616. ESTOS POR ADJUDICACION QUE SE LES HIZO EN LA DIVISION MATERIAL CELEBRADA CON ALVARO PADILLA SANDOVAL, SEGUN CONSTA DE LA ESCRITURA 2064 DEL 21 DE AGOSTO DE 1.997, NOTARIA SEGUNDA SAN GIL, REGISTRADA EL 25 DE LOS MISMOS MES Y AIO, AL FOLIO ANTES CITADO. Y ESTOS ADQUIRIERON EL INMUEBLE OBJETO DE LA PRESENTE DIVISION MATERIAL ASI: PARTE POR COMPRA QUE HIZO IVONNE BARBASA CAMACHO DEL 12.5% A CLAUDIA INES REYES BALLESTEROS, ESCRITURA 1047 DEL 25 DE ABRIL DE 1.997, NOTARIA SEGUNDA SAN GIL, REGISTRADA EL 28 DE LOS MISMOS MES Y AIO, AL FOLIO CON MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 319-4709; ESTA LO HUBO EN COMUN Y PROINDIVISO CON GLORIA ESTHER REYES BALLESTEROS, POR COMPRA QUE HICIERON A MARIO REYES SOLANO, ESCRITURA 1671 DEL 6 DE NOVIEMBRE DE 1.992, NOTARIA SEGUNDA SAN GIL, REGISTRADA EL 6 DE LOS MISMOS MES Y AIO, AL FOLIO ANTES CITADO. ESTE LO HUBO POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LA LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD CELEBRADA CON SOCORRO BALLESTEROS DE REYES, SEGUN CONSTA

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAN GIL
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**Certificado generado con el Pin No: 2411196582104143360****Nro Matrícula: 319-90582**

Pagina 2 TURNO: 2024-319-1-44682

Impreso el 19 de Noviembre de 2024 a las 05:43:40 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

DE LA ESCRITURA 555 DEL 18 DE ABRIL DE 1.991, NOTARIA SEGUNDA SAN GIL, REGISTRADA EL 13 DE JUNIO DEL MISMO AÑO, AL FOLIO ANTES CITADO. Y ESTOS LO ADQUIRIERON ASI: A) PARTE POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO A MARIO REYES SOLANO DE UNA CUOTA PARTE EN EL REMATE EFECTUADO CONTRA IRMA LIZARAZO GOMEZ, SEGUN SENTENCIA DEL 18 DE NOVIEMBRE DE 1.980, JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO SAN GIL, REGISTRADA EL 4 DE DICIEMBRE DEL MISMO AÑO, AL FOLIO ANTES CITADO; Y B) PARTE POR COMPRA QUE HICIERON MARIO REYES SOLANO Y SOCORRO BALLESTEROS DE REYES A JOSE DEL CARMEN LIZARAZO CASTRO, GLADYS MARIA LIZARAZO GOMEZ Y BLANCA JULIA LIZARAZO DE OLARTE, ESCRITURA 275 DEL 16 DE MAYO DE 1.980, NOTARIA PRIMERA SAN GIL, REGISTRADA EL 27 DE LOS MISMOS MES Y AÑO, AL FOLIO ANTES CITADO.- PARTE POR COMPRA QUE HIZO MYRIAM STELLA REYES BALLESTEROS DEL 25% A GLORIA ESTHER Y CLAUDIA INES REYES BALLESTEROS, ESCRITURA 192 DEL 26 DE ENERO DE 1.995, NOTARIA QUINCE DE BOGOTA, REGISTRADA EL 19 DE ABRIL DEL MISMO AÑO, AL FOLIO CON MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 319-4709. Y ESTAS COMO YA SE DIJO ANTERIORMENTE; Y PARTE POR COMPRA QUE HIZO ALVARO PADILLA SANDOVAL DEL 50% A GLORIA ESTHER Y CLAUDIA REYES BALLESTEROS, ESCRITURA 299 DEL 19 DE ABRIL DE 1.993, NOTARIA PRIMERA SOCORRO, REGISTRADA EL 21 DE LOS MISMOS MES Y AÑO, AL FOLIO ANTES CITADO. Y ESTAS COMO YA SE DIJO ANTERIORMENTE.- Y PARTE POR COMPRA QUE HIZO LA MISMA ASOCIACION ASOVIMAG A ALVARO PADILLA SANDOVAL, ESCRITURA 1455 DEL 9 DE JUNIO DE 1.998, NOTARIA SEGUNDA SAN GIL, REGISTRADA EL 12 DE LOS MISMOS MES Y AÑO, AL FOLIO CON MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 319-33615. Y ESTE POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LA DIVISION MATERIAL CELEBRADA CON GLORIA ESTHER, MYRIAM STELLA REYES BALLESTEROS E IVONNE BARBOSA CAMACHO, COMO YA SE DIJO ANTERIORMENTE.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) CALLE 4 SUR #12-66 UNIDAD NUMERO CINCO - APTO 301 EDIFICIO BALCONES DE LA FLORESTA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

319 - 41590

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 20-08-2024 Radicación: 2024-319-6-5197

Doc: ESCRITURA 2029 DEL 03-08-2024 NOTARIA PRIMERA DE SAN GIL

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 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: MEJIA MUÑOZ RUBEN DARIO****CC# 1030581332 X****NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *1*****SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**...
...

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

Certificado generado con el Pin No: 2411196582104143360

Nro Matrícula: 319-90582

Pagina 3 TURNO: 2024-319-1-44682

Impreso el 19 de Noviembre de 2024 a las 05:43:40 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

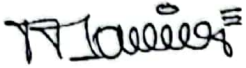
El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

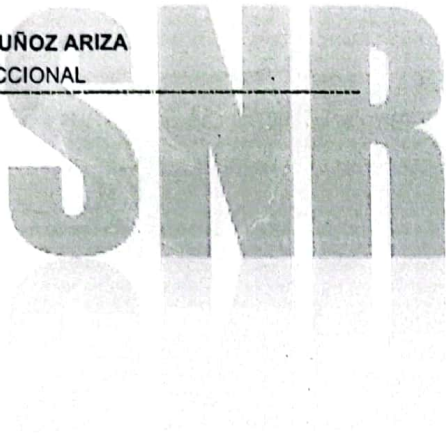
TURNO: 2024-319-1-44682

FECHA: 19-11-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA



MARIA EUGENIA MUÑOZ ARIZA
REGISTRADOR SECCIONAL



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





NACIONAL DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS S.A. E.S.P

GAS DOMICILIARIO POR RED

Nit: 830.118.416-1

NUMERO DE CLIENTE
6802684

FACTURA DE SERVICIOS PUBLICOS
No. 00056850

Para cualquier consulta o pago, cite este numero

DATOS DEL USUARIO

Nombre:	RUBEN DARIO MEJIA MUÑOZ
Direccion:	CL 4 SUR 12 - 64 APTO 301
Barrio:	LA FLORESTA
Municipio:	SAN GIL GLP

INFORMACION TECNICA

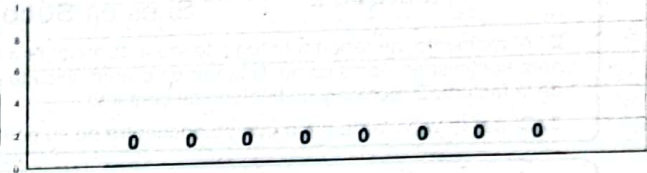
Ruta	Estrato	Servicio	Medidor	Tipo Lectura
305-000944-301	03	RESI MEDIO-BAJ	202302022065	SIN NOVEDAD

NO REGISTRA COMO USUARIO ESTACIONAL

TARIFAS DE CONSUMO POR RANGOS

Rango de Consumo	Consumo en m3	Valor en \$ por m3	Valor en \$ Liquidado
.00 a 7.26	.00	8,911.12	\$0
7.27 a 999.00	.00	8,911.12	\$0
> 999.00	.00	8,911.12	\$0
Total: 0056850	.00		\$0

EVOLUCION DE SU CONSUMO



Periodo Facturado desde: 21/SEP/2024 hasta 20/OCT/2024
Dias Facturados: 30 - Ultimo Pago en: 1900/12/31 por \$0

Lectura Actual: 0 Lectura Anterior: 0
Consumo m3: .00 Factor: 1.0000 Consumo Corregido: 0

INFORMACION DE INTERES

POR SUSPENSION, EL COSTO DE RECONEXION SERA DE \$21.600 - SI Tiene Saldo por Opción Tarifaria puede disminuir las Cuotas de Financiación en cualquier momento.

PUNTOS DE PAGO AUTORIZADOS: EFECTY, AHORRAMAS, FINECOOP, DAVIVIENDA, PSE
FACTURA ACTUAL LIQUIDADA CON RES CREG 137/2013 - SIN OPCION TARIFARIA-

Actualice sus datos www.nacionaldeservicios.com

DETALLE DE SU CUENTA

Concepto	Valor Facturado
SALDO ANTERIOR	\$30.900
CARGO FLUO	\$3.407
RECARGO x MORA	\$152
AJUSTE CENTENA	\$41
Total Factura: 0056850	\$34.500

COMPONENTES TARIFARIOS

Gm	Tm	Dm	Pc	Ccm	p	Cuf	Fac. de Corr	Consumo KWH	Valor KWH
4,578.810	2,349.130	2,018.000	93.210		035	3,407.000	1.0000	.00	\$0.00

CONTRIBUCIONES

CONTRIBUCIONES: CONTRIBUCION GLP: \$0

FECHA EXPEDICION	PERIODO FACTURADO	PAGUESE ANTES DE	SUSPENSION DESDE	MESES DE ATRASO	TOTAL A PAGAR
29/OCT/2024	OCTUB-2024	08/NOV/2024	12/NOV/2024	9	\$34,500

REVISION TECNICA REGLAMENTARIA RTR (Res. CREG 059/12)

ULTIMA REVISION

2024/01/2PAGO II

PROXIMA REVISION

2029/01/31

NACIONAL DE SERVICIOS

PUBLICOS DOMICILIARIOS S.A. E.S.P

(415)7709964401 (8020)00006802684 (8900)000000084500(96)20241124



NUMERO DE CLIENTE
6802684

Para cualquier consulta o pago, cite este numero

FACTURA DE SERVICIOS PUBLICOS
No. 00056850

FECHA EXPEDICION	PERIODO FACTURADO	PAGUESE ANTES DE	SUSPENSION DESDE	MESES DE ATRASO	TOTAL A PAGAR
29/OCT/2024	OCTUB-2024	08/NOV/2024	12/NOV/2024	9	\$34,500

NACIONAL DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS S.A. E.S.P

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAN GIL
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**Certificado generado con el Pin No: 2411196488104143241****Nro Matrícula: 319-90579**

Pagina 1 TURNO: 2024-319-1-44680

Impreso el 19 de Noviembre de 2024 a las 05:41:30 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

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

FECHA APERTURA: 23-08-2024 RADICACIÓN: 2024-5197 CON: ESCRITURA DE: 20-08-2024

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO****DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

UNIDAD NUMERO DOS - GARAJE 2 CON AREA DE 13.20 M2 CON COEFICIENTE DE 3.99% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.2029 DE FECHA 03-08-2024 EN NOTARIA PRIMERA DE SAN GIL (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

RUBEN DARIO MEJIA MU/OZ,HUBO EL INMUEBLE SOBRE EL CUAL CONSTITUYE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL POR COMPRA A WILLIAM ALBERTO MATEUS ARGUELLO SEGUN ESCRITURA NUMERO 1999 DEL 15 DE JUNIO DEL 2022 NOTARIA 1A DE SAN GIL,REGISTRADA EL 16 DE JUNIO DEL 2022,AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 319-41590.-ESTE HUBO EL INMUEBLE POR COMPRA A CAROLINA CENDALES FORERO,JOSE ANTONIO CENDALES FORERO,CARLOS ANDRES CENDALES FORERO Y JUAN CAMILO CENDALES FORERO SEGUN ESCRITURA NUMERO 3979 DEL 10 DE DICIEMBRE DEL 2021 NOTARIA 1A DE SAN GIL,REGISTRADA EL 12 DE ENERO DEL 2022,AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA ANTES CITADO.-ESTOS ADQUIRIERON EL INMUEBLE POR ADJUDICACION EN EL JUICIO DE SUCESION Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL DE MARLENE FORERO DE CENDALES Y JOSE ANTONIO CENDALES PINILLA SEGUN ESCRITURA NUMERO 2073 DEL 27 DE JULIO DEL 2021 NOTARIA 69 DE BOGOTA,REGISTRADA EL 22 DE NOVIEMBRE DEL 2021,AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA ANTES CITADO.- JOSE ANTONIO CENDALES PINILLA HUBO EL INMUEBLE DURANTE LA VIGENCIA DE LA SOCIEDAD CONYUGAL CELEBRADA CON MARLENE FORERO DE CENDALES POR COMPRA A GLORIA ISABEL REMOLINA REMOLINA SEGUN ESCRITURA NUMERO 452 DEL 10 DE MARZO DEL 2009 NOTARIA 1A DE SAN GIL,REGISTRADA EL 12 DE MARZO DEL 2009,AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA ANTES CITADO.-ESTA HUBO EL INMUEBLE POR COMPRA A LA ASOCIACION DE DESARROLLO Y VIVIENDA DEL MAGISTERIO DE LA PROVINCIA GUANENTINA ASOVIMAG SEGUN ESCRITURA NUMERO 258 DEL 8 DE FEBRERO DEL 2005 NOTARIA 2A DE SAN GIL,REGISTRADA EL 10 DE FEBRERO DEL 2005,AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA ANTES CITADO.-ESTA HUBO EL INMUEBLE POR LOTE0 SEGUN ESCRITURA NUMERO 1944 DEL 6 DE OCTUBRE DEL 2004 NOTARIA 2A DE SAN GIL,REGISTRADA EL 12 DE OCTUBRE DEL 2004,AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA ANTES CITADO.-LA ASOCIACION DE DESARROLLO Y VIVIENDA DEL MAGISTERIO DE LA PROVINCIA GUANENTINA " ASOVIMAG", HUBO EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION , OBJETO DEL PRESENTE LOTE0 ASI: 1- MEDIANTE ENGLOBE EFECTUADO , SEGUN ESCRITURA NUMERO 805 DE FECHA 28 DE ABRIL DE 2004, DE LA NOTARIA 2A DE SANGIL, REGISTRADA EL 29 DE ABRIL DEL MISMO AIO AL FOLIO DE MATRICULA 319-40752.- 2- PARTE POR COMPRA A MARTHA HELENA REMOLINA REMOLINA Y MARGY SALAZAR MASSEY, ESCRITURA 135 DEL 3 DE MARZO DE 1.999, NOTARIA PRIMERA SAN GIL, REGISTRADA EL 8 DE LOS MISMOS MES Y AIO, AL FOLIO CON MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 319-35851. ESTAS POR COMPRA EN MAYOR EXTENSION A GLORIA ESTHER, MYRIAM STELLA REYES BALLESTEROS Y IVONNE BARBASA CAMACHO, ESCRITURA 1024 DEL 4 DE DICIEMBRE DE 1.997, NOTARIA PRIMERA SAN GIL, REGISTRADA EL 29 DE LOS MISMOS MES Y AIO, AL FOLIO CON MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 319-33616. ESTOS POR ADJUDICACION QUE SE LES HIZO EN LA DIVISION MATERIAL CELEBRADA CON ALVARO PADILLA SANDOVAL, SEGUN CONSTA DE LA ESCRITURA 2064 DEL 21 DE AGOSTO DE 1.997, NOTARIA SEGUNDA SAN GIL, REGISTRADA EL 25 DE LOS MISMOS MES Y AIO, AL FOLIO ANTES CITADO. Y ESTOS ADQUIRIERON EL INMUEBLE OBJETO DE LA PRESENTE DIVISION MATERIAL ASI: PARTE POR COMPRA QUE HIZO IVONNE BARBASA CAMACHO DEL 12.5% A CLAUDIA INES REYES BALLESTEROS, ESCRITURA 1047 DEL 25 DE ABRIL DE 1.997, NOTARIA SEGUNDA SAN GIL, REGISTRADA EL 28 DE LOS MISMOS MES Y AIO, AL FOLIO CON MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 319-4709; ESTA LO HUBO EN COMUN Y PROINDIVISO CON GLORIA ESTHER REYES BALLESTEROS, POR COMPRA QUE HICIERON A MARIO REYES SOLANO, ESCRITURA 1671 DEL 6 DE NOVIEMBRE DE 1.992, NOTARIA SEGUNDA SAN GIL, REGISTRADA EL 6 DE LOS MISMOS MES Y AIO, AL FOLIO ANTES CITADO. ESTE LO HUBO POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LA LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD CELEBRADA CON SOCORRO BALLESTEROS DE REYES, SEGUN CONSTA

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

Certificado generado con el Pin No: 2411196488104143241

Nro Matrícula: 319-90579

Pagina 2 TURNO: 2024-319-1-44680

Impreso el 19 de Noviembre de 2024 a las 05:41:30 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

DE LA ESCRITURA 555 DEL 18 DE ABRIL DE 1.991, NOTARIA SEGUNDA SAN GIL, REGISTRADA EL 13 DE JUNIO DEL MISMO AÑO, AL FOLIO ANTES CITADO. Y ESTOS LO ADQUIRIERON ASI: A) PARTE POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO A MARIO REYES SOLANO DE UNA CUOTA PARTE EN EL REMATE EFECTUADO CONTRA IRMA LIZARAZO GOMEZ, SEGUN SENTENCIA DEL 18 DE NOVIEMBRE DE 1.980, JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO SAN GIL, REGISTRADA EL 4 DE DICIEMBRE DEL MISMO AÑO, AL FOLIO ANTES CITADO; Y B) PARTE POR COMPRA QUE HICIERON MARIO REYES SOLANO Y SOCORRO BALLESTEROS DE REYES A JOSE DEL CARMEN LIZARAZO CASTRO, GLADYS MARIA LIZARAZO GOMEZ Y BLANCA JULIA LIZARAZO DE OLARTE, ESCRITURA 275 DEL 16 DE MAYO DE 1.980, NOTARIA PRIMERA SAN GIL, REGISTRADA EL 27 DE LOS MISMOS MES Y AÑO, AL FOLIO ANTES CITADO.- PARTE POR COMPRA QUE HIZO MYRIAM STELLA REYES BALLESTEROS DEL 25% A GLORIA ESTHER Y CLAUDIA INES REYES BALLESTEROS, ESCRITURA 192 DEL 26 DE ENERO DE 1.995, NOTARIA QUINCE DE BOGOTA, REGISTRADA EL 19 DE ABRIL DEL MISMO AÑO, AL FOLIO CON MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 319-4709. Y ESTAS COMO YA SE DIJO ANTERIORMENTE; Y PARTE POR COMPRA QUE HIZO ALVARO PADILLA SANDOVAL DEL 50% A GLORIA ESTHER Y CLAUDIA REYES BALLESTEROS, ESCRITURA 299 DEL 19 DE ABRIL DE 1.993, NOTARIA PRIMERA SOCORRO, REGISTRADA EL 21 DE LOS MISMOS MES Y AÑO, AL FOLIO ANTES CITADO, Y ESTAS COMO YA SE DIJO ANTERIORMENTE.- Y PARTE POR COMPRA QUE HIZO LA MISMA ASOCIACION ASOVIMAG A ALVARO PADILLA SANDOVAL, ESCRITURA 1455 DEL 9 DE JUNIO DE 1.998, NOTARIA SEGUNDA SAN GIL, REGISTRADA EL 12 DE LOS MISMOS MES Y AÑO, AL FOLIO CON MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 319-33615. Y ESTE POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LA DIVISION MATERIAL CELEBRADA CON GLORIA ESTHER, MYRIAM STELLA REYES BALLESTEROS E IVONNE BARBOSA CAMACHO, COMO YA SE DIJO ANTERIORMENTE.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) CALLE 4 SUR #12-64 UNIDAD NUMERO DOS - GARAJE 2 EDIFICIO BALCONES DE LA FLORESTA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

319 - 41590

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 20-08-2024 Radicación: 2024-319-6-5197

Doc: ESCRITURA 2029 DEL 03-08-2024 NOTARIA PRIMERA DE SAN GIL

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 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: MEJIA MUÑOZ RUBEN DARIO

CC# 1030581332 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *1*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

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

Certificado generado con el Pin No: 2411196488104143241

Nro Matrícula: 319-90579

Pagina 3 TURNO: 2024-319-1-44680

Impreso el 19 de Noviembre de 2024 a las 05:41:30 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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

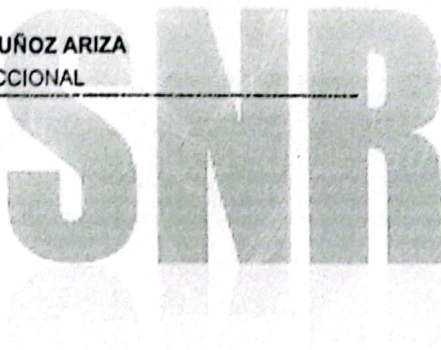
TURNO: 2024-319-1-44680

FECHA: 19-11-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA



MARIA EUGENIA MUÑOZ ARIZA
REGISTRADOR SECCIONAL



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