



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1101689778

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	ELVIN FORERO CABALLERO
NIT / C.C CLIENTE	1101689778
DIRECCIÓN	CALLE 9 SUR #12-104 UNIDAD NUMERO DOS (02) APTO 201 EDIFICIO DANIELA
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	Urb. Poto Velho
CIUDAD	San Gil
DEPARTAMENTO	Santander
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	JAVIER GOMEZ DIAZ
IDENTIFICACIÓN	13893558

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	14/03/2025
FECHA INFORME	18/03/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	2 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Yenny Alexandra Gomez Arenas   Abelardo Gomez Cala				
NUM. ESCRITURA	811 EscrituraPH	NOTARIA	Primera	FECHA	31/03/2023
CIUDAD	San Gil		DEPTO	Santander	
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	01 00 0948 0013 000 (Mayor extensión)				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	PROTOCOLIZADA EN ESCRITURA 811 DEL 31-03-2023 NOTARIA PRIMERA DE SAN GIL				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	EDIFICIO DANIELA				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	33,90%				

M. INMOB.	N°
319-86309	UNIDAD NUMERO DOS (02) "APTO 201"

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble se encuentra ubicado en el segundo piso del edificio Daniela de la urbanización Porto Velho, este está en la zona sur-oriental del municipio de San Gil, más exactamente en las coordenadas geográficas 6.536067, -73.127594, es un edificio medianero, sobre la calle 9 Sur entre las carreras 12 y 13.

DEPENDENCIAS

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

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

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	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	Si	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 165,669,727

VALOR ASEGURABLE \$ COP 165,669,727

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: 2025-03-18 05:33:00

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](mailto:avaluos@losrosales.com)

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.

Área de actividad

Uso principal

Tipo de proyecto

Total unidades de vivienda

Garajes

Tipo de Garaje

Residencial.

Vivienda

Apartamento

3 Unidades

No tiene No.

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

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS

UND

VALOR

AREA CONSTRUIDA

M2

81.75

AREA PRIVADA

M2

81.75

ÁREAS CATASTRAL

UND

VALOR

AVALUO

PESOS

S/I

CATASTRAL 2025

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA

UND

VALOR

AREA PRIVADA MEDIDA

M2

81.75

ÁREAS VALORADAS

UND

VALOR

AREA PRIVADA VALORADA

M2

81.75

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 9 SUR #12-104 UNIDAD NUMERO DOS (02) APTO 201 EDIFICIO DANIELA | Urb. Poto Velho | San Gil | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 811, fecha: 31/03/2023, Notaría: Primera y ciudad: San Gil.

SECTOR

Uso predominante

Residencial

Demanda / interés

Media

Nivel de equipamiento

Distancias aprox.

Comercial

Bueno

100-200

Escolar

Bueno

300-400

Asistencial

Regular

mas de 500

Estacionamientos

Bueno

300-400

Áreas verdes

Muy Bueno

0-100

Zonas recreativas

Bueno

100-200

Tiene / No tiene

Estado de conserv.

Andenes

SI

Bueno

Sardineles

SI

Bueno

Vías Pavimentadas

SI

Bueno

Transporte Público

Bueno

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

Nueva

Tipo

VIS vivienda de interes Social

Avance(En construcción)

100%

Estado de conservación

Bueno

N° de Pisos

3

N° de Sótanos

0

Vida Útil

100 años

Vida Remanente

98

Estructura

Tradicional

Material de Construcción

concreto reforzado

Fecha de Remodelación

Daños previos

NO

Ubicación

Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente

SI

Cubierta

teja de barro

Fachada

paquete y pintura

Ancho Fachada

6-9 metros

Irregularidad Planta

No

Irregularidad Altura

No

Tipología Vivienda

Casa Continua

Año de Construcción

2023

Comentarios de estructura

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

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

Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento 201	81.75	M2	\$2,026,541.00	100.00%	\$165,669,726.75
TOTALES					100%	\$165,669,727
Valor en letras			Ciento sesenta y cinco millones seiscientos sesenta y nueve mil setecientos veintisiete Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$165,669,727

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 bajas 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 hasta cinco pisos de altura. En la actualidad el sector cuenta con lotes sin desarrollar y la construcción de nuevos proyectos de unidades residenciales.

SALVEDADES

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

**Garaje:** El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados.

**Entorno:** El edificio es medianero, sobre la calle 9 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.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 811, Fecha escritura: 31/03/2023, Notaría escritura: Primera, Ciudad escritura: San Gil, Administración: 0, Total unidades: 3 Unidades, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 3, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0. El edificio está conformado por 3 unidades divididas en 3 pisos de altura, lo equivalente a una unidad por piso, sin zonas sociales.

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno. El apartamento tiene según el reglamento de propiedad horizontal, sala-comedor, cocina, zona de ropas, baño auxiliar y tres alcobas, una con baño privado, y concuerda con lo observado en sitio al momento de realizar la inspección ocular al inmueble.

**Acabados:** El inmueble cuenta con buenos acabados, 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.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	ZONA	2	\$140,000,000	0.98	\$137,200,000	0	\$0	0	\$0	\$1,960,000.00	607 7242003
2	ZONA	2	\$170,000,000	0.99	\$168,300,000	1	\$15,000,000	0	\$0	\$1,869,512.20	607 7242003
3	ZONA	2	\$150,000,000	0.98	\$147,000,000	0	\$0	0	\$0	\$2,041,666.67	607 7242003
4	ZONA	2	\$190,000,000	0.9	\$171,000,000	1	\$15,000,000	0	\$0	\$2,136,986.30	301 755 6156
Del inmueble		2				0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	10	70	70	1.0	1.05	1.0	1.0	1.0	1.05	\$2,058,000.00
2	3	82	82	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,869,512.20
3	3	72	72	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,041,666.67
4	5	73	73	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,136,986.30
2	aA±os									
									PROMEDIO	\$2,026,541.29
									DESV. STANDAR	\$112,656.80
									COEF. VARIACION	5.56%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,139,198.09	TOTAL	\$174,879,443.96
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$1,913,884.49	TOTAL	\$156,460,057.37
VALOR TOTAL	\$165,669,726.75			

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

Enlaces:  
[1-https://inmobiliariaguaneia.com/details/34651](https://inmobiliariaguaneia.com/details/34651)  
[2-https://inmobiliariaguaneia.com/details/640](https://inmobiliariaguaneia.com/details/640)  
[3-https://inmobiliariaguaneia.com/details/560](https://inmobiliariaguaneia.com/details/560)  
[4-https://inmobiliaria.com.co/inmueble/1909](https://inmobiliaria.com.co/inmueble/1909)

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 9 SUR #12-104 UNIDAD NUMERO DOS (02) APTO 201  
EDIFICIO DANIELA | Urb. Poto Velho | San Gil | Santander

COORDENADAS (DD)

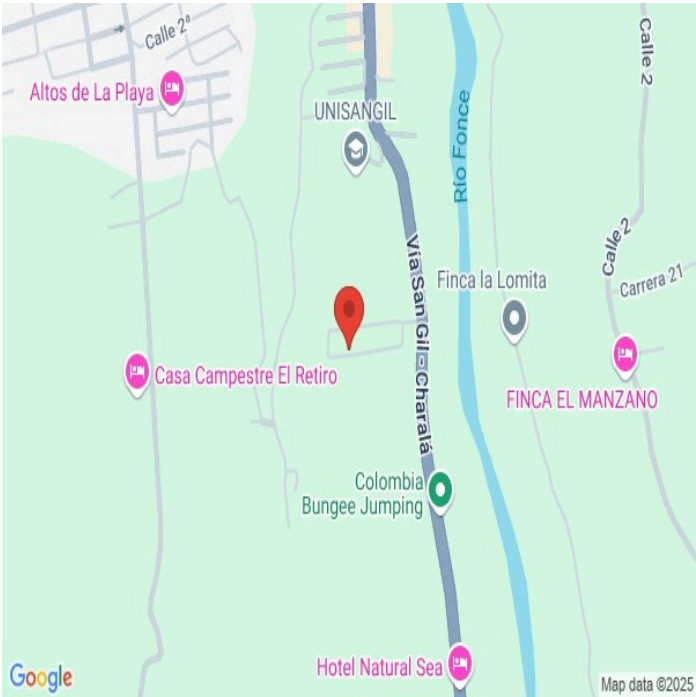
Latitud: 6.536067

Longitud:-73.127594

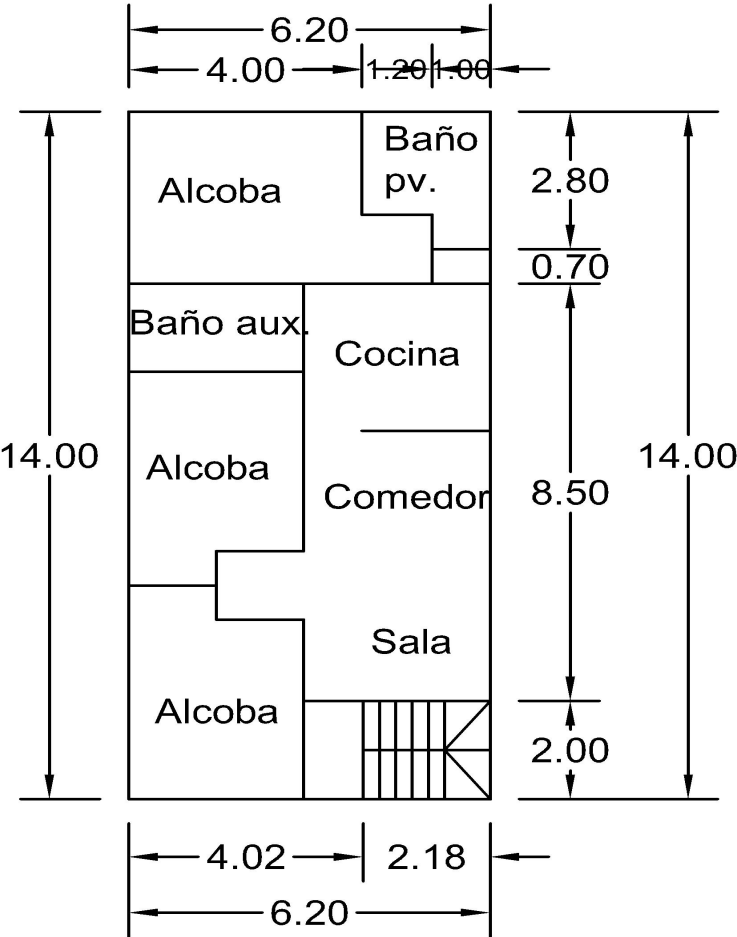
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 6° 32´ 9.8412´´

Longitud:73° 7´ 39.3384´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN





## FOTOS General

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada





## FOTOS General

Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Habitación 1



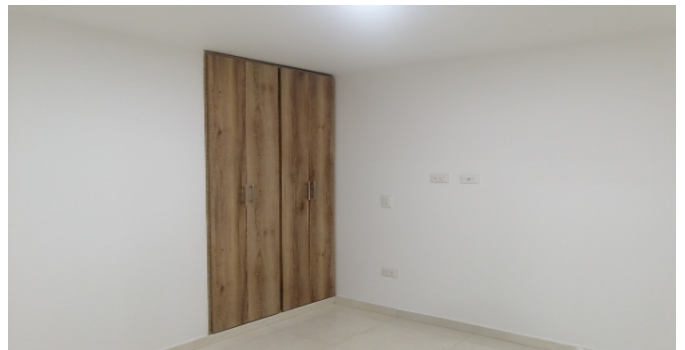
Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



FOTOS General

Baño Social 1





## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1101689778



PIN de Validación: a8cc09e1

<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

Régimen  
Régimen de Transición

Fecha de actualización  
27 Dic 2021

Régimen  
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

Régimen  
Régimen de Transición

Fecha de actualización  
27 Dic 2021

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: a8cc09e1



### 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

Régimen  
Régimen Académico

**RAA AVALUO: LRCAJA-1101689778 M.I.: 319-86309**

### 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 Edificaciones 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

- Avances de obras.

Fecha de inscripción  
08 Oct 2018

Régimen  
Régimen Académico

- 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







PIN de Validación: a8cc09e1



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

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
05 Sep 2023

Régimen  
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-1101689778 M.I.: 319-86309

#### Categoría 12 Intangibles

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
05 Sep 2023

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 13 Intangibles Especiales

##### 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

Régimen  
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0478, vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 31 de Agosto de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0319, vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 31 de Agosto de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.



PIN de Validación: a8cc09e1



**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 KALZEN  
Técnico Laboral por Competencias en Avalúo Parcel- Instituto Nacional de Tecnología Empresarial- INTE  
Arquitecto - Universidad Santo Tomas.  
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**

**a8cc09e1**



PIN de Validación: a8cc09e1



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 tres (03) días del mes de Marzo del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1101689778 M.I.: 319-86309





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

**Certificado generado con el Pin No: 2502269164109520215**

**Nro Matrícula: 319-86309**

Pagina 1 TURNO: 2025-319-1-7999

Impreso el 26 de Febrero de 2025 a las 03:04:44 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: 24-04-2023 RADICACIÓN: 2023-2322 CON: ESCRITURA DE: 20-04-2023

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

UNIDAD NUMERO DOS (02) "APTO 201" CON AREA DE 81.75 M2 CON COEFICIENTE DE 33.9% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.811 DE FECHA 31-03-2023 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:**

YENNY ALEXANDRA GOMEZ ARENAS, ABELARDO GOMEZ CALA, ADQUIRIERON EL PREDIO SOBRE EL CUAL SE CONSTITUYO REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, POR COMPRA A LA ASOCIACION DE VIVIENDA SANTA CATALINA CAMPESTRE MUNICIPIO DE SAN GIL, SEGUN ESCRITURA NUMERO 359 DEL 28-02-2014, NOTARIA SEGUNDA DE SAN GIL, REGISTRADA EL 14-4-2014 A LA MATRICULA INMOBILIARIA 319-59783. - ESTA A SU VEZ, CONSTITUYO LOTE, SEGUN ESCRITURA NUMERO 2054 DEL 10-10-2013, NOTARIA SEGUNDA DE SAN GIL, REGISTRADA EL 11-10-2013 LA MISMA MATRICULA INMOBILIARIA. - LA ASOCIACION DE VIVIENDA SANTA CATALINA CAMPESTRE MUNICIPIO DE SAN GIL, HUBO EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A ALCIRA DUARTE DE CARRE/O SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA NUMERO 1272 DEL 19 DE JUNIO DEL 2013 NOTARIA 1A DE SAN GIL, REGISTRADA EL 21 DE JUNIO DEL 2013, AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 319-36106. - ESTA HUBO EL INMUEBLE POR ADJUDICACION EN EL JUICIO DE SUCESION DE ALVARO CARRE/O SARMIENTO SEGUN ESCRITURA NUMERO 895 DEL 14 DE MAYO DEL 2013, REGISTRADA EL 15 DE LOS MISMOS MES Y A/O, AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA ANTES CITADO. - ESTA HUBO EL INMUEBLE MEDIANTE ENGLOBE SEGUN ESCRITURA NUMERO 849 DEL 28 DE ABRIL DE 1999, NOTARIA 2A DE SAN GIL, REGISTRADA EL 29 DE LOS MISMOS MES Y A/O, AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA ANTES CITADO. ALCIRA DUARTE GALVIS HUBO EL INMUEBLE OBJETO DEL ENGLOBE, ASI; A) PARTE MEDIANTE ADJUDICACION SUCESION DE LORENZO DUARTE MILLAN, SEGUN ESC# 45 DE FECHA 16 DE ENERO DE 1990, NOTARIA 2A DE SANGIL, REGISTRADA EL 19 DE ENERO DEL MISMO A/O AL FOLIO DE MATRICULA 319-0020531. - ESTE HUBO EL INMUEBLE MEDIANTE LOTE EFECTUADO SEGUN ESC# 1087 DE FECHA 24 DE AGOSTO DE 1988, NOTARIA 2A DE SANGIL, REGISTRADA EL 8 DE SEPTIEMBRE DEL MISMO A/O AL FOLIO DE MATRICULA 319-20531, A SU VEZ HUBO EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A LA DIOCESIS DE SOCORRO Y SAN GIL, SEGUN ESC# 356 DE FECHA 5 DE NOVIEMBRE DE 1969, NOTARIA 1A DE SANGIL, REGISTRADA EL 3 DE DICIEMBRE DEL MISMO A/O, A LA PARTIDA 762, L 1 T 2 F 174 A 175 M 10 T 25 DE SAN GIL. - B) PARTE POR COMPRA A LORENZO DUARTE MILLAN, SEGUN ESC# 1180 DE FECHA 19 DE SEPTIEMBRE DE 1988 NOTARIA 2A DE SAN GIL, REGISTRADA EL 21 DE SEPTIEMBRE DEL MISMO A/O AL FOLIO DE MATRICULA 319-0020532. - ESTE HUBO EL INMUEBLE MEDIANTE LOTE EFECTUADO SEGUN ESC# 1087, COMO YA SE DIJO ANTERIORMENTE. - Y ESTE COMO YA SE DIJO ANTERIORMENTE. -

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 9 SUR #12-104 UNIDAD NUMERO DOS (02) "APTO 201" EDIFICIO "DANIELA"

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2502269164109520215

Nro Matrícula: 319-86309

Pagina 2 TURNO: 2025-319-1-7999

Impreso el 26 de Febrero de 2025 a las 03:04:44 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

319 - 59783

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 20-04-2023 Radicación: 2023-319-6-2322

Doc: ESCRITURA 811 DEL 31-03-2023 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: GOMEZ ARENAS YENNY ALEXANDRA

CC# 37897063 X

A: GOMEZ CALA ABELARDO

CC# 2129647 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*1\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-319-1-7999

FECHA: 26-02-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

MARIA EUGENIA MUÑOZ ARIZA

REGISTRADOR SECCIONAL

Q

04 MAR 2025

PAGO QR LOS ROSALES CONST IN


-\$ 300.000,00



ARCHIVO: LRCAJA-1101689778  
avalsign.com



### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1101689778
	Hash documento:	3f1ff027c8
	Fecha creación:	2025-03-18 06:58:42

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

<b>Perito actuante:</b>  <b>JAVIER GOMEZ DIAZ</b> Documento: 13893558 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 954612	
<b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: javigomdi@yahoo.com,soluciones_campestrescjt@yahoo.com Celular: 3158517322 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 186.190.231.234   2025-03-18 05:33:00	



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>

