



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1102351230

RESUMEN EJECUTIVO				ANTECEDENTES	
CLIENTE	GERARDO CASANOVA DELGADO			FECHA VISITA	15/03/2023
NIT / C.C CLIENTE	1102351230			FECHA INFORME	17/03/2023
DIRECCIÓN	KR 34 # 35 B - 40 CN RCL BORA P.H APTO 1811 TO 1			DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 3		EDAD (AÑOS)	0 años
BARRIO	ALDEA ALTA			REMODELADO	
CIUDAD	Girón			OCCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Santander			TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14			USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial				
VALUADOR	REINALDO FANDIÑO RUIZ				
IDENTIFICACIÓN	91073655				

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	GERARDO CASANOVA DELGADO						
NUM. ESCRITURA	729 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	7	FECHA	10/02/2023		
CIUDAD ESCRITURA	Girón		DEPTO	Santander			
CEDULA CATASTRAL	S/I						
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	S/I						
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL BORA						
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	S/I	VRxM2			
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.18579						

M. INMOB.	N°
APTO 1811, TO 1	300-464818

OBSERVACIONES GENERALES

Ubicado en KR 34 # 35 B 40 CN RCL BORA P.H. APTO 1811 TO 1, no tiene garaje, cuenta con servicios públicos.

Salvencias: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 166,124,992.00

VALOR ASEGURABLE \$ COP 166,124,992.00

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

REINALDO FANDIÑO RUIZ
Perito Actuante
C.C: 91073655
RAA: AVAL-91073655

Los Rosales Constructora
Inmobiliaria S.A.S.

Nombre de la firma

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

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	480
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL. Ley 675 de 2001.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS		UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL		UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	52.45		AREA	M2	S/I	
AREA PRIVADA	M2	46.40		AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	S/I	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA		UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS		UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	46.40		AREA PRIVADA VALORADA	M2	46.40	

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 34 # 35 B - 40 CN RCIAL BORA P.H APTO 1811 TO 1 | ALDEA ALTA | Girón | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 6418, fecha: 26/09/2022, Notaria: 7 y ciudad: Bucaramanga.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	300-400	
Escolar	Bueno	300-400	
Asistencial	Bueno	mas de 500	
Estacionamientos	Bueno	0-100	
Áreas verdes	Bueno	100-200	
Zonas recreativas	Bueno	mas de 500	

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
NO	Si	SI		
Impacto Ambiental				
Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:
NO	NO	NO	NO	NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Nueva
Tipo	reticular celulado
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	2
Nº de Sótanos	2
Vida Util	100
Vida Remanente	100
Estructura	Industrializado
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	KR 34 # 35 B - 40 CN RCIAL BORA P.H APTO 1811 TO 1

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	Si
Irregularidad Altura	Si
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2023

Comentarios de estructura

Edificio nuevo, estructura en aparente buen estado de construcción.

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

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APTO 1811, TO 1	46.40	M2	\$3,580,280.00	100.00%	\$166,124,992.00
TOTALES					100%	\$166,124,992.00
Valor en letras	Ciento sesenta y seis millones ciento veinticuatro mil novecientos noventa y dos Pesos Colombianos					

TOTAL COMERCIAL **\$166,124,992.00**
OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

12

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

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.

Se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

Ubicado en KR 34 # 35 B 40 CON RCIAL BORA P.H. APTO 1811 TO 1, no tiene garaje, cuenta con servicios públicos. **Salvedades:** **El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.**

LIMITACIÓN DE DOMINIO: Anotación 007 patrimonio de familia.

El conjunto posee parqueaderos comunales con disponibilidad en relación 1 a 3

El sector donde se encuentra el inmueble está consolidado, tiene un equipamiento zonal adecuado con buenas características urbanísticas.

Escritura: 6418, Fecha escritura: 26/09/2022, Notaría escritura: 7, Ciudad escritura: Bucaramanga, Administración: S/I, Total unidades: 480, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 2, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Citófono: Si, Planta eléctrica: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 2, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 3

Edificio nuevo, estructura en aparente buen estado de construcción.

Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1,

Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Se observan sin uso, nuevos

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 valuaria 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	CN BORA	18	\$167,500,000	1.0	\$167,500,000	0	\$0	0	\$0	\$3,609,913.79	3178691261
2	CN BORA	11	\$166,000,000	1.0	\$166,000,000	0	\$0	0	\$0	\$3,577,586.21	3178691261
3	CN BORA	16	\$167,000,000	1.0	\$167,000,000		\$0		\$0	\$3,599,137.93	3178691261
4	CN BORA	6	\$164,000,000	1.0	\$164,000,000	0	\$0		\$0	\$3,534,482.76	3178691261
Del inmueble		18		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	0	52.45	46.40	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,609,913.79
2	0	52.45	46.40	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,577,586.21
3	0	52.45	46.40	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,599,137.93
4	0	52.45	46.40	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,534,482.76
0 años										
								PROMEDIO	\$3,580,280.17	
								DESV. STANDAR	\$33,358.79	
								COEF. VARIACION	0.93%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,613,638.96	TOTAL	\$167,672,847.89
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,546,921.38	TOTAL	\$164,577,152.12
VALOR TOTAL	\$166,124,992.00			

Observaciones:

Enlaces:

https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10731_archivopdflinks.html

1.-<https://borahogarplus.com/>

2.-<https://borahogarplus.com/>

3.-<https://borahogarplus.com/>

4.-<https://borahogarplus.com/>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 34 # 35 B - 40 CN RCIAL BORA P.H APTO 1811 TO 1 |
ALDEA ALTA | Girón | Santander

COORDENADAS (DD)

Latitud: 7.071997036316401

Longitud: -73.17660570144653

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 4' 19.1886''

Longitud: 73° 10' 35.7816''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



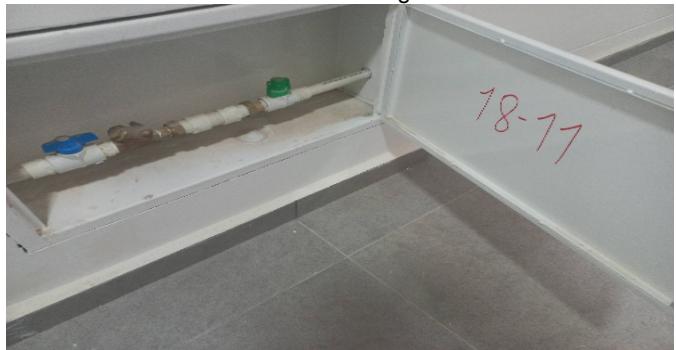
Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Nomenclatura Inmueble yo Conjunto



Nomenclatura Inmueble yo Conjunto



Fachada del Conjunto

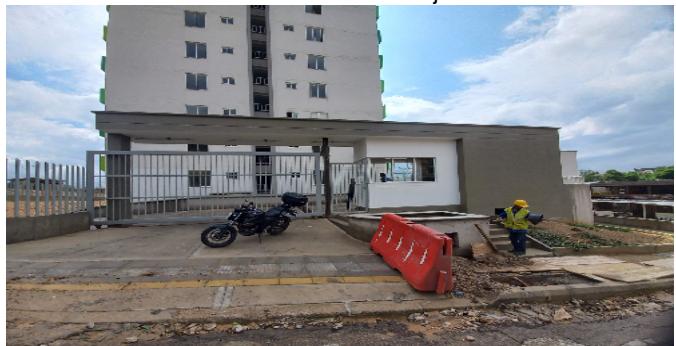


REGISTRO FOTOGRÁFICO

Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Baño Privado



Habitación 1



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Habitación 2



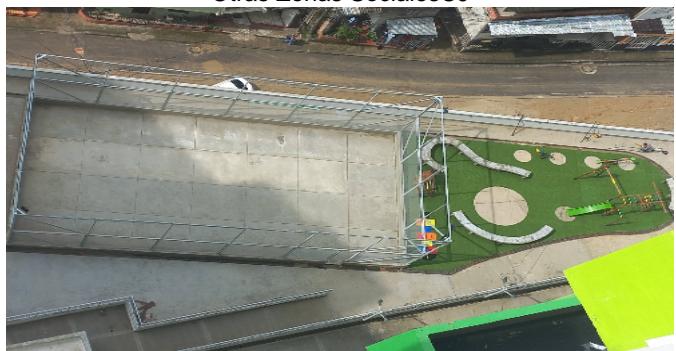
Habitación 3



Baño Social 1



Otras Zonas SocialesCJ



Otras Zonas SocialesCJ



Otras Zonas SocialesCJ



Otras Zonas SocialesCJ



Otras Zonas SocialesCJ



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

----- **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 valuador 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 valuador 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 recibido del 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-1102351230



PIN de Validación: a8760a55



<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) REINALDO FANDIÑO RUIZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91073655, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 15 de Noviembre de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-91073655.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) REINALDO FANDIÑO RUIZ 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
15 Nov 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
24 Feb 2020

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
15 Nov 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
24 Feb 2020

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
09 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a8760a55

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
09 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
09 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
09 Mar 2020

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
09 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
09 Mar 2020

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
09 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a8760a55



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



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
09 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
09 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semicomercio y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Jun 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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



PIN de Validación: a8760a55



Fecha de inscripción
22 Jun 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
09 Mar 2020

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-0122, vigente desde el 01 de Diciembre de 2015 hasta el 31 de Diciembre de 2017, 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-0086, vigente desde el 01 de Diciembre de 2015 hasta el 31 de Diciembre de 2017, 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: BUCARAMANGA, SANTANDER

Dirección: BUCARAMANGA,CRA23N.33-95TORRE1APTO1802

Teléfono: 3208114775

Correo Electrónico: reyfan71@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral Por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - Corporación Técnica y Empresarial Kaizen
Ingeniero Financiero - Universidad Autónoma de Bucaramanga.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) **REINALDO FANDIÑO RUIZ**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91073655.



PIN de Validación: a8760a55



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



El(la) señor(a) REINALDO FANDIÑO RUIZ 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

a8760a55

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Marzo del 2023 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 BUCARAMANGA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230302179173103847

Nro Matrícula: 300-464818

Página 1 TURNO: 2023-300-1-42739

Impreso el 2 de Marzo de 2023 a las 12:03:15 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: 300 - BUCARAMANGA DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: GIRON VEREDA: GIRON

FECHA APERTURA: 13-12-2022 RADICACIÓN: 2022-300-6-47104 CON: ESCRITURA DE: 26-09-2022

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 1811 - TORRE 1 CON coeficiente de propiedad 0.18579% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 6418, 2022/09/26, NOTARIA SEPTIMA BUCARAMANGA. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS: 0 CENTIMETROS: 0

AREA PRIVADA - METROS: 46 CENTIMETROS: 40 / AREA CONSTRUIDA METROS: CENTIMETROS:

COEFICIENTE: 0.18579%

COMPLEMENTACION:

BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO DENOMINADO FIDEICOMISO BORA EFECTUO CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, ----- BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO DENOMINADO FIDEICOMISO BORA EFECTUO CERTIFICACION TECNICA DE OCUPACION, ----- BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO DENOMINADO FIDEICOMISO BORA EFECTUO CONSTITUCION DE URBANIZACION, SEGUN ESCRITURA 6418 DEL 26/09/2022 DE LA NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 30/11/2022. ----- BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO DENOMINADO FIDEICOMISO BORA ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL QUE HIZO A MANRIQUE JAIMES DORIS ELISA, ORTIZ MANRIQUE EDWIN ENRIQUE Y ORTIZ MANRIQUE LUIS YAHIR, SEGUN ESCRITURA 1857 DEL 16/04/2018 DE LA NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 20/04/2018. ----- BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO DENOMINADO FIDEICOMISO BORA EFECTUO ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA, SEGUN ESCRITURA 2411 DEL 31/07/2020 DE LA NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 05/08/2020. ----- BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO DENOMINADO FIDEICOMISO BORA EFECTUO CAMBIO DE USO DE SUELO SE MODIFICA EL TIPO DE PREDIO CONFORME A LO DISPUESTO EN EL NUMERAL 7 DEL ART. 313 DE LA CONSTITUCION POLITICA DE COLOMBIA, SEGUN CERTIFICADO 99 DEL 05/08/2020 DE LA ALCALDIA MUNICIPAL DE GIRON, REGISTRADA EL 06/08/2020. ----- MANRIQUE JAIMES DORIS ELISA, ORTIZ MANRIQUE EDWIN ENRIQUE Y ORTIZ MANRIQUE LUIS YAHIR ADQUIRIERON POR COMPRA QUE HIZO A MURALLAS MANRIQUE ELIANA MILENA, SEGUN ESCRITURA 2364 DEL 12/11/2009 DE LA NOTARIA NOVENA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 13/11/2009. ----- MANRIQUE JAIMES DORIS ELISA, ORTIZ MANRIQUE EDWIN ENRIQUE Y ORTIZ MANRIQUE LUIS YAHIR EFECTUARON OFERTA DE COMPRA BIEN URBANO, SEGUN OFICIO 407 DEL 09/02/2010 DEL INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES INCO DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 10/02/2010. ----- INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES INCO EFECTUO OFERTA DE COMPRA BIEN URBANO MODIFICACION A LA OFERTA DE COMPRA N°406-09 DE 08/04/2008 (OFC-066-10) QUE HIZO A MANRIQUE JAIMES DORIS ELISA, ORTIZ MANRIQUE EDWIN ENRIQUE Y ORTIZ MANRIQUE LUIS YAHIR, SEGUN OFICIO 066-10 DEL 20/05/2010 DEL INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 26/05/2010. ----- Y CANCELADAS OFERTA DE COMPRA EN BIEN URBANO Y MODIFICACION A LA OFERTA DE COMPRA, SEGUN ESCRITURA 1433 DEL 17/08/2010 DE LA NOTARIA UNICA DE GIRON, REGISTRADA EL 20/09/2010. ----- INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES ADQUIRIO POR COMPRA PARCIAL ZONA DE TERRENO DE 1.50600 M2 QUE HIZO A MANRIQUE JAIMES DORIS ELISA, ORTIZ MANRIQUE EDWIN ENRIQUE Y ORTIZ MANRIQUE LUIS YAHIR, SEGUN ESCRITURA 1433 DEL 17/08/2010 DE LA NOTARIA UNICA DE GIRON, REGISTRADA EL 20/09/2010. ----- MANRIQUE JAIMES DORIS ELISA, ORTIZ MANRIQUE EDWIN ENRIQUE Y ORTIZ MANRIQUE LUIS YAHIR EFECTUARON DECLARACION PARTE RESTANTE, SEGUN ESCRITURA 1433 DEL 17/08/2010 DE LA NOTARIA UNICA DE GIRON, REGISTRADA EL 20/09/2010. ----- MURALLAS MANRIQUE ELIANA MILENA ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO A ORTIZ DE FONSECA ADELAIDA, SEGUN ESCRITURA 2364 DEL 01/06/2000 DE LA NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 06/06/2000. ----- GRAVAMEN ----- HIPOTECA ABIERTA, CONSTITUIDA POR ORTIZ DE FONSECA ADELAIDA, A FAVOR DE MURALLAS MANRIQUE ELIANA MILENA, SEGUN ESCRITURA 2364 DEL 01/06/2000 DE LA NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 06/06/2000. ----- Y CANCELADA, SEGUN ESCRITURA 3170 DEL 17/07/2000 DE LA NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 18/05/2000. ----- MEDIDA CAUTELAR -----



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230302179173103847

Nro Matrícula: 300-464818

Página 3 TURNO: 2023-300-1-42739

Impreso el 2 de Marzo de 2023 a las 12:03:15 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

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

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

A: BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO DENOMINADO "FIDEICOMISO BORA" - NIT. 830052998-9 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 30-11-2022 Radicación: 2022-300-6-47105

Doc: ESCRITURA 7195 DEL 29-11-2022 NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ESCRITURA N° 6418 DEL 26/9/2022 EN CUANTO A LOS COEFICIENTES

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

A: BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO DENOMINADO "FIDEICOMISO BORA" - NIT. 830052998-9 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 28-02-2023 Radicación: 2023-300-6-6817

Doc: ESCRITURA 729 DEL 10-02-2023 NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACION PARCIAL HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA, E.P. 2411 DEL 31/7/2020 NOT 7 DE B/GA

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

DE: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. BBVA COLOMBIA. NIT# 8600030201

A: BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO DENOMINADO "FIDEICOMISO BORA" - NIT. 830052998-9

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 28-02-2023 Radicación: 2023-300-6-6817

Doc: ESCRITURA 729 DEL 10-02-2023 NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$125,700,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (VIS) CON SUBSIDIO OTORGADO POR LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA, EL COMPRADOR SE OBLIGA A NO ENAJENAR LA VIVIENDA QUE ADQUIERE POR EL TÉRMINO DE DOS AÑOS A PARTIR DEL OTORGAMIENTO DEL PRESENTE SUBSIDIO, DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTICULO 2.6.2.1.1.16., DEL DECRETO 1070 DE 2015

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

DE: BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO DENOMINADO

A: CASANOVA DELGADO GERARDO

CC# 1102351230 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 28-02-2023 Radicación: 2023-300-6-6817

Doc: ESCRITURA 729 DEL 10-02-2023 NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230302179173103847

Nro Matrícula: 300-464818

Página 4 TURNO: 2023-300-1-42739

Impreso el 2 de Marzo de 2023 a las 12:03:15 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

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

A: CASANOVA DELGADO GERARDO

CC# 1102351230 X

A: FAVOR SUYO, DE SUS MENORES HIJOS ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGUE A TENER

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *7*

===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-300-1-42739

FECHA: 02-03-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRAY

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

Bucaramanga, 17 de marzo de 2023

Señores
CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA – CAJA HONOR
Bucaramanga

Ref.: Servicios públicos del proyecto BORA.

Luis Henry Mendoza Bertel, identificado con la cédula de ciudadanía número 13.544.300 de Bucaramanga, actuando en mi condición de representante legal de la sociedad URBAÉLITE S.A.S., con NIT. 901.156.552-2 , quien es el Fideicomitente Constructor del proyecto BORA – Propiedad Horizontal, el cual se encuentra ubicado en la Carrera 34 # 35B-40 (acceso a los apartamentos), Carrera 34 # 35B-16 (Acceso al Local Comercial) y Calle 35B # 33A-04 (Acceso para el Área Disponible para Comercio) de la Urbanización BORA, del municipio de Girón, Santander por medio del presente escrito me permito manifestarles que la totalidad de los inmuebles que integran el referido proyecto, cuentan con los servicios públicos de agua, alcantarillado y energía eléctrica de manera provisional y las gestiones pertinentes para la obtención de las matrícula ya se encuentran en trámite ante las Empresas de Servicios Públicos. De igual manera el servicio de Gas ya se encuentra instalado de manera definitiva en los apartamentos y las matrículas pagadas en su totalidad.

Certificamos nuestro compromiso en la instalación de los contadores de servicios públicos de acueducto y energía de todos los apartamentos del proyecto **BORA – Propiedad Horizontal**, dicha instalación se realizará a más tardar el día 30 de abril de 2023, con el fin de garantizar la habitabilidad de los residentes.

De igual manera les manifestamos que los apartamentos que se entregarán ya se encuentran terminados en su totalidad.

Cordialmente,



Luis Henry Mendoza Bertel
Representante legal URBAÉLITE S.A.S.



Firmese



Tabla de firmantes

Nombre de firmante	Correo electrónico	Fecha de firma	IP de firma
LUIS HENRY MENDOZA BERTEL	henry.mendoza@urbacolombia.com	viernes, 17 de marzo de 2023 18:32	179.32.38.144