



INFORME DE AVALUO LRCAJA-1102042112

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	IVAN RAMOS FUENTES
NIT / C.C CLIENTE	1102042112
DIRECCIÓN	CALLE 10 A #17-33 BARRIO LA MESETA
SECTOR	Urbano Estrato 1
BARRIO	LA MESETA
CIUDAD	Girón
DEPARTAMENTO	Santander
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	REINALDO FANDIÑO RUIZ
IDENTIFICACIÓN	91073655

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	25/03/2023
FECHA INFORME	28/03/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	33 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	IVAN RAMOS FUENTES				
NUM. ESCRITURA	954 EscrituraDe Propiedad	#NOTARIA	UNICA	FECHA	05/06/1997
CIUDAD ESCRITURA	Girón		DEPTO	Santander	
CEDULA CATASTRAL	01030428007000				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	N/A				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	Nº
casa	300-179335

OBSERVACIONES GENERALES

Ubicada CALLE 10 A #17-33 BARRIO LA MESETA, No tiene garaje y 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.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	4
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	0
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0

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

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.
Carpinteria	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	Ginmnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 94,404,648.00

VALOR ASEGURABLE \$ COP 94,404,648.00

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble no es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Mantenimiento. NOTA: se observó durante la visita que la mampostería en general (todas las paredes) están afectadas por humedades provenientes (aparentemente) del nivel freático que mantiene las paredes, con deterioro constante en la pintura y olor característico de esta afectación.

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

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial
Uso Compatible Según Norma	Residencial
Uso Condicionado Según Norma	Comercial
Uso Prohibido Según Norma	Industrial

Amenaza Riesgo Inundación	No
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No conocido
Suelos De Protección	No
Patrimonio	No

Área Lote	78	Frente	6
Forma	Rectangular	Fondo	13
Topografía	ligera	Rel. Fte./Fdo.	1 a 2,16

NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	acuerdo 100 del 30/11/2010
Antejardín	0
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	3
Aislamiento posterior	3
Índice de ocupación	0.7
Índice de construcción:	3.3
No. De Unidades:	0

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	78

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	78
AREA CONSTRUIDA	M2	56
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	19.409.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	78
AREA PISO 1	M2	60

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	78
AREA PISO 1	M2	54.60

OBSERVACIONES DE ÁREAS
SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	300-400
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	mas de 500
Áreas verdes	Bueno	100-200
Zonas recreativas	Bueno	mas de 500

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	SI	SI

Impacto Ambiental

Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:
NO	NO	NO	NO	NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	pórticos
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	100
Vida Remanente	67
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CALLE 10 A #17-33 BARRIO LA MESETA

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja metálica
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	SI
Irregularidad Altura	SI
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1990

Comentarios de estructura

A simple vista se observa que no posee afectaciones; sin embargo, se observó durante la visita que la mampostería en general (todas las paredes) están afectadas por humedades provenientes (aparentemente) del nivel freático que mantiene las paredes con deterioro constante en la pintura y olor característico de esta afectación, en la parte posterior hay un muro de contención el cual parte está cubierto en retal de cerámica actuaciones propias para disimular estas afectaciones; sin embargo, en la otra mitad se observa que hay huecos con terminaciones en tubo de PVC por donde drenan hacia una canaleta estas aguas para que no inunden y afecten el resto del inmueble.

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	LOTE	78	M2	\$580,316.00	47.95%	\$45,264,648.00
Area Construida	CASA	54.6	M2	\$900,000.00	52.05%	\$49,140,000.00
TOTALES					100%	\$94,404,648.00
Valor en letras			Noventa y cuatro millones cuatrocientos cuatro mil seiscientos cuarenta y ocho Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL

\$94,404,648.00

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias 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:	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

Ubicada CALLE 10 A #17-33 BARRIO LA MESETA, No tiene garaje y 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.**

El inmueble no posee garaje

Se observa un amueblamiento urbano acorde al estrato socioeconómico al que pertenece el inmueble y el sector

A simple vista se observa que no posee afectaciones; sin embargo, se observó durante la visita que la mampostería en general (todas las paredes) están afectadas por humedades provenientes (aparentemente) del nivel freático que mantiene las paredes con deterioro constante en la pintura y olor característico de esta afectación, en la parte posterior hay un muro de contención el cual parte está cubierto en retal de cerámica actuaciones propias para disimular estas afectaciones; sin embargo, en la otra mitad se observa que hay huecos con terminaciones en tubo de PVC por donde drenan hacia una canaleta estas aguas para que no inunden y afecten el resto del inmueble

Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Los acabados se encuentran en buen estado de conservación y mantenimiento, se observó que la cubierta es liviana en teja termo acústica amarrada con solo ganchos metálicos y alambre dulce (fácilmente se puede levantar) lo que no aporta ninguna clase de seguridad para sus habitantes

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	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Casa en Balcones de Alejandría	\$135,000,000	0.97	\$130,950,000	3005767696	86	75	\$1,100,000	\$82,500,000
2	Casa en Centro Girón	\$180,000,000	0.97	\$174,600,000	318 5482315	100	110	\$1,050,000	\$115,500,000
3	Casa en Arenales	\$170,000,000	0.97	\$164,900,000	3175539099	130	100	\$900,000	\$90,000,000
4	Casa Carrisal	\$70,000,000	0.97	\$67,900,000	3168783564	54	40	\$900,000	\$36,000,000
Del inmueble						78	54.6		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$48,450,000	\$563,372	1.0	1.0	1.00	\$563,372
2	\$59,100,000	\$591,000	1.0	1.0	1.00	\$591,000
3	\$74,900,000	\$576,154	1.0	1.0	1.00	\$576,154
4	\$31,900,000	\$590,741	1.0	1.0	1.00	\$590,741
					PROMEDIO	\$580,316.67
					DESV. STANDAR	\$13,256.98
					COEF. VARIACION	2.28%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$580,316.00	AREA	78	TOTAL	\$45,264,648.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$900,000.00	AREA	54.6	TOTAL	\$49,140,000.00
VALOR TOTAL	\$94,404,648.00					

Observaciones:

Enlaces:

https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10783_2archivopdflinks.html

1.-

<https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-9f43-3ba6e47625f0-aa48f4bb-8824-3ecc>

2.-

<https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-31f9-6dd4d93a7797-cc7badc1-9e26-3ce5>

3.-https://www.bienesonline.co/ficha-casa-venta-giron-santander_CAV65901.php?utm_source=full-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=premium

4.-https://www.bienesonline.co/ficha-casa-venta-giron-santander_CAV41049.php?utm_source=full-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=premium

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:
CALLE 10 A #17-33 BARRIO LA MESETA | LA MESETA | Girón |
Santander

COORDENADAS (DD)

Latitud: 7.056214

Longitud:-73.165374

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 3´ 22.3698´´

Longitud:73° 9´ 55.3458´´

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble yo Conjunto



Sala Comedor



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Cocina



Patio Interior



Zona de Ropas



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



CubiertaTechos



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Detalle de acabados



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**

----- **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 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 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-1102042112



PIN de Validación: a8760a55



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 avaluador 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



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, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción
09 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, 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 INSCRIPCION 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: 230214961372076971

Nro Matrícula: 300-179335

Pagina 1 TURNO: 2023-300-1-29606

Impreso el 14 de Febrero de 2023 a las 11:14:23 AM

**"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: 05-02-1991 RADICACIÓN: 3410 CON: ESCRITURA DE: 12-12-1990

CODIGO CATASTRAL: 01030428007000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

SE ENCUENTRAN CONSIGNADOS EN LA ESCRITURA N. 595 DE 12-12-90 NOTARIA DE GIRON. AREA: 6 X 13 MTS. SEGUN ESCR.1081 DE 24-05-95 MEJORAS: CASA

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

CON BASE EN LA MATRICULA N. 300-0130.072 ORDOÑEZ URIBE HELI, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR ADJUDICACION EN LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD EFECTUADA CON ORDOÑEZ URIBE ERNESTO, ORDOÑEZ DE CALDERON ANA INES ORDOÑEZ DE VARGAS ABIGAIL, ORDOÑEZ URIBE TOMAS, ORDOÑEZ URIBE ERNESTINA, ORDOÑEZ DE SINUCO ESTHER, ORDOÑEZ DE ROA ESPERANZA, ORDOÑEZ DEMONTERO MARIA JOSEFA, ORDOÑEZ URIBE PABLO, MEDIANTE ESCRITURA 485 DE 12-12-84 DE LA NOTARIA DE GIRON REGISTRADA EL 18 IBIDEM. MEDIANTE ESCRITURA 1348 DE 7 DE ABRIL DEL 87 DE LA NOTARIA 2. DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 23 IBIDEM, ORDOÑEZ URIBE HELI CONSTITUYO HIPOTECA A FAVOR DE SIERRA ALFONSO JOSE FACUNDO POR LA SUMA DE \$250.000.00 Y CANCELADA MEDIANTE ESCRITURA 4252 DE 28 DE OCTUBRE DEL 88 DE LA NOTARIA 2. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 15 DE NOVIEMBRE DEL MISMO A/O. MEDIANTE OFICIO 749 DE 16 DE JUNIO DEL 88 DEL JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE GIRON, REGISTRADO EL 17 IBIDEM SE DECRETO EL EMBARGO CON ACCION REAL DE SIERRA ALFONSO JOSE FACUNDO CONTRA ORDOÑEZ URIBE HELI, Y CANCELADO MEDIANTE OFICIO 1291 DE 27 DE OCTUBRE DEL 88 DEL JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE GIRON REGISTRADO EL 08 DE NOVIEMBRE DEL MISMO A/O. ORDOÑEZ URIBE HELI, ORDOÑEZ DE CALDERON ANA INES, ORDOÑEZ URIBE ERNESTO, ORDOÑEZ DE VARGAS ABIGAIL, ORDOÑEZ URIBE TOMAS, ORDOÑEZ URIBE ERNESTINA, ORDOÑEZ DE SINUCO ESTHER, ORDOÑEZ DE ROA ESPERANZA, ORDOÑEZ DE MONTERO MARIA JOSEFA Y ORDOÑEZ URIBE PABLO, ADQUIRIERON POR COMPRA QUE HICIERON A ZARATE MORENO OVIDIO, MEDIANTE ESCRITURA NUMERO 15 DE 20 DE ENERO DE 1.984, DE LA NOTARIA DE GIRON REGISTRADA EL 1. DE FEBRERO SIGUIENTE. ZARATE MORENO OVIDIO ADQUIRIO POR COMPRA A ROA PABLO, SEGUN ESCRITURA NUMERO 5602 DE 9 DE DICIEMBRE DE 1.983, DE LA NOTARIA 3. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 14 IBIDEM. ROA PABLO, ADQUIRIO, POR COMPRA A ZARATE MORENO OVIDIO, SEGUN ESCRITURA NUMERO 4092 DE 23 DE DICIEMBRE DE 1.974 DE LA NOTARIA 3. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 20 DE ENRO DE 1.975. ZARATE MORENO OVIDIO, ADQUIRIO POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LA LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD, EFECTUADA CON LIZCANO CALDERON IRMA, VALERO DE ZARATE MARIA HELENA, CAMACHO CASTRO NESTOR EVARISTO, ZARATE MORENO OVIDIO, ORDOÑEZ URIBE HELI, ORDOÑEZ DE GONZALEZ ALICIA, ORDOÑEZ DE SERRANO FRANCISCA DEL SOCORRO Y RUIZ VDA DE ORDOÑEZ RAMONA, MEDIANTE ESCRITURA NUMERO 739 DEL 4 DE JUNIO DE 1.974, DE LA NOTARIA 4. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 10 DE JULIO SIGUIENTE. QUE LA COMUNIDAD LIQUIDADA MEDIANTE ESCRITURA 739 DE 1974, ANTES RELACIONADA SE HALLABA ESTABLECIDA CON ARREGLO DE LOS SIGUIENTE INSTRUMENTOS: 1.- EN EL JUICIO DE SUCESION DE FRANCISCO ORDOÑEZ BENAVIDEZ, DECIDIDO EN EL JUZGADO 2. CIVIL DEL CTO DE BUCARAMANGA, REGISTRADO EN ESTA OFICINA EL 3 DE OCTUBRE DE 1.973 A LA PARTIDA 189 FOLIO 103 DEL LIBRO 1. TOMO 2. DE BUCARAMANGA FUE INVENTARIADO CON UN AVALUO DE \$ 1.610.200.00 ESE GLOBO DE TERRENO Y ADJUDICADO ASI: A LA CONYUGE SOBREVIVIENTE RUIZ VDA. DE ORDOÑEZ RAMONA,. A TITULO DE GANANCIALES UNA CUOTA DE \$ 461.402.53 M/L. A ORDOÑEZ RUIZ FRANCISCA DEL SOCORRO, COMO HIJA HEREDERA LEGITIMA DEL CAUSANTE, UNA CUOTA DE \$ 575.878.68 M/L. A ORDOÑEZ DE GONZALEZ ALICIA, UNA CUOTA DE \$ 340.872.18 M/L. AL CESIONARIO ORDOÑEZ URIBE HELI, UNA CUOTA DE \$ 74.348.87 M/L. AL HEREDERO VARGAS VICTOR, UNA CUOTA DE \$ 48.348.87 M/L, Y AL HEREDERO ROA PABLO, LA CUOTA RESTANTE DE \$ 99.548.87 M/L. A ALICIA Y LOS ULTIMOS HEREDEROS EN CONDICION DE HIJOS NATURALES DEL CAUSANTE. POR MEDIO DE LA ESCRITURA N. 64 DE JULIO DE 1.960 DE LA NOTARIA DE GIRON, REGISTRADA EN BUCARAMANGA EL 2 DE SEPTIEMBRE SIGUIENTE, ALA PARTIDA 724 DEL LIBRO 1. TOMO 3. PAR, ORDOÑEZ BENAVIDES



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230214961372076971

Nro Matrícula: 300-179335

Pagina 2 TURNO: 2023-300-1-29606

Impreso el 14 de Febrero de 2023 a las 11:14:23 AM

"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

FRANCISCO, COMPRO A ALVARADO INFANTE GUILLERMO UN PEQUEVO LOTE DE TERRENO LLAMADO LA PALMA QUE HIZO PARTE DE LA HACIENDA LA MESETA. ALVARADO INFANTE GUILLERMO, ADQUIRIO ESTE LOTE POR COMPRA A PINILLA REYES JOSE, SEGUN ESCRITURA N. 30 DEL 6 DE MARZO DE 1.960 DE LA NOTARIA DE GIRON, REGISTRADA EN BUCARAMANGA EL 22 DE ABRIL SIGUIENTE A LA PARTIDA 306 DEL LIBRO 1. TOMO 2. PAR. PINILLA REYES JOSE, LO HABIA ADQUIRIDO POR COMPRA A VERA RUEDA JUAN B. SEGUN ESCRITURA 404 DE 11 DE FEBRERO DE 1.959 DE LA NOTARIA DE BUCARAMANGA* (SEGUNDA) REGISTRADA EL 13 DE MARZO SIGUIENTE, A LA PARTIDA 209 DEL LIBRO 1. TOMO 1. PAR. VERA JUAN B. LA HABIA ADQUIRIDO POR COMPRA A VERA SANABRIA AGUSTIN, SEGUN ESCRITURA N. 79 DEL 21 DE AGOSTO DE 1.957 DE LA NOTARIA DE GIRON, REGISTRADA EN BUCARAMANGA, EL 6 DE SEPTIEMBRE SIGUIENTE, A LA PARTIDA 669 DEL LIBRO 1. TOMO II IMPAR. VERA AGUSTIN, LA HABIA ADQUIRIDO POR COMPRA A VALDIVIESO V. MARCOS, SEGUN ESCRITURA 143 DEL 10 DE JULIO DE 1.917 DE LA NOTARIA DE GIRON, REGISTRADA EN GIRON EL 18 DE SEPTIEMBRE SIGUIENTE A LA PARTIDA 160 DEL LIBRO PRIMERO.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

1) SIN DIRECCION

2) CALLE 10 A #17-33 BARRIO LA MESETA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

300 - 130072

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 30-01-1991 Radicación: 3410

Doc: ESCRITURA 959 DEL 12-12-1990 NOTARIA DE GIRON

VALOR ACTO: \$100,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: ORDOEZ URIBE HELI

A: FORERO MARIA HELENA

X

A: URIBE GILBERTO

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 24-05-1995 Radicación: 1995-300-6-22644

Doc: ESCRITURA 1081 DEL 24-05-1995 NOARIA DE GIRON

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 110 DECLARACION CONSTRUCCION

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

A: FORERO MARIA ELENA

CC# 28266956 X

A: URIBE GILBERTO

CC# 5762592 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 05-06-1997 Radicación: 1997-300-6-29784

Doc: ESCRITURA 954 DEL 05-06-1997 NOTARIA DE GIRON

VALOR ACTO: \$2,500,000



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

Certificado generado con el Pin No: 230214961372076971

Nro Matrícula: 300-179335

Pagina 3 TURNO: 2023-300-1-29606

Impreso el 14 de Febrero de 2023 a las 11:14:23 AM

**"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

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: FORERO MARIA ELENA

CC# 28266956

DE: URIBE GILBERTO

CC# 5762592

A: ACOSTA ORLANDO

CC# 79260189 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 10-09-1997 Radicación: 1997-300-6-49694

Doc: ESCRITURA 2036 DEL 02-09-1997 NOTARIA UNICA DE PIEDECUESTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: ACOSTA ORLANDO

CC# 79260189 X

A: CENTRAL COOPERATIVA FINANCIERA PARA LA PROMOCION SOCIAL COOPCENTRAL LTDA.COOPCENTRAL

NIT# 8902030889

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 05-05-2005 Radicación: 2005-300-6-19041

Doc: ESCRITURA 806 DEL 27-04-2005 NOTARIA UNICA DE PIEDECUESTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA-ESCRITURA 2036 DE 02-09-1997

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

DE: COOPCENTRAL LTDA

A: ACOSTA ORLANDO

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *5*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)



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

Certificado generado con el Pin No: 230214961372076971

Nro Matrícula: 300-179335

Pagina 4 TURNO: 2023-300-1-29606

Impreso el 14 de Febrero de 2023 a las 11:14:23 AM

**"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: 2023-300-1-29606

FECHA: 14-02-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRAY

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