


INFORME DE AVALUO LRCAJA-1099622018
RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	OTONIEL MOLINA PABÓN
NIT / C.C CLIENTE	1099622018
DIRECCIÓN	CLL 13 14 62 Y 14-76 BARRIO GAITAN
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	Gaitan
CIUDAD	Bucaramanga
DEPARTAMENTO	Santander
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	REINALDO FANDIÑO RUIZ
IDENTIFICACIÓN	91073655

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	21/04/2023
FECHA INFORME	25/04/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	37 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ALDO FRANCISCO MOLINA PABON				
NUM. ESCRITURA	Juzgado séptimo civil del circuito Escripura De Propiedad	#NOTARIA	Juzgado 7 civil del circuito	FECHA	01/12/2011
CIUDAD ESCRITURA	Bucaramanga	DEPTO		Santander	
CEDULA CATASTRAL	68001010701160031000				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	N/A				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	Nº
CASA	300-144643

OBSERVACIONES GENERALES

Ubicado en CLL 13 14 62 Y 14-76 BARRIO GAITÁN, 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.

ACABADOS

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

DEPENDENCIAS

Sala	3	Estudio	0	Alcobas	7
Comedor	3	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	3	BServ	0	Jardín	0
Patio	0	Bsocial	4	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	NO
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	
IntegralAla	NO				
Vivienda					

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 269,956,496.25
VALOR ASEGURABLE \$ COP 169,775,640.00
CALIFICACIÓN DE GARANTÍA
FAVORABLE: No
Observación de Favorabilidad

El inmueble no es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. De acuerdo a las políticas de CAJAHONOR, el predio cuenta con 3 unidades habitacionales y 1 local, esto es causa de no cumplir con las políticas para CAJAHONOR.

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 Inundacion	No
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	No

Área Lote	110.25	Frente	10.5
Forma	cuadrado	Fondo	10.5
Topografía	ligera	Rel. Fte./Fdo.	1

NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	011 del 21/05/2014
Antejardín	2
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	3
Aislamiento posterior	3
Índice de ocupación	0.7
Índice de construcción:	2.1
No. De Unidades:	4

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	110.25
AREA CONSTRUIDA	M2	220

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	115
AREA CONSTRUIDA	M2	230
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	0

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	110.25
AREA PISO 1	M2	110.25
AREA PISO 2	M2	110.25

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	110.25
AREA PISO 1	M2	77.175
AREA PISO 2	M2	77.175

OBSERVACIONES DE ÁREAS
SECTOR

Uso predominante	Mixta
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	0-100
Escolar	Bueno	300-400
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	100-200
Áreas verdes	Bueno	300-400
Zonas recreativas	Bueno	mas de 500

	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:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	NO

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	2
N° de Sótanos	
Vida Útil	100
Vida Remanente	63
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CLL 13 14 62 Y 14-76 BARRIO GAITAN

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1986

Comentarios de estructura

A simple vista se observa que no posee afectaciones que pongan en riesgo la vida o tranquilidad de sus habitantes y/o visitantes

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Area de terreno	110.25	M2	\$908,585.00	37.11%	\$100,171,496.25
Area Construida	Área construida de la casa 1er nivel	77.175	M2	\$1,100,000.00	31.45%	\$84,892,500.00
Area Construida	Area construida segundo nivel	77.175	M2	\$1,100,000.00	31.45%	\$84,892,500.00
TOTALES					100%	\$269,956,496.25

Valor en letras

Doscientos sesenta y nueve millones novecientos cincuenta y seis mil cuatrocientos noventa y seis Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL

\$269,956,496.25

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

12

Perspectivas de valoración:

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

Comportamiento Oferta y Demanda:

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

Actualidad edificadora:

Hay bastantes remodelaciones para dar paso al uso comercial.

SALVEDADES

Ubicado en CLL 13 14 62 Y 14-76 BARRIO GAITÁN, 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 en buen estado de conservación y mantenimiento acorde al estrato socioeconómico al que pertenece el inmueble.

A simple vista se observa que no posee afectaciones que pongan en riesgo la vida o tranquilidad de sus habitantes y/o visitantes

Casa. Consta de: sala: 3, Comedor: 3, Cocina: Sencilla, Baño social: 4, Habitaciones: 7, Zona ropas: 3, Local: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno, 4 UNIDADES Distribuidos así: en el primer nivel consta de local comercial independiente y un apartamento con sala comedor, cocina, zona de ropas, baño social y tres alcobas, en el segundo nivel tiene dos apartamentos cda uno con su sala comedor, cocina, zona de ropas, baño social y dos alcobas, cada apartamento tiene puerta de acceso independiente, lo cual consta en el registro fotográfico aportado.

Se observan en buen estado de conservación y mantenimiento, la casa posee en su primer nivel un local comercial y un apartaestudio, en el segundo nivel posee dos apartaestudios, y posee una terraza donde se ubica un tanque de agua.

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 Universidad	\$300,000,000	0.98	\$294,000,000	300 6618236	110	200	\$1,000,000	\$200,000,000
2	Casa en Campohermoso	\$265,000,000	0.98	\$259,700,000	(607) 6349145	85	120	\$1,500,000	\$180,000,000
3	Casa en Campo Hermoso	\$380,000,000	0.98	\$372,400,000	607-6430034	120	200	\$1,300,000	\$260,000,000
4		\$310,000,000	0.98	\$303,800,000	314-4723108	146	156	\$1,100,000	\$171,600,000
Del inmueble						110.25	154.35		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$94,000,000	\$854,545	1.0	1.0	1.00	\$854,545
2	\$79,700,000	\$937,647	1.0	1.0	1.00	\$937,647
3	\$112,400,000	\$936,667	1.0	1.0	1.00	\$936,667
4	\$132,200,000	\$905,479	1.0	1.0	1.00	\$905,479
					PROMEDIO	\$908,584.66
					DESV. STANDAR	\$39,000.43
					COEF. VARIACION	4.29%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$908,585.00	AREA	110.25	TOTAL	\$100,171,496.25
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,100,000.00	AREA	154.35	TOTAL	\$169,785,000.00
VALOR TOTAL	\$269,956,496.25					

Observaciones:

Se tasó el área que permite legalizar la actual norma urbanística, siendo para el primer nivel un área de 77.175 Metros cuadrados e igual para el segundo, la casa posee toda el área del lote construida, es decir; los 110.25 en cada nivel para un total de 220,50 Metros cuadrados de los cuales solo se tasan 154.35 Metros cuadrados

Enlaces:

https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10917_2archivopdflinks.html

1-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/universidad/bucaramanga/7704615>

2-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/campo-hermoso/bucaramanga/7444067>

3-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/campo-hermoso/bucaramanga/7037988>

4-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/alfonso-lopez/bucaramanga/7764931>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CLL 13 14 62 Y 14-76 BARRIO GAITAN | Gaitan | Bucaramanga | Santander

COORDENADAS (DD)

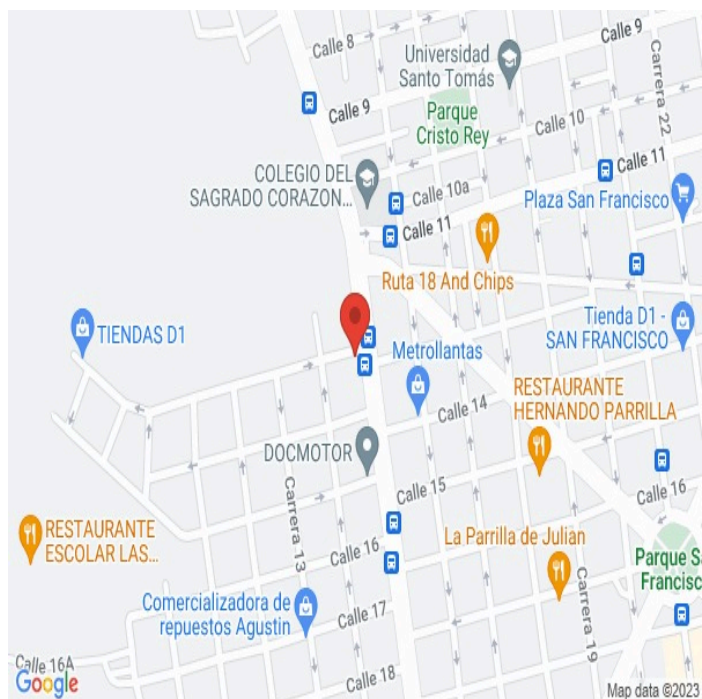
Latitud: 7.133673

Longitud: -73.130944

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 8' 1.2222''

Longitud: 73° 7' 51.3978''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Local



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y Conjunto



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Comedor



Cocina



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Zona de Ropas



Zona de Ropas



Escalera



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



Habitación 5



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Habitación 6



Habitación 6



Baño Social 1



Baño Social 2



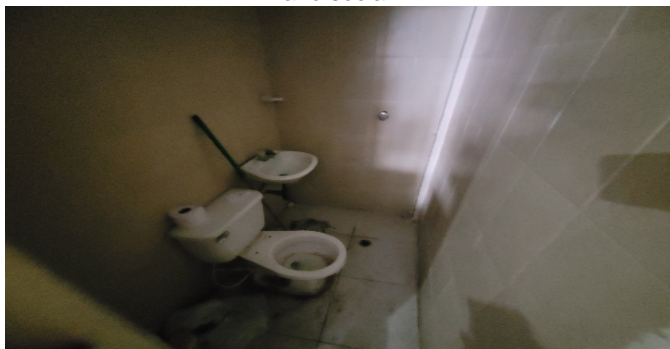
Baño Social 3



Baño Social 3



Baño social 4



Terraza Inmueble



REGISTRO FOTOGRÁFICO



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-1099622018



PIN de Validación: b6e50aad



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: b6e50aad



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 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 Académico



PIN de Validación: b6e50aad



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: b6e50aad



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: b6e50aad



<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.



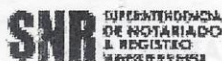
PIN DE VALIDACIÓN

b6e50aad

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Abril 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: 230310764173619284

Nro Matrícula: 300-144643

Página 1 TURNO: 2023-300-1-52064

Impreso el 10 de Marzo de 2023 a las 03:01:18 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 300 - BUCARAMANGA DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: BUCARAMANGA VEREDA: BUCARAMANGA

FECHA APERTURA: 13-01-1987 RADICACIÓN: 00455 CON: ESCRITURA DE: 15-12-1986

CODIGO CATASTRAL: 68001010701160031000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: **CABIDA Y LINDEROS**

SE ENCUENTRAN CONSIGNADOS EN LA ESCRITURA NUMERO 1941 DE 15-12-86 NOTARIA 6. DE BUCARAMANGA. CASA DE HABITACION.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

CHINCHILLA MEZA PEDRO JOSE, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A SANCHEZ SANCHEZ SANTIAGO, MEDIANTE ESCRITURA N. 2391 DE 9 DE JULIO DE 1984 DE LA NOTARIA 4. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 27 DE SEPTIEMBRE DEL MISMO AÑO. ACLARADA MEDIANTE ESCRITURA NUMERO 3229 DE 14 DE SEPTIEMBRE DE 1.984 DE LA NOTARIA 4. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 01 DE OCTUBRE DEL MISMO AÑO. SANCHEZ SANCHEZ SANTIAGO, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA QUE HIZO A GOMEZ ORDUZ PEDRO, MEDIANTE ESCRITURA N. 3376 DE 15 DE NOVIEMBRE DE 1961 DE LA NOTARIA 3. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 19 DE DICIEMBRE SIGUIENTE.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 13 # 14-76

2) CALLE 13 # 14-62

3) CALLE 13 #14-62 Y 14-76 BARRIO GAITAN

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

300 - 128235

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 08-01-1987 Radicación: 00455

Doc: ESCRITURA 1941 DEL 15-12-1986 NOTARIA 6. DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$1,500,000

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: CHINCHILLA MEZA PEDRO JOSE

A: LOZADA GUTIERREZ TELMO

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 11-07-1991 Radicación: 25192

Doc: ESCRITURA 1561 DEL 02-07-1991 NOTARIA 6. DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$3,033,000



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

Certificado generado con el Pin No: 230310764173619284

Nro Matrícula: 300-144643

Página 2 TURNO: 2023-300-1-52064

Impreso el 10 de Marzo de 2023 a las 03:01:18 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

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: LOZADA GUTIERREZ TELMO

A: ARCINIEGAS VDA. DE GOMEZ ALICIA

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 07-01-1994 Radicación: 937

Doc: ESCRITURA 28 DEL 05-01-1994 NOTARIA 4. DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$5,919,000

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: ARCINIEGAS VDA. DE GOMEZ ALICIA

A: LUMUS RODRIGUEZ AMBROSIO

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 20-06-1997 Radicación: 1997-300-6-32847

Doc: ESCRITURA 2535 DEL 16-06-1997 NOTARIA 1 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$35,000,000

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: LAMUS RODRIGUEZ AMBROSIO

CC# 2028381

A: PRADA MONSALVE ZORAIDA

CC# 28251437 X

A: RODRIGUEZ TELESFORO

CC# 13807527 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 20-06-1997 Radicación: 1997-300-6-32847

Doc: ESCRITURA 2535 DEL 16-06-1997 NOTARIA 1 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: PRADA MONSALVE ZORAIDA

CC# 28251437 X

A: RODRIGUEZ TELESFORO

CC# 13807527 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 20-06-1997 Radicación: 1997-300-6-32847

Doc: ESCRITURA 2535 DEL 16-06-1997 NOTARIA 1 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: PRADA MONSALVE ZORAIDA

CC# 28251437 X

DE: RODRIGUEZ TELESFORO

CC# 13807527 X

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

NIT# 60002963

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 11-11-1998 Radicación: 1998-300-6-57635



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

Certificado generado con el Pin No: 230310764173619284

Nro Matrícula: 300-144643

Página 3 TURNO: 2023-300-1-52064

Impreso el 10 de Marzo de 2023 a las 03:01:18 PM

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

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

Doc: OFICIO 3133-68200 DEL 14-09-1998 JUZG. 7 CIVIL CTO. DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACIÓN: MEDIDA CAUTELAR: 402 EMBARGO CON ACCION REAL

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

NIT# 860002963

A: PRADA MONSALVE ZORAIDA

X

A: RODRIGUEZ TERESFOLO

X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 13-02-2012 Radicación: 2012-300-6-5735

Doc: OFICIO 2415 DEL 01-12-2011 JUZGADO SEPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO CON ACCION REAL OFICIO 3133-68200 14/09/1998

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

DE: MOLINA PABON ALDO FRANCISCO, CESIONARIO DE COMPAÑIA DE GERENCIAMIENTO DE ACTIVOS LTDA, CESIONARIO DE CENTRAL DE INVERSIONES CISA S.A. CESIONARIO DEL BANCO CENTRAL HIPOTECARIO EN LIQUIDACION

A: PRADA MONSALVE ZORAIDA

A: RODRIGUEZ TELESFORO

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 13-02-2012 Radicación: 2012-300-6-5735

Doc: OFICIO 2415 DEL 01-12-2011 JUZGADO SEPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL AFECTACION A VIVIENDA FAMILIA ESCRITURA 2535 16/06/1997

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

A: PRADA MONSALVE ZORAIDA

A: RODRIGUEZ TELESFORO

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 13-02-2012 Radicación: 2012-300-6-5736

Doc: AUTO . DEL 01-12-2011 JUZGADO SEPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$30,613,800

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0107 ADJUDICACION DE LA COSA HIPOTECADA

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

DE: PRADA MONSALVE ZORAIDA

DE: RODRIGUEZ TELESFORO

A: MOLINA PABON ALDO FRANCISCO

CC# 6629088 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 02-08-2012 Radicación: 2012-300-6-32012



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

Certificado generado con el Pin No: 230310764173619284

Nro Matrícula: 300-144643

Pagina 4 TURNO: 2023-300-1-52064

Impreso el 10 de Marzo de 2023 a las 03:01:18 PM

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

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

Doc: ESCRITURA 2183 DEL 21-07-2012 NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA ESCRITURA 2535
16/06/1997

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

DE: MOLINA PABON ALDO FRANCISCO CESIONARIO COMPAÑIA DE GERENCIAMIENTO DE ACTIVOS LTDA CESIONARIO DE CENTRAL DE
INVERSIONES CISA S.A. CESIONARIO DEL BANCO CENTRAL HIPOTECARIO EN LIQUIDACION

CC 5629088

A: PRADA MONSALVE ZORAIDA

CC# 28251437

A: RODRIGUEZ TELESFORO

CC# 13807527

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 11-09-2014 Radicación: 2014-300-6-34500

Doc: OFICIO 1673 DEL 15-07-2014 JUZGADO SEPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ANOTACION 10 EN CUANTO CEDULA DE CIUDANIA DEL SEÑOR ALDO FRANCISCO MOLINA PABON

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

A: MOLINA PABON ALDO FRANCISCO

CC# 5629088 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 14-05-2015 Radicación: 2015-300-6-17482

Doc: ESCRITURA 1068 DEL 07-05-2015 NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 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: MOLINA PABON ALDO FRANCISCO

CC# 5629088 X

A: BANCO CAJA SOCIAL NIT.860007335-4

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *13*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2010-300-3-505

Fecha: 14-11-2010

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



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

Certificado generado con el Pin No: 230310764173619284

Nro Matrícula: 300-144643

Pagina 5 TURNO: 2023-300-1-52064

Impreso el 10 de Marzo de 2023 a las 03:01:18 PM

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

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

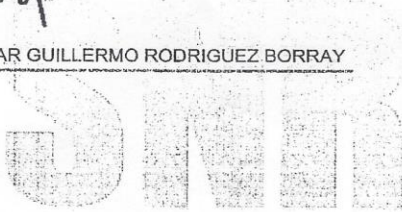
USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-300-1-52064

FECHA: 10-03-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRAY



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública