



QR validez del avalúo

### INFORME DE AVALUO LRCAJA-1098630170

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	OSCAR JAVIER MARTINEZ MARTINEZ	FECHA VISITA	25/05/2023
NIT / C.C CLIENTE	1098630170	FECHA INFORME	26/05/2023
DIRECCIÓN	KR 16A 7A-35	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 2	EDAD (AÑOS)	39 años
BARRIO	CABECERA DEL LLANO	REMODELADO	
CIUDAD	Piedecuesta	OCCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Santander	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	REINALDO FANDIÑO RUIZ		
IDENTIFICACIÓN	91073655		

### ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	MARIA SUSANA MARTINEZ					
NUM. ESCRITURA	1482 Escritura De #NOTARIA	1	FECHA	31/07/2018		
ESCRITURA	Propiedad	DEPTO	Santander			
CIUDAD ESCRITURA	Piedecuesta					
CEDULA CATASTRAL	68547010002860031000					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	no suministrada					
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A					
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2			

M. INMOB.	N°
casa	314-8249

### OBSERVACIONES GENERALES

Casa de dos niveles ubicada sobre vía peatonal cuya nomenclatura es Carrera 16 A # 7 A 35, sector que a su vez se localiza en la parte oriental de la ciudad de Piedecuesta. **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	Lujoso.	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.

### DOTACIÓN COMUNAL

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

**VALOR COMERCIAL \$ COP 126,761,800.00**

**VALOR ASEGURABLE \$ COP 66,055,574.00**

### 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](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

### INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

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

Área Lote	43.80	Frente	3.65
Forma	Rectangular	Fondo	12
Topografía	plana	Rel. Fte./Fdo.	1 a 0.3

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

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	A C U E R D O N° 0 2 8 D E 2 0 0 3 (diciembre 18)
Antejardín	2
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	2
Aislamiento posterior	3
Índice de ocupación	0.75
Índice de construcción:	1.4
No. De Unidades:	0

### CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	43.80	AREA DE TERRENO	M2	44
AREA CONSTRUIDA	M2	64	AREA CONSTRUIDA	M2	56
			AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	30.876.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	43.80	AREA DE TERRENO	M2	43.80
AREA PISO 1	M2	36.8	AREA PISO 1	M2	36.80
AREA PISO 2	M2	27.20	AREA PISO 2	M2	27.20

### OBSERVACIONES DE ÁREAS

#### SECTOR

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

#### 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	paneles prefabricados
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	2
Nº de sótanos	
Vida útil	100
Vida remanente	61
Estructura	Industrializado
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	KR 16A 7A-35

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	Sí
Irregularidad Altura	Sí
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1984

#### 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.

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

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Area de terreno	43.8	M2	\$1,386,000.00	47.89%	\$60,706,800.00
Area Construida	Área construida de la casa 1er nivel	32.85	M2	\$1,100,000.00	28.51%	\$36,135,000.00
Area Construida	Área construida de la casa 2do nivel	27.2	M2	\$1,100,000.00	23.60%	\$29,920,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$126,761,800.00</b>

Valor en letras Ciento veintiseis millones setecientos sesenta y un mil ochocientos Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL** \$126,761,800.00  
**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.

Por el momento solo remodelaciones para dar continuidad al actual uso y para comercial

### SALVEDADES

Casa de dos niveles ubicada sobre vía peatonal cuya nomenclatura es Carrera 16 A # 7 A 35, sector que a su vez se localiza en la parte oriental de la ciudad de Piedecuesta. **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 predio no posee garaje. Vía peatonal.

Se observa amueblamiento urbano acorde al estrato socioeconómico al que pertenece el sector y el predio en buen estado de conservación y mantenimiento.

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: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 0, Baño privado: 1, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropa: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Se observan en buen estado de conservación y mantenimiento, son más recientes que la vetustez de las construcciones.

### 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	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Casa en Cabecera	\$145,000,000	0.98	\$142,100,000	322 7609692	43.8	75	\$1,100,000	\$82,500,000
2	Casa en cabecera	\$160,000,000	0.98	\$156,800,000	322 7609692	43.8	86	\$1,100,000	\$94,600,000
3	Casa en Cabecera	\$140,000,000	0.98	\$137,200,000	322 7609692	43.8	70	\$1,100,000	\$77,000,000
4	Casa en Campo Verde	\$180,000,000	0.98	\$176,400,000	315 3886472	54	100	\$1,050,000	\$105,000,000
<b>Del inmueble</b>						<b>43.8</b>	<b>60.05</b>		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$59,600,000	\$1,360,731	1.0	1.0	1.00	\$1,360,731
2	\$62,200,000	\$1,420,091	1.0	1.0	1.00	\$1,420,091
3	\$60,200,000	\$1,374,429	1.0	1.0	1.00	\$1,374,429
4	\$71,400,000	\$1,322,222	1.0	1.05	1.05	\$1,388,333
					<b>PROMEDIO</b>	\$1,385,896.12
					<b>DESV. STANDAR</b>	\$25,429.94
					<b>COEF. VARIACION</b>	1.83%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,386,000.00	AREA	43.8	TOTAL	\$60,706,800.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,100,000.00	AREA	60.05	TOTAL	\$66,055,000.00
VALOR TOTAL		\$126,761,800.00				

## Observaciones:

### Enlaces:

1-<https://www.ciencuadras.com/Inmueble/casa-en-venta-en-cabecera-del-llano-piedecuesta-2608491>

2-<https://www.ciencuadras.com/Inmueble/casa-en-venta-en-cabecera-del-llano-piedecuesta-2647778>

3-<https://www.ciencuadras.com/Inmueble/casa-en-arriendo-o-venta-en-cabecera-del-llano-piedecuesta-2620175>

4-[https://fincaiz.com.co/Inmueble/casa-en-venta/campo-verde/piedecuesta/7941886?utm\\_source=Lful-connect&utm\\_medium=CPC&utm\\_campaign=santander](https://fincaiz.com.co/Inmueble/casa-en-venta/campo-verde/piedecuesta/7941886?utm_source=Lful-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=santander)

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

KR 16A 7A-35 | CABECERA DEL LLANO | Piedecuesta | Santander

### COORDENADAS (DD)

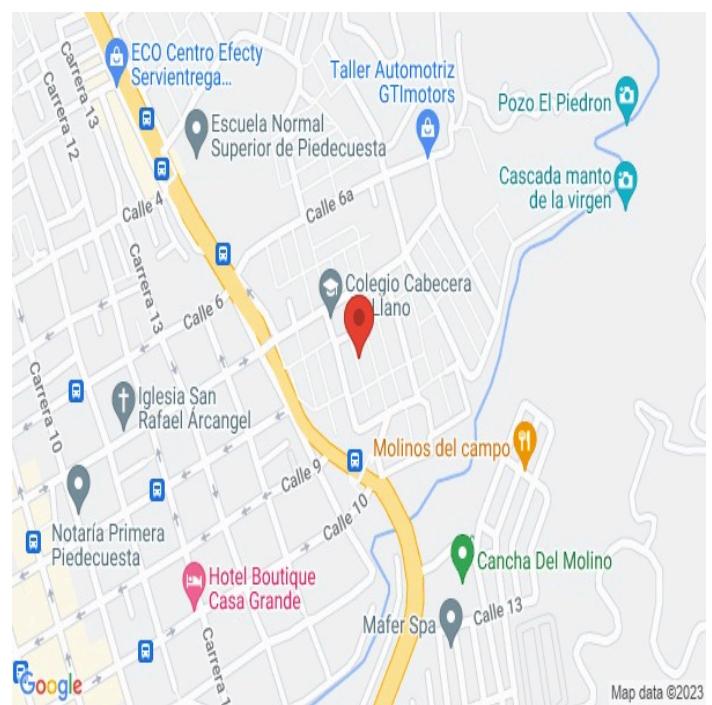
**Latitud:** 6.990204

**Longitud:** -73.043156

### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 6° 59' 24.7344''

**Longitud:** 73° 2' 35.361''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y Conjunto



Sala



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

Comedor



Cocina



Patio Interior



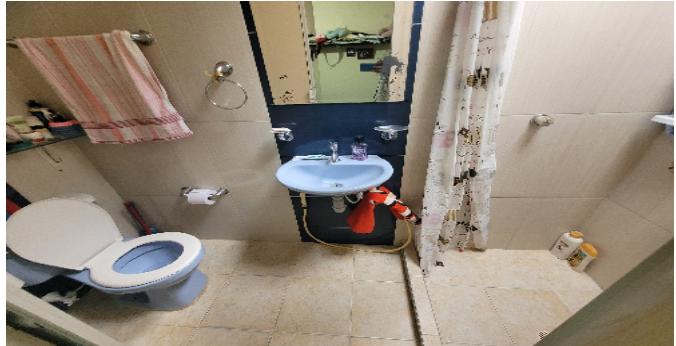
Zona de Ropas



Escalera



Baño Privado



Habitación 1



Habitación 2

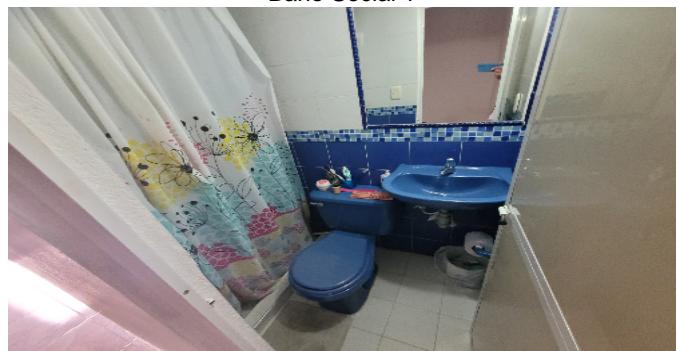


REGISTRO FOTOGRÁFICO

Habitación 3



Baño Social 1



# CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

**ABREVIACIONES:** **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **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-1098630170**



PIN de Validación: bdf70b1c



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



https://www.ana.org.co  
Calle 99 Bis 7A - 31 Of. 300  
Bogotá D.C. Colombia  
Línea de atención a miembros A.N.A.  
En Bogotá: 588 57 46  
A Nivel Nacional: 01 8000 423 640

## 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: bdf70b1c



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



Asociación Nacional de Avaluadores  
https://www.ana.org.co  
Calle 99 Bis 7A - 31 Of. 300  
Bogotá D.C. Colombia  
Línea de Atención a Miembros A.N.A.  
En Bogotá: 588 57 46  
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

## 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: bdf70b1c



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



www.ana.org.co  
Calle 99 Bis 7A - 31 Of. 300  
Bogotá D.C. Colombia  
Línea de Atención a Miembros A.N.A.  
En Bogotá: 588 97 46  
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

## 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: bdf70b1c



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: bdf70b1c



**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**

**bdf70b1c**

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 Mayo 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 PIEDECUESTA  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 230519309876988446

Nro Matrícula: 314-8249

Pagina 1 TURNO: 2023-314-1-22789

Impreso el 19 de Mayo de 2023 a las 11:21:23 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: 314 - PIEDECUESTA DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: PIEDECUESTA VEREDA: PIEDECUESTA

CÍRCULO REGISTRAL: 314 - FIDEICOMISOS DEL T.O. GAVIATANER. MIGRACIÓN: 1755-84. FECHA APERTURA: 07-06-1984. RADICACIÓN: 1755-84. CON: FESCRITURA DE: 17-05-1984.

FECHA APERTURA: 07-06-1984 RADICACION: 1735-84 CON: ESCRITURA DE: 17-06-1984

## CÓDIGO

NUPRE: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**  
**EXTENSION: 43.80 MTS 2, SE UBICA EN EL LOTE NO. 30 DE LA MANZANA N, URBANIZACION CABECERA DEL LLANO II ETAPA, CONSTA DE DOS ALCOBAS, SALA, COMEDOR-COCINA, SERVICIO SANITARIO, ZONA PARA FUTURO BAÑO EN EL SEGUNDO PISO Y PATIO. SUS LINDEROS SON: NORTE, EN 12. MTS CON EL LOTE NO. 29 DE LA CARRERA 16A PEATONAL NO. 7A-31; ORIENTE, EN 3.65 MTS CON EL LOTE NO. 10 DE LA CARRERA 17 PEATONAL NO. 7A-34; SUR, EN 12. MTS CON EL LOTE NO. 31 DE LA CARRERA 16A PEATONAL NO. 7A-39; OCCIDENTE, EN 3.65 MTS CON LA CARRERA 16A PEATONAL.**

## ÁREA Y COEFICIENTE

ÁREA Y SUPERFICIE: ÁREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

## AREA PRIVADA CUADRADOS

CUADRADOS  
COEFICIENTE · %

## COMPLEMENTACION:

COMPLEMENTACION A LA MATRICULA INMOBILIARIA NO. 314-0008249 REGISTRO DE FECHA 09-11-83, ESCRITURA 899, 14-09-83, NOTARIA PIEDECUESTA. SEGREGACION. A: INST. DE CREDITO TERRITORIAL. (X). LOTE 2, 314-0006765. REGISTRO DE FECHA 11-08-83, ESCRITURA 761, 10-08-83, NOTARIA PIEDECUESTA. ENGLOBAMIENTO. A: INST. DE CREDITO TERRITORIAL. (X). 314-0006114. REGISTRO DE FECHA 04-12-81, ESCRITURA 1384, 10-11-81, NOTARIA 5. BUCA RAMANGA. VALOR DEL ACTO \$ 36.169.280. COMPRAVENTA, CON OTROS PREDIOS. DE: COOMAGISTERIO DE SDER. LTDA. A: INST. DE CREDITO TERRITORIAL. (X). MATRICULAS NOS. 314-0001418, 1419, 1420 Y 1421. REGISTRO DE FECHA 24-01-79, ESCRITURA 3707, 22-12-78, NOTARIA 3 BUCARA MANGA. VALOR DEL ACTO \$ 2.727.778. COMPRAVENTA. DE: SORZANO GONZALEZ FECHA 24-01-79, ESCRITURA 3708, 22-12-78, NOTARIA 3 BUCARA MANGA. A: COOMAGISTERIO DE SDER. LTDA. (X). 314-0001418. REGISTRO DE FECHA 24-01-79, ESCRITURA 3708, 22-12-78, NOTARIA 3 BUCARA MANGA. VALOR DEL ACTO \$ 1.767.789. COMPRAVENTA. DE: SORZANO VDA. DE AMICO NATALIA. A: COOMAGISTERIO DE SDER. LTDA. (X). 314-0001419. REGISTRO DE FECHA 24-01-79, ESCRITURA 3711, 22-12-78, NOTARIA 3 BUCARA MANGA. VALOR DEL ACTO \$ 2.916.818. COMPRAVENTA. DE: SORZANO MANUEL JOSE. A: COOMAGISTERIO DE SDER. LTDA. (X). 314-0001420. REGISTRO DE FECHA 24-01-79, ESCRITURA 3783, 29-12-78, NOTARIA 3. BUCARA MANGA. VALOR DEL ACTO \$ 2.443.287. COMPRAVENTA. DE: SORZANO GONZALEZ JOSE. A: COOMAGISTERIO DE SDER. LTDA. (X). 314-0001421. COMPLEMENTACION A LAS MATRICULAS NOS. 314-0001418, 1419, 1420 Y 1421 REGISTRO DE FECHA 04-03-25, SENTENCIA. 15-01-25, JUZGADO CIVIL DE PIEDE CUESTA. ADJUDICACION POR PARTICION MATERIAL. A: SORZANO GONZALEZ JOSE, MA ROA, SORZANO VDA. DE AMICO NATALIA, SORZANO MANUEL JOSE Y OTROS. PROTOCO LIZADA POR ESCRITURA 108, 06-03-25, NOTARIA PIEDECUESTA.

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tim Predio: URBANO

11 KB 16 A # 7 A - 35

#### **DETERMINACION DEL INMUEBLE:**

### **DESTINACION ECONOMICA:**

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 07-06-1984 Radicación: 1755

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

Certificado generado con el Pin No: 230519309876988446

Nro Matrícula: 314-8249

Página 2 TURNO: 2023-314-1-22789

Impreso el 19 de Mayo de 2023 a las 11:21:23 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 última página

Doc: ESCRITURA 647 DEL 17-05-1984 NOTARIA UNICA DE PIEDECUESTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 911 LOTE

PL

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

A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 08-11-1984 Radicación: 3123

Doc: ESCRITURA 1464 DEL 25-09-1984 NOTARIA UNICA DE PIEDECUESTA

VALOR ACTO: \$740,000

AN

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPROVVENTA

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
DE REGISTRO  
la guarda de la fe pública

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

DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

X

A: MARTINEZ GARZON PASCUAL

X

A: MARTINEZ MARIA SUSANA

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 08-11-1984 Radicación: S/N

Doc: ESCRITURA 1464 DEL 25-09-1984 NOTARIA UNICA DE PIEDECUESTA

VALOR ACTO: \$710,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

HA

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

DE: MARTINEZ GARZON PASCUAL

DE: MARTINEZ MARIA SUSANA

A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 08-11-1984 Radicación: S/N

Doc: ESCRITURA 1464 DEL 25-09-1984 NOTARIA UNICA DE PIEDECUESTA

VALOR ACTO: \$

PF

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 370 PATRIMONIO DE FAMILIA

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

A: FAVOR SUYO, DE SU HIJO MENOR: MARTINEZ MARTINEZ, WILLIAM IVAN Y LOS QUE LLEGAREN A TENER

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 14-05-2014 Radicación: 2014-314-6-4042

Doc: OFICIO 595 DEL 25-04-2014 MINISTERIO MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO DIRECCIÓN DEL SISTEMA HABITACIONAL DE

BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación Nro 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA HIPOTECA. SEGUN RESOLUCION 2438, 3/12/2012

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

DE: HOY INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA INURBE EN LIQUIDACION

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

Certificado generado con el Pin No: 230519309876988446

Nro Matrícula: 314-8249

Página 3 TURNO: 2023-314-1-22789

Impreso el 19 de Mayo de 2023 a las 11:21:23 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

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 30-07-2018 Radicación: 2018-314-6-6699

Doc: ESCRITURA 1326 DEL 13-07-2018 NOTARIA UNICA DE PIEDECUESTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ESCRITURA 1464 DE 25/09/1984 NOTARIA UNICA DE PIEDECUESTA. NOMBRE ( DEL HIJO)

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

A: MARTINEZ GARZON PASCUAL CC# 17054382 X

A: MARTINEZ MARIA SUSANA CC# 37832417 X

A: MARTINEZ MARTINEZ WILLIAN

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 30-07-2018 Radicación: 2018-314-6-6699

Doc: ESCRITURA 1326 DEL 13-07-2018 NOTARIA UNICA DE PIEDECUESTA VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación Nro: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA

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

A: MARTINEZ GARZON PASCUAL CC# 17054382

A: MARTINEZ MARIA SUSANA CC# 37832417

A: MARTINEZ MARTINEZ OSCAR IVAN

A: MARTINEZ MARTINEZ PASCUAL FERNANDO

A: MARTINEZ MARTINEZ WILLIAN IVAN

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 09-08-2018 Radicación: 2018-314-6-7023

Doc: ESCRITURA 1482 DEL 31-07-2018 NOTARIA UNICA DE PIEDECUESTA VALOR ACTO: \$13,200,000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0307 COMPROVENTA DERECHOS DE CUOTA

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

DE: MARTINEZ GARZON PASCUAL CC# 17054382

A: MARTINEZ MARIA SUSANA CC# 37832417 X 50%

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "8"

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2010-314-3-75 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)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: ICARE-2016 Fecha: 05-08-2016

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADOS POR EL I.G.A.C. (SNC), 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 PIEDECUESTA  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230519309876988446  
Pagina 4 TURNO: 2023-314-1-22789

Nro Matrícula: 314-8249

Impreso el 19 de Mayo de 2023 a las 11:21:23 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: 2023-314-1-22789      FECHA: 19-05-2023  
EXPEDIDO EN: BOGOTA

  
El Registrador: OSMIN ALEXANDER SAAVEDRA LAGOS

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
EL REGISTRO  
La guarda de la fe pública