



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA_1098668395

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	DANNY STIVEN RODRIGUEZ VELASCO
NIT / C.C CLIENTE	1098668395
DIRECCIÓN	CL 31 A # 34 A - 23 EDIF MULTIFAMILIAR VARGAS DIAZ P H BARR LA ALDEA APTO 101
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	BARR LA ALDEA
CIUDAD	Girón
DEPARTAMENTO	Santander
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	REINALDO FANDIÑO RUIZ
IDENTIFICACIÓN	91073655

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	20/01/2024
FECHA INFORME	22/01/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	8 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	JAIME JHON CADENA HERNANDEZ				
NUM.	3308 Escritura De	NOTARIA	5	FECHA	21/10/2021
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Girón	DEPTO	Santander		
ESCRITURA					
CEDULA	0101000003550006901010001				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	no suministrada				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	EDIF MULTIFAMILIAR VARGAS DIAZ P H				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	35.18				

M. INMOB.	N°
300-406365	APARTAMENTO 101

OBSERVACIONES GENERALES

Apartamento ubicado en edificio de tres niveles con una unidad habitacional por piso cuya nomenclatura es Calle 31 A # 34 A 23 Edif Multifamiliar Varags Diaz PH Barrio La Aldea Apto 101.

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	1	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0

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

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 109,396,800

VALOR ASEGURABLE \$ COP 109,396,800

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Limitaciones al dominio: anotación 3, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

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: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com



INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	1 UND / PH: 3 UNDS
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 3820 DEL 05-08-2016 NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA.
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: acuerdo 100 del 30/11/2010.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	47.14	AREA	M2	39
AREA PRIVADA	M2	38.52	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 31.962.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	38.52	AREA PRIVADA VALORADA	M2	38.52

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 31 A # 34 A - 23 EDIF MULTIFAMILIAR VARGAS DIAZ P H BARR LA ALDEA APTO 101 | BARR LA ALDEA | Girón | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 3820, fecha: 05/08/2016, Notaría: 5 y ciudad: Bucaramanga.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	NO	No hay
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

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

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	3
N° de Sótanos	0
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	92
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	SI
Irregularidad Altura	SI
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	2016

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com



CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO 101	38.52	M2	\$2,840,000.00	100.00%	\$109,396,800.00
TOTALES					100%	\$109,396,800
Valor en letras			Ciento nueve millones trescientos noventa y seis mil ochocientos Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$109,396,800

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 dos proyectos tipo VIS al rededor en ejecución.

SALVEDADES

General: Apartamento ubicado en edificio de tres niveles con una unidad habitacional por piso cuya nomenclatura es Calle 31 A # 34 A 23 Edif Multifamiliar Varags Diaz PH Barrio La Aldea Apto 101.

Jurídica: Limitaciones al dominio: anotación 3, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación. La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

Garaje: El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.

Entorno: Se observa amueblamiento urbano acorde al estrato socioeconómico al que pertenece el inmueble.

Propiedad horizontal: Escritura: 3820, Fecha escritura: 05/08/2016, Notaría escritura: 5, Ciudad escritura: Bucaramanga, Administración: 0, Total unidades: 1 UND / PH: 3 UNDS, Ubicación: Exterior, Nro. Pisos: 3, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Estructura: Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas.

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Se observan en buen estado de conservación y mantenimiento.

-NOTA DE LIQUIDACIÓN: Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Apartamento en Aldea	2	\$140,000,000	0.98	\$137,200,000	0	\$	0	\$0	\$2,858,333.33	318-8833464
2	Apartamento en Villamil	1	\$115,000,000	0.98	\$112,700,000	0	\$0	0	\$0	\$3,045,945.95	300-8711224
3	Apartamento en La Esmeralda	1	\$140,000,000	0.98	\$137,200,000	0	\$	0	\$	\$2,744,000.00	607-6838952
4	Apartamento en Villa de los Caballeros	2	\$145,000,000	0.95	\$137,750,000	0	\$	0	\$	\$2,994,565.22	607-6530203
Del inmueble		1		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	1	53	48	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,858,333.33
2	1	40	37	1.0	1.0	1.0	1.0	0.95	0.95	\$2,893,648.65
3	2	55	50	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,744,000.00
4	1	50	46	1.0	1.0	1.0	1.0	0.95	0.95	\$2,844,836.96
8 años										
									PROMEDIO	\$2,835,204.74
									DESV. STANDAR	\$64,191.66
									COEF. VARIACION	2.26%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,899,396.39	TOTAL	\$111,684,749.03
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,771,013.08	TOTAL	\$106,739,423.76
VALOR TOTAL	\$109,396,800.00			

Observaciones:

Enlaces:

- 1.-<https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-f373-d54eb3884332-3d7187aa-9ab6-34be>
- 2.-<https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-a115-6249b90189d6-9e9bc3e3-853a-32c9>
- 3.-<https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-f129-9153cadd2728-d2a4c1a-8860-3d41>
- 4.-https://fincaiaiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/rivera-del-rio-sector-poiron/102050682utm_source=Livell-connect&utm_medium=referer

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 31 A # 34 A - 23 EDIF MULTIFAMILIAR VARGAS DIAZ P H
BARR LA ALDEA APTO 101 | BARR LA ALDEA | Girón |
Santander

COORDENADAS (DD)

Latitud: 7.066978

Longitud:-73.177846

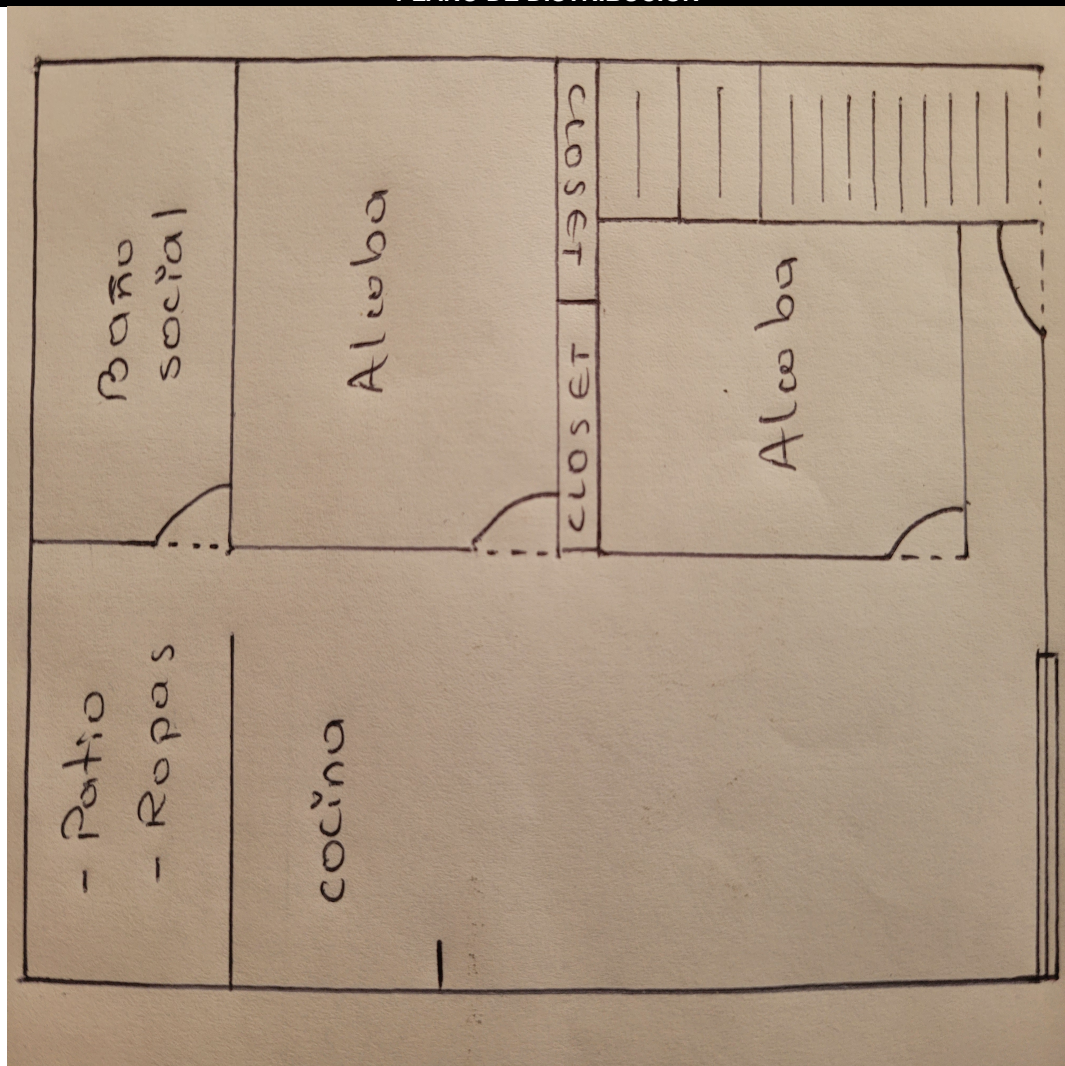
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 4' 1.1202''

Longitud:73° 10' 40.2456''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Habitación 2



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 --- **Eta**

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA_1098668395



PIN de Validación: abbd0a81



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20010 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
Regimen 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
Regimen 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

Página 1 de 5



PIN de Validación: abbd0a81



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: abbd0a81



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 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 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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



PIN de Validación: abbd0a81



Fecha de inscripción
22 Jun 2019

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.33-95TORRE1 APTO1802
Teléfono: 3208114775
Correo Electrónico: reylan71@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 de procesos disciplinarios 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 Cédula de ciudadanía No. 91073655



PIN de Validación: abbd0a81



El(la) señor(a) **REINALDO FANDIÑO RUZ** 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

abbd0a81

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 Enero del 2024 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: 240118127787874615

Nro Matrícula: 300-406365

Pagina 1 TURNO: 2024-300-1-8470

Impreso el 18 de Enero de 2024 a las 08:54:08 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: 25-08-2016 RADICACIÓN: 2016-300-6-33120 CON: ESCRITURA DE: 05-08-2016

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 101 con area de PRIVADA CONSTRUIDA 38.52 M2, AREA TOTAL 47.14 M2 coeficiente de propiedad 35.18% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 3820, 2016/08/05, NOTARIA QUINTA BUCARAMANGA. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

VARGAS DIAZ HERMES, ADQUIRIO EL TERRENO DONDE SE LEVANTO EL EDIFICIO MULTIFAMILIAR VARGAS DIAZ P-H (LEY 675/2001), POR COMPRA A QUICENO DE QUICENO DEBORA, MEDIANTE ESCRITURA 3033 DE 14/6/2011 DE LA NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 28/6/2011.----QUICENO DE QUICENO DEBORA, LO ADQUIRIO POR COMPRA A FONSECA ORTIZ MAURICIO, SEGUN ESCRITURA 5352 DE 22/9/2010 DE LA NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 24/11/2010.----FONSECA ORTIZ MAURICIO, LO ADQUIRIO POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LA LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD CON DUARTE GARZON NESTOR AUGUSTO, SEGUN ESCRITURA 5300 DE 20/9/2010 DE LA NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 20/10/2010.-----FONSECA ORTIZ MAURICIO, DUARTE GARZON NESTOR MAURICIO ADQUIRIERON EL PREDIO OBJETO DE LA LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD , ASI: FONSECA ORTIZ MAURICIO EL 50% POR COMPRA DERECHOS DE CUOTA , A DUARTE GARZON NESTOR AUGUSTO, SEGÚN ESCRITURA 5300 DE 20-09-2010 DE LA NOTARIA 7 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 20-10-2010.--DUARTE GARZON NESTOR AUGUSTO ADQUIRIO LA TOTALIDAD POR ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD EFECTUADA CON GARZON CALDERON ARVEY, SEGÚN ESCRITURA 5049 DE 09-09-2010 DE LA NOTARIA 7 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA 21-09-2010.----DUARTE GARZON NESTOR AUGUSTO,GARZON CALDERON JOHN ARVEY, ADQUIRIERON EL PREDIO OBJETO DEL LOTE, ASI: GARZON CALDERON JOHN ARVEY, POR COMPRA QUE HIZO A DUARTE GARZON NESTOR EDUARDO, (DERECHOS DE CUOTA 63%), SEGÚN ESCRITURA 3427 DE 30-06-10 DE LA NOTARIA 7 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 12-07-2010.....MEDIANTE ESCRITURA 5049 DE 09-09-2010 DE LA NOTARIA 7 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 21-09-2010 DUARTE GARZON NESTOR, GARZON CALDERON JHON ARVEY EFECTUARON LOTE.-----DUARTE GARZON NESTOR AUGUSTO LO ADQUIRIO POR COMPRA A HIGUERA SANABRIA GUILLERMINA, DUARTE MONTAÑEZ CARRYE PAOLA, SEGÚN ESCRITURA 4855 DE 01-10-2009 DE LA NOTARIA 7 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 13-10-2009.-HIGUERA SANABRIA GUILLERMINA ADQUIRIO EL 50% POR COMPRA QUE HIZO A QUINTERO BARRAGAN ALFREDO SEGÚN ESCRITURA 429 DE 06-02-2001 DE LA NOTARIA 7 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 12-02-2001.-MEDIDA CAUTELAR: SEGÚN OFICIO 1602 DE 20-06-2006 JUZ 3 CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA, REGISTRADO EL 23-06-2006 DECRETO EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL DE INMOBILIARIA FINCAR LTDA A HIGUERA SANABRIA GUILLERMINA.--Y CANCELADO MEDIANTE OFICIO 1977 DE 03-08-2006 JUZ 3 CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA, REGISTRADO EL 11-08-2006.-QUINTERO BARRAGAN ALFREDO , DUARTE MONTAÑEZ CARRYE PAOLA ADQUIRIERON LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE POR COMPRA A VILLARREAL CAPACHO JAVIER BENITO, SEGÚN ESCRITURA 5889 DE 28-12-2000 DE LA NOTARIA 7 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 03-01-2001.-----VILLARREAL CAPACHO JAVIER BENITO ADQUIRIO, EN MAYOR EXTENSION, POR COMPRA A FONSECA PEÑALOZA ORLANDO, SEGUN ESCRITURA 3101 DE 13-07-2000 DE LA NOTARIA 7 DE B/MANGA., REGISTRADA EL 17-07-2000.----- POSTERIORMENTE, POR ESCRITURA 4686 DE 23-10-2000 DE NOTARIA 7 DE B/MANGA., REGISTRADA EL 27-10-2000, VILLARREAL CAPACHO JAVIER BENITO DECLARO PARTE RESTANTE.----- FONSECA PEÑALOZA ORLANDO ADQUIRIO POR DONACION QUE LE HICIERA PEÑALOZA MORALES JOSEFINA, SEGUN ESCRITURA 1652 DE 05-09-1997 DE LA NOTARIA UNICA DE GIRON, REGISTRADA EL 08-10-1997.-----MEDIANTE ESCRITURA 2721 DE 21-06-2000 DE LA NOTARIA 7 DE B/MANGA., REGISTRADA EL 23-06-2000, FONSECA PEÑALOZA ORLANDO DECLARO PARTE RESTANTE. -----MEDIANTE ESCRITURA 1692 DE 06-12-99 DE LA NOTARIA DE GIRON, REGISTRADA EL 07-12-99, FONSECA PEÑALOZA ORLANDO EFECTUO IDENTIFICACION. MEDIDA CAUTELAR: POR OFICIO 1453 DE 10-12-99 DEL JUZGADO 4 LABORAL DEL CTO. DE B/MANGA., REGISTRADO EL 14-12-99, SE ORDENO



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

Certificado generado con el Pin No: 240118127787874615

Nro Matrícula: 300-406365

Pagina 2 TURNO: 2024-300-1-8470

Impreso el 18 de Enero de 2024 a las 08:54:08 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

EMBARGO EN PROCESO LABORAL R-19998-0058, DE ACOSTA FUENTES LUCILA CONTRA FONSECA PEÑALOZA ORLANDO, CANCELADO POR OFICIO 698/0058 DE 20-06-00 DEL JUZGADO 4 LABORAL DEL CTO. DE B/MANGA., REGISTRADO EL 23-06-00. PEÑALOZA MORALES JOSEFINA ADQUIRIO POR COMPRA A PEREZ SANTOS RAFAEL, MEDIANTE ESCRITURA 2014 DE 15-06-1977 DE LA NOTARIA 2. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 22-08 SIGUIENTE.---- MEDIANTE ESCRITURA 1537 DE 25-08-97 DE LA NOTARIA DE GIRON, REGISTRADA EL 26-08-97 PEÑALOZA MORALES JOSEFINA EFECTUO DIVISION MATERIAL. MEDIANTE ESCRITURA 1668 DE 13-09-96, NOTARIA DE GIRON, REGISTRADA EL 24 IBIDEM, PEÑALOZA MORALES JOSEFINA, EFECTUO IDENTIFICACION. MEDIANTE ESCRITURA 857 DE 14-11-90, NOTARIA DE GIRON, REGISTRADA EL 20-11-90, PEÑALOZA MORALES JOSEFINA, EFECTUO. LOTE. MEDIANTE ESCRITURA 857 DE 14-11-90 DE LA NOTARIA DE GIRON, REGISTRADA EL 20 IBIDEM, PEÑALOZA MORALES JOSEFINA EFECTUO IDENTIFICACION.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

1) CL 31 A # 34 A - 23 EDIF MULTIFAMILIAR VARGAS DIAZ P H BARR LA ALDEA APTO 101

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

300 - 341010

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 22-08-2016 Radicación: 2016-300-6-33120

Doc: ESCRITURA 3820 DEL 05-08-2016 NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL LEY 675 DE 2001

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

A: VARGAS DIAZ HERMES

CC# 91178415 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 05-11-2021 Radicación: 2021-300-6-44110

Doc: ESCRITURA 3308 DEL 21-10-2021 NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$76,541,656

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS) VIVIENDA SUBSIDIADA POR LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA CAJA HONOR

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

DE: VARGAS DIAZ HERMES

CC# 91178415

A: CADENA HERNANDEZ JAIME JHON

CC# 1095907252 X 100%

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 05-11-2021 Radicación: 2021-300-6-44110

Doc: ESCRITURA 3308 DEL 21-10-2021 NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR LEY 258/96

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



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

Certificado generado con el Pin No: 240118127787874615

Nro Matrícula: 300-406365

Pagina 3 TURNO: 2024-300-1-8470

Impreso el 18 de Enero de 2024 a las 08:54:08 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

A: CADENA HERNANDEZ JAIME JHON

CC# 1095907252 X

A: NARANJO CORREA NELFY

CC# 63539454

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *3*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-300-1-8470

FECHA: 18-01-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRAY
REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública