



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1095914969

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	RONAL EDUARDO ACUÑA LIZARAZO	FECHA VISITA	20/02/2024
NIT / C.C CLIENTE	1095914969	FECHA INFORME	21/02/2024
DIRECCIÓN	CL 13 D PT # 13 - 50 DE LA URBANIZACION PUERTO MADERO - EDIFICIO MULTIFAMILIAR LA FORTUNA - PROPIEDAD HORIZONTAL - TERCER PISO - Urbano Estrato 3	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 3	EDAD (AÑOS)	0 años
BARRIO	URBANIZACION PUERTO MADERO	REMODELADO	
CIUDAD	Girón	OCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Santander	TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	REINALDO FANDIÑO RUIZ		
IDENTIFICACIÓN	91073655		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	YORGUING DUARTE PEREZ				
NUM.	2010 Escritura De	NOTARIA	1	FECHA	06/09/2023
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Floridablanca	DEPTO		Santander	
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	NS				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	no suministrada				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	EDIFICIO MULTIFAMILIAR LA FORTUNA				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	20.16				

M. INMOB.	N°
300-473280	APARTAMENTO 301

OBSERVACIONES GENERALES

Apartamento ubicado en edificio de cinco niveles con una unidad habitacional por nivel y ubicado sobre vía peatonal con nomenclatura Calle 13 D peatonal # 13-50 de la Urbanización Puerto Madero Edificio Multifamiliar La Fortuna Propiedad Horizontal Tercer Piso, los medidores de servicios públicos se encuentran debidamente instalados y funcionando correctamente

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.	

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Muy bueno
Comedor	Normal	Muy bueno
Cocina	Normal	Muy bueno
Baño	Normal	Muy bueno
Piso	Normal	Muy bueno
Techo	Normal	Muy bueno
Muro	Normal	Muy bueno
Carpinteria	Normal	Muy bueno

DOTACIÓN COMUNAL

Porteria	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	Si	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 137,353,057

VALOR ASEGURABLE \$ COP 137,353,057

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. NOTA: Se recomienda sea actualizado el certificado de tradición, ya que registra área privada de 32.26 m², cuando la correcta de acuerdo a escritura y licencia es 33.26 m², los cuales se liquidan en el presente informe.

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

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.		El inmueble se encuentra sometido a régimen de propiedad horizontal bajo la escritura 2010 del 06/09/2023 expedida por la notaría 1 de Floridablanca.
Área de actividad	Residencial.	
Uso principal	Vivienda	
Tipo de proyecto	Apartamento	
Total unidades de vivienda	1 UND / PH: 5 UNDS	
Garajes	No tiene No.	
Tipo de Garaje		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	43.66	AREA	M2	0
AREA PRIVADA_CLT	M2	32.26	AVALUO	PESOS	0
AREA PRIVADA_ES CRITURA	M2	33.26	CATASTRAL 2024		
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	33	AREA PRIVADA VALORADA	M2	33.26

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 13 D PT # 13 - 50 DE LA URBANIZACION PUERTO MADERO - EDIFICIO MULTIFAMILIAR LA FORTUNA - PROPIEDAD HORIZONTAL - TERCER PISO - | URBANIZACION PUERTO MADERO | Girón | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2010, fecha: 06/09/2023, Notaría: 1 y ciudad: floridablanca.

SECTOR

Uso predominante	Residencial			Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media				
	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.	Andenes	SI	Bueno
Comercial	Bueno	100-200	Sardineles	NO	No hay
Escolar	Bueno	300-400	Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Transporte Público	Bueno	
Estacionamientos	Bueno	100-200			
Áreas verdes	Bueno	100-200	Acueducto	SI	SI
Zonas recreativas	Bueno	mas de 500	Alcantarillado	SI	SI
			Energía Eléctrica	SI	SI
			Gas Natural	SI	SI
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	Nueva	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	VIS vivienda de interes Social	Cubierta	Placa de concreto
Avance(En construcción)	100	Fachada	pañete y pintura
Estado de conservación	Optimo	Ancho Fachada	6-9 metros
N° de Pisos	5	Irregularidad Planta	SI
N° de Sótanos	0	Irregularidad Altura	SI
Vida Util	100 años	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Vida Remanente	100	Año de Construcción	2024
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	concreto reforzado	A simple vista se observa que no posee afectaciones que pongan en riesgo la vida o tranquilidad de sus habitantes y/o visitantes.	
Fecha de Remodelación		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, 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.	
Daños previos	No disponibles		
Ubicación	Exterior		



CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO 301	33.26	M2	\$4,129,677.00	100.00%	\$137,353,057.02
TOTALES					100%	\$137,353,057
Valor en letras			Ciento treinta y siete millones trescientos cincuenta y tres mil cincuenta y siete Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$137,353,057

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	15
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:	Al rededor se observan construcciones de mediana altura sin ascensor de máximo 5 niveles.

SALVEDADES

General: Apartamento ubicado en edificio de cinco niveles con una unidad habitacional por nivel y ubicado sobre vía peatonal con nomenclatura Calle 13 D peatonal # 13-50 de la Urbanización Puerto Madero Edificio Multifamiliar La Fortuna Propiedad Horizontal Tercer Piso, los medidores de servicios públicos se encuentran debidamente instalados y funcionando correctamente

Jurídica: 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 en buen estado acorde al estrato socioeconómico al que pertenece el inmueble.

Propiedad horizontal: Escritura: 2010, Fecha escritura: 06/09/2023, Notaría escritura: 1, Ciudad escritura: floridablanca, Administración: 0, Total unidades: 1 UND / PH: 5 UNDS, Ubicación: Exterior, Nro. Pisos: 5, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

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

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, sin uso aparente.

-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 Puerto Madero	5	\$149,000,000	1	\$149,000,000	0	\$	0	\$	\$4,257,142.86	3134650238
2	Apartamento en Puerto Madero	2	\$142,000,000	1	\$142,000,000	0	\$	0	\$	\$4,176,470.59	3175859055
3	Apartamento en Puerto Madero	5	\$150,000,000	1	\$150,000,000	0	\$	0	\$	\$4,054,054.05	3160555050
4	Apartamento en Puerto Madero	3	\$120,000,000	1	\$120,000,000	0	\$	0	\$	\$3,636,363.64	318-5482315
Del inmueble		3		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	0	38	35	1.0	1.0	1.05	1.0	1	1.05	\$4,470,000.00
2	0	40	34	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,176,470.59
3	0	42	37	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,054,054.05
4	0	40	33	1.05	1.0	1.0	1.0	1.0	1.05	\$3,818,181.82
0 años										
									PROMEDIO	\$4,129,676.62
									DESV. STANDAR	\$271,267.07
									COEF. VARIACION	6.57%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,400,943.68	TOTAL	\$146,375,386.81
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,858,409.55	TOTAL	\$128,330,701.62
VALOR TOTAL	\$137,353,057.02			

Observaciones:
No se afecta por negociación, por ser un inmueble nuevo.

Enlaces:

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/puerto-madero/giron/10584081>

2.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/puerto-madero/giron/10478758>

3.-<https://casas.trovit.com.co/listing/venta-de-apartamento-en-puerto-madero-b563c2f5-8df7-3077-8afa-7643624dbe47>

4.-<https://casas.trovit.com.co/listing/vendo-apartamentos-en-puerto-madero-67cc84f82d1-3307-abe2-8a67154d292a>



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:
CL 13 D PT # 13 - 50 DE LA URBANIZACION PUERTO
MADERO - EDIFICIO MULTIFAMILIAR LA FORTUNA -
PROPIEDAD HORIZONTAL - TERCER PISO - | URBANIZACION
PUERTO MADERO | Girón | Santander

COORDENADAS (DD)

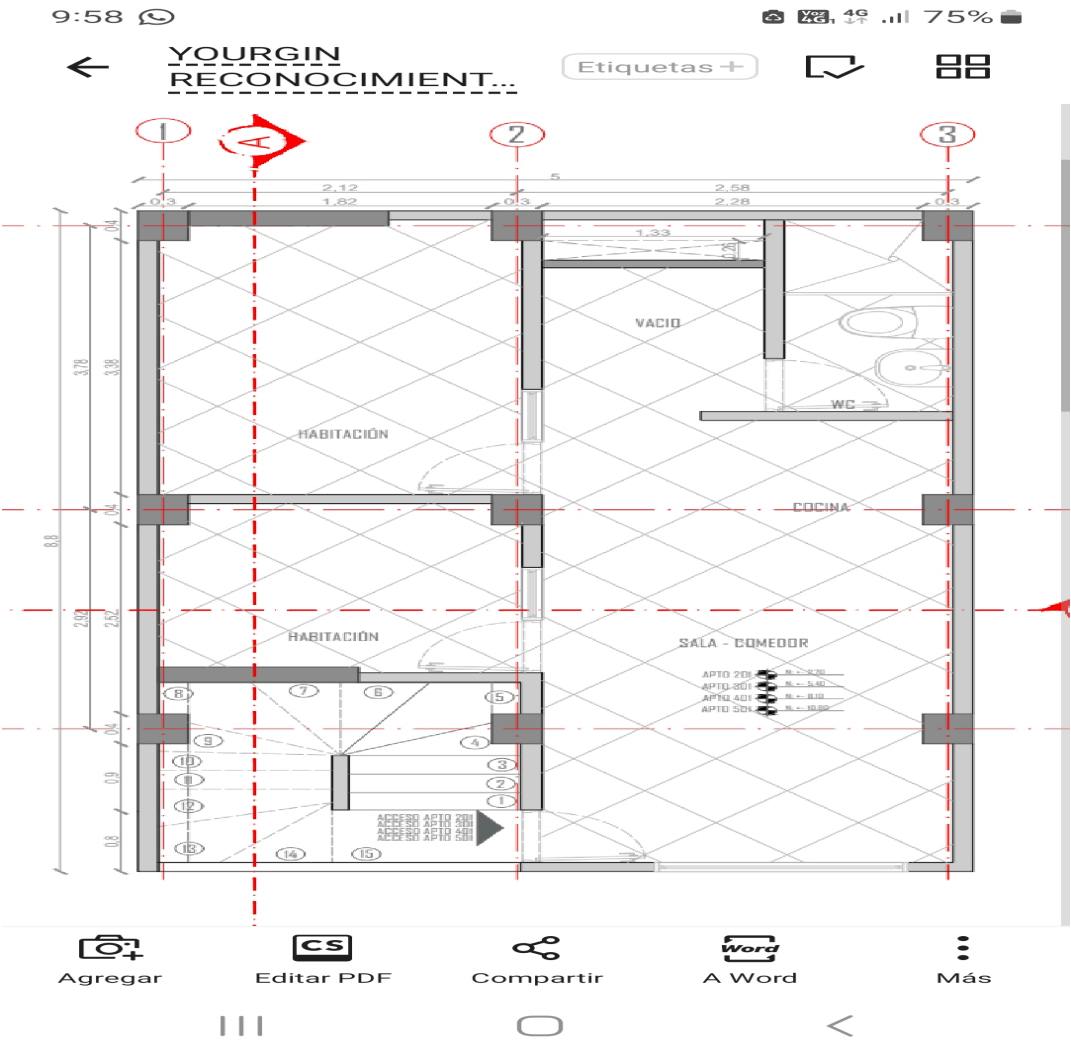
Latitud: 7.058549
Longitud:-73.160028

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 3´ 30.7764’’
Longitud:73° 9´ 36.1002’’



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



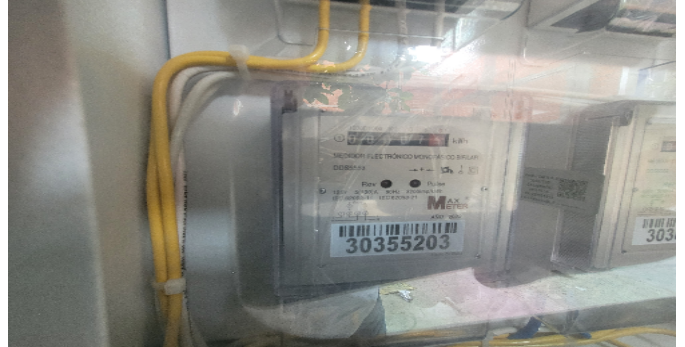
Vía frente al inmueble



Entorno



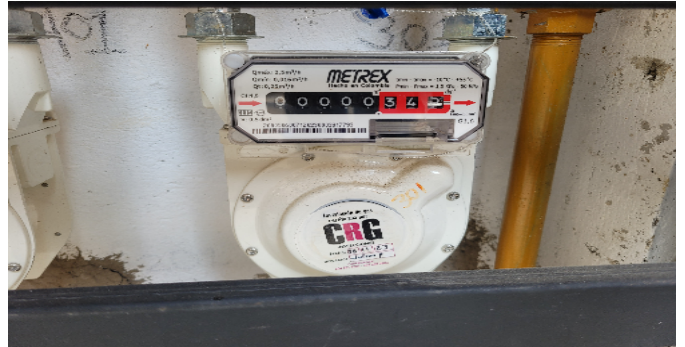
Contador de Energia



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



FOTOS General

Escalera común - CJ



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 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, 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-1095914969



PIN de Validación: b2e50ad3



https://www.raa.org.co



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: b2e50ad3



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: b2e50ad3



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



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
09 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 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 radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



PIN de Validación: b2e50ad3



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: b2e50ad3



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

b2e50ad3

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Febrero 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: 240218733589499267

Nro Matrícula: 300-473280

Pagina 1 TURNO: 2024-300-1-35765

Impreso el 18 de Febrero de 2024 a las 11:35:23 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 22-09-2023 RADICACIÓN: 2023-300-6-31036 CON: ESCRITURA DE: 06-09-2023

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO****DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

APARTAMENTO 301 CON coeficiente de propiedad 20.16% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 2010, 2023/09/06, NOTARIA PRIMERA FLORIDABLANCA. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 32 CENTIMETROS CUADRADOS: 26 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 43 CENTIMETROS: CUADRADOS66

COEFICIENTE : 20.16%%

COMPLEMENTACION:

DE CONFORMIDAD, CON LA INFORMACION, CONTENIDA, EN LOS FOLIOS DE LOS PREDIOS, DETERMINADOS, CON LAS MATRICULAS INMOBILIARIAS N° 300-9787, N° 300-64752, N° 300-253004, N° 300-253008, N° 300-312981, N° 300-328775, N° 300-328847 Y N° 300-329526, SE CONSTRUYO, LA COMPLEMENTACION DE LOS PREDIOS, IDENTIFICADOS, CON LAS MATRICULAS INMOBILIARIAS N° 300-473278, N° 300-473279, N° 300-473280, N° 300-473281 Y N° 300-473282, A SABER: SEGUN, ESCRITURA 5922 DEL 03/10/2022 DE LA NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA, EL 08/11/2022 POR COMPRAVENTA DEL 100%. DE: CASALINDA S.A.. A: YORGUING DUARTE PEREZ. A: MARIO GOMEZ ALMEYDA. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA, EN EL FOLIO DEL PREDIO, DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-329526. ----- SEGUN, ESCRITURA 2010 DEL 06/9/2023 DE LA NOTARIA PRIMERA DE FLORIDABLANCA. REGISTRADA, EL 18/9/2023 POR CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL - EDIFICIO MULTIFAMILIAR FORTUNA - PROPIEDAD HORIZONTAL - LEY 675 DEL 03 DE AGOSTO DE 2001, MODIFICADA, POR LA LEY 2079 DEL 14 DE ENERO DE 2021, ACTO REGISTRAL, EN EL QUE, SE DIO, ORIGEN, A LA VIDA JURIDICA, A CINCO (5) NUEVOS PREDIOS, DETERMINADOS, CON LAS MATRICULAS INMOBILIARIAS N° 300-473278, N° 300-473279, N° 300-473280, N° 300-473281 Y N° 300-473282, EFECTUADO, POR YORGUING DUARTE PEREZ Y MARIO GOMEZ ALMEYDA, EN EL PREDIO, DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-329526. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA, EN LOS FOLIOS DE LOS PREDIOS, DETERMINADOS, CON LAS MATRICULAS INMOBILIARIAS N° 300-329526, N° 300-473278, N° 300-473279, N° 300-473280, N° 300-473281 Y N° 300-473282. ----- CASALINDA S.A., ADQUIRIO, EN MAYOR EXTENSION, POR COMPRAVENTA, QUE EFECTUO, A BARRIOS RUEDA JOSE ANTONIO, CONFORME CONSTA, EN LA ESCRITURA PUBLICA N° 3049 DE FECHA 29 DE JUNIO DE 2007, EXPEDIDA, EN LA NOTARIA SEPTIMA DEL CIRCULO NOTARIAL DE BUCARAMANGA. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA, EL 22 DE AGOSTO DE 2007, EN EL FOLIO DEL PREDIO DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-312981. ----- CASALINDA S.A., EFECTUO, CONSTITUCION DE URBANIZACION, EN EL PREDIO DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-312981, ACTO REGISTRAL, EN EL QUE, SE DIO ORIGEN, AL PREDIO IDENTIFICADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-328775, CONFORME CONSTA EN LA ESCRITURA PUBLICA N° 6812 DE FECHA 30 DE DICIEMBRE DE 2008, EXPEDIDA, EN LA NOTARIA SEPTIMA DEL CIRCULO NOTARIAL DE BUCARAMANGA. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA, EL 23 DE ABRIL DE 2009, EN LOS FOLIOS DE LOS PREDIOS DETERMINADOS, CON LAS MATRICULAS INMOBILIARIAS N° 300-312981, N° 300-328775 Y OTROS. ----- CASALINDA S.A., EFECTUO, CONSTITUCION DE URBANIZACION, EN EL PREDIO DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-328775, ACTO REGISTRAL, EN EL QUE, SE DIO ORIGEN, AL PREDIO IDENTIFICADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-328847, CONFORME CONSTA EN LA ESCRITURA PUBLICA N° 6812 DE FECHA 30 DE DICIEMBRE DE 2008, EXPEDIDA, EN LA NOTARIA SEPTIMA DEL CIRCULO NOTARIAL DE BUCARAMANGA. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA, EL 23 DE ABRIL DE 2009, EN LOS FOLIOS DE LOS PREDIOS DETERMINADOS, CON LAS MATRICULAS INMOBILIARIAS N° 300-328775, N° 300-328847 Y OTROS. ----- CASALINDA S.A., EFECTUO, CONSTITUCION DE URBANIZACION, EN EL PREDIO DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-328847, ACTO REGISTRAL, EN EL QUE, SE DIO ORIGEN, AL PREDIO IDENTIFICADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-329526, CONFORME CONSTA EN LA ESCRITURA PUBLICA N° 6812 DE FECHA 30 DE DICIEMBRE DE 2008, EXPEDIDA, EN LA NOTARIA SEPTIMA DEL CIRCULO NOTARIAL DE BUCARAMANGA. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA, EL 23 DE ABRIL DE 2009, EN LOS FOLIOS DE LOS PREDIOS DETERMINADOS, CON LAS MATRICULAS INMOBILIARIAS N° 300-328847 N° 300-329526 Y OTROS. ----- CASALINDA S.A., EFECTUO, ACLARACION DE LA ESCRITURA PUBLICA N°



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

Certificado generado con el Pin No: 240218733589499267

Nro Matrícula: 300-473280

Pagina 2 TURNO: 2024-300-1-35765

Impreso el 18 de Febrero de 2024 a las 11:35:23 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

6812 DE FECHA 30 DE DICIEMBRE DE 2008, CONFORME CONSTA, EN LA ESCRITURA PUBLICA N° 1811 DE FECHA 20 DE ABRIL DE 2009, EXPEDIDA, EN LA NOTARIA SEPTIMA DEL CIRCULO NOTARIAL DE BUCARAMANGA. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA, EL 23 DE ABRIL DE 2004, EN LOS FOLIOS DE LOS PREDIOS DETERMINADOS, CON LAS MATRICULAS INMOBILIARIAS N° 300-328847, N° 300-329526 Y OTROS. ----- BARRIOS RUEDA JOSE ANTONIO, ADQUIRIO, EN MAYOR EXTENSION, ASI, DOS (2) LOTES DE TERRENO, IDENTIFICADOS, CON LAS MATRICULAS INMOBILIARIAS N° 300-9787 Y N° 300-64752, A SABER: UNO (1): EL LOTE DE TERRENO DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-9787, POR COMPRAVENTA, QUE EFECTUO, A DIAZ DE MANTILLA MARIA INES, CONFORME CONSTA, EN LA ESCRITURA PUBLICA N° 109 DE FECHA 21 DE ABRIL DE 1982, EXPEDIDA, EN LA NOTARIA UNICA DEL CIRCULO NOTARIAL DE GIRON. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA, EL 27 DE MAYO DE 1982, EN EL FOLIO DEL PREDIO DETERMINADO CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-9787. ----- GRAVAMEN. ----- HIPOTECA HASTA POR JUNTO CON OTRO PREDIO. ----- CONSTITUIDA POR BARRIOS RUEDA JOSE ANTONIO, A FAVOR DE CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO, CONFORME CONSTA, EN LA ESCRITURA PUBLICA N° 414 DE FECHA 21 DE MARZO DE 1985, EXPEDIDA, EN LA NOTARIA UNICA DEL CIRCULO NOTARIAL DE GIRON. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA, EL 01 DE ABRIL 1985, EN EL FOLIO DEL PREDIO DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-9787. ----- GRAVAMEN. ----- AMPLIACION DE LA HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA - ESCRITURA PUBLICA N° 414 DE FECHA 21 DE MARZO DE 1985. ----- CONSTITUIDA POR BARRIOS RUEDA JOSE ANTONIO, A FAVOR DE CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO, CONFORME CONSTA, EN LA ESCRITURA PUBLICA N° 1837 DE FECHA 19 DE AGOSTO DE 1993, EXPEDIDA, EN LA NOTARIA UNICA DEL CIRCULO NOTARIAL DE GIRON. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA, EL 16 DE SEPTIEMBRE DE 1993, EN EL FOLIO DEL PREDIO DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-9787. ----- SERVIDUMBRE DE AGUAS NEGRAS PASIVA. ----- CONSTITUIDA POR BARRIOS RUEDA JOSE ANTONIO, A FAVOR DE CORPORACION DE DEFENSA DE LA MESETA DE BUCARAMANGA, CONFORME CONSTA EN LA ESCRITURA PUBLICA N° 4696 DE FECHA 21 DE OCTUBRE DE 1993, EXPEDIDA, EN LA NOTARIA SEPTIMA DEL CIRCULO NOTARIAL DE BUCARAMANGA. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA, EL 09 DE DICIEMBRE DE 1993, EN EL FOLIO DEL PREDIO DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-9787. ----- CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO, EFECTUO, CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES - HIPOTECA HASTA POR JUNTO CON OTRO INMUEBLE - ESCRITURA PUBLICA N° 414 DE FECHA 21 DE MARZO DE 1985 Y AMPLIACION DE HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA - ESCRITURA PUBLICA N° 1837 DE FECHA 19 DE AGOSTO DE 1993, A BARRIOS RUEDA JOSE ANTONIO, CONFORME CONSTA, EN LA ESCRITURA PUBLICA N° 2188 DE FECHA 07 DE NOVIEMBRE DE 1995, EXPEDIDA, EN LA NOTARIA UNICA DEL CIRCULO NOTARIAL DE GIRON. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA, EL 15 DE NOVIEMBRE DE 1995, EN EL FOLIO DEL PREDIO DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-9787. ----- DOS (2): EL LOTE DE TERRENO DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-64752, POR COMPRAVENTA, QUE EFECTUO, A RAMANCE Y CIA. LTDA., CONFORME CONSTA, EN LA ESCRITURA PUBLICA N° 109 DE FECHA 21 DE ABRIL DE 1982, EXPEDIDA, EN LA NOTARIA UNICA DEL CIRCULO NOTARIAL DE GIRON. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA, EL 27 DE MAYO DE 1982, EN EL FOLIO DEL PREDIO DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-64752. ----- GRAVAMEN. ----- HIPOTECA HASTA POR. ----- CONSTITUIDA POR BARRIOS RUEDA JOSE ANTONIO, A FAVOR DE LA CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO, CONFORME CONSTA, EN LA ESCRITURA PUBLICA N° 414 DE FECHA 21 DE MARZO DE 1985, EXPEDIDA, EN LA NOTARIA UNICA DEL CIRCULO NOTARIAL DE GIRON. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA EL 01 DE ABRIL DE 1985, EN EL FOLIO DEL PREDIO DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-64752. ----- MEDIDA CAUTELAR. ----- EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA. ----- PROMOVIDO POR ADMINISTRACION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES DIAN DE BUCARAMANGA CONTRA



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

Certificado generado con el Pin No: 240218733589499267

Nro Matrícula: 300-473280

Pagina 3 TURNO: 2024-300-1-35765

Impreso el 18 de Febrero de 2024 a las 11:35:23 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

BARRIOS RUEDA JOSE ANTONIO, CONFORME CONSTA, EN LA RESOLUCION N° 001215 DE FECHA 29 DE OCTUBRE DE 1990, EXPEDIDA, EN LA ADMINISTRACION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES DIAN DE BUCARAMANGA. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA EL 29 DE OCTUBRE DE 1990, EN EL FOLIO DEL PREDIO DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-64752. ----- ADMINISTRACION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES DIAN DE BUCARAMANGA, EFECTUO, CANCELACION POR PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA - EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA - RESOLUCION N° 001215 DE FECHA 29 DE OCTUBRE DE 1990, A BARRIOS RUEDA JOSE ANTONIO, CONFORME CONSTA, EN LA RESOLUCION N° 001686 DE FECHA 18 DE DICIEMBRE DE 1990, EXPEDIDA, EN LA ADMINISTRACION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES DIAN DE BUCARAMANGA, REGISTRADA, EN ESTA OFICINA, EL 28 DE DICIEMBRE DE 1990, EN EL FOLIO DEL PREDIO DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-64752. ----- GRAVAMEN. ----- AMPLIACION DE HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA - ESCRITURA PUBLICA N° 424 DE FECHA 21 DE MARZO DE 1985. ----- CONSTITUIDA POR BARRIOS RUEDA JOSE ANTONIO, A FAVOR DE CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO, CONFORME CONSTA, EN LA ESCRITURA PUBLICA N° 1837 DE FECHA 19 DE AGOSTO DE 1993, EXPEDIDA, EN LA NOTARIA UNICA DEL CIRCULO NOTARIAL DE GIRON. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA, EL 16 DE SEPTIEMBRE DE 1993, EN EL FOLIO DEL PREDIO DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-64752. ----- CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO, EFECTUO, CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTE - HIPOTECA HASTA POR - ESCRITURA PUBLICA N° 414 DE FECHA 21 DE MARZO DE 1985 Y AMPLIACION DE HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA - ESCRITURA PUBLICA N° 1837 DE FECHA 19 DE AGOSTO DE 1993, A BARRIOS RUEDA JOSE ANTONIO, CONFORME CONSTA, EN LA ESCRITURA PUBLICA N° 2188 DE FECHA 07 DE NOVIEMBRE DE 1995, EXPEDIDA, EN LA NOTARIA UNICA DEL CIRCULO NOTARIAL DE GIRON. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA, EN EL FOLIO DEL PREDIO DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-64752. ----- OFERTA DE COMPRA SOBRE UNA FRANJA DE TERRENO CON AREA DE 4.173.50 METROS CUADRADOS. ----- PROMOVIDA POR ALCALDIA MUNICIPAL DE GIRON, A BARRIOS RUEDA JOSE ANTONIO, CONFORME CONSTA, EN EL OFICIO DE FECHA 30 DE MAYO DE 1996, EXPEDIDO, EN LA ALCALDIA DE GIRON. REGISTRADO, EN ESTA OFICINA, EL 06 DE JUNIO DE 1996, EN EL FOLIO DEL PREDIO DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-64752. ----- DEMANDA SOBRE CUERPO CIERTO. ----- PROMOVIDA POR ALCALDIA DE GIRON CONTRA BARRIOS RUEDA JOSE ANTONIO, CONFORME CONSTA, EN EL OFICIO N° 2794-20650 DE FECHA 09 DE JULIO DE 1997, EXPEDIDO, EN EL JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA. REGISTRADO, EN ESTA OFICINA EL 06 DE AGOSTO DE 1997, EN EL FOLIO DE PREDIO DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-64752. ----- ALCALDIA MUNICIPAL DE GIRON, EFECTUO, CANCELACION DE LA OFERTA DE COMPRA - OFICIO DE FECHA 30 DE MAYO DE 1996, A BARRIOS RUEDA JOSE ANTONIO, CONFORME CONSTA, EN EL OFICIO DE FECHA 09 DE OCTUBRE DE 1997, EXPEDIDO, EN LA ALCALDIA DE GIRON. REGISTRADO, EN ESTA OFICINA, EL 17 DE OCTUBRE DE 1997, EN EL FOLIO DEL PREDIO DETERMINADO CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-64752. ----- MUNICIPIO DE GIRON, EFECTUO CANCELACION - DEMANDA SOBRE CUERPO CIERTO - OFICIO N° 2794-20650 DE FECHA 09 DE JULIO DE 1997, A BARRIOS RUEDA JOSE ANTONIO, CONFORME CONSTA, EN EL OFICIO 5033-20650 DE FECHA 20 DE NOVIEMBRE DE 1997, EXPEDIDO, EN EL JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA. REGISTRADO, EN ESTA OFICINA, EL 21 DE NOVIEMBRE DE 1997, EN EL FOLIO DEL PREDIO DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-64752. ----- BARRIOS RUEDA JOSE ANTONIO, EFECTUO, ENGLOBE DE LOS PREDIOS, DETERMINADOS, CON LAS MATRICULAS INMOBILIARIAS N° 300-9787 Y N° 300-64752, ACTO REGISTRAL, QUE DIO ORIGEN, AL PREDIO IDENTIFICADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-253004, CONFORME CONSTA, EN LA ESCRITURA PUBLICA N° 6201 DE FECHA 03 DE OCTUBRE DE 1997, EXPEDIDA, EN LA



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

Certificado generado con el Pin No: 240218733589499267

Nro Matrícula: 300-473280

Pagina 4 TURNO: 2024-300-1-35765

Impreso el 18 de Febrero de 2024 a las 11:35:23 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

NOTARIA TERCERA DEL CIRCULO NOTARIAL DE BUCARAMANGA. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA, EL 21 DE NOVIEMBRE DE 1997, EN LOS FOLIOS DE LOS PREDIOS, DETERMINADOS, CON LAS MATRICULAS INMOBILIARIAS N° 300-9787, N° 300-64752 Y N° 300-253004. ----- BARRIOS RUEDA JOSE ANTONIO, EFECTUO, LOTEJO, EN EL PREDIO DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-253004, ACTO REGISTRAL, QUE DIO ORIGEN, AL PREDIO IDENTIFICADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-253008, CONFORME CONSTA, EN LA ESCRITURA PUBLICA N° 6201 DE FECHA 03 DE OCTUBRE DE 1997, EXPEDIDA, EN LA NOTARIA TERCERA DEL CIRCULO NOTARIAL DE BUCARAMANGA. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA EL 21 DE NOVIEMBRE DE 1997, EN LOS FOLIOS DE LOS PREDIOS DETERMINADOS CON LAS MATRICULAS INMOBILIARIAS N° 300-253004, N° 300-253008 Y OTROS. ----- INENAJENABILIDAD POR VALORIZACION. ----- A: BARRIOS RUEDA JOSE ANTONIO, CONFORME CONSTA EN LA RESOLUCION N° 03118 DE FECHA 04 DE JUNIO DE 1997, EXPEDIDA, EN EL INSTITUTO NACIONAL DE VIAS INVIAS DE SANTAFE DE BOGOTA, D.C.. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA, EL 02 DE NOVIEMBRE DE 2000, EN EL FOLIO DEL PREDIO DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-253008. ----- SEGUN, OFICIO N° 30311 DE FECHA 26 DE JULIO DE 2006, EXPEDIDO, EN EL INSTITUTO NACIONAL DE VIAS INVIAS DE BOGOTA, D.C.. REGISTRADO, EN ESTA OFICINA EL 03 DE AGOSTO DE 2006, EN EL FOLIO DEL PREDIO DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-253008, SE EFECTUO, CANCELACION POR PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA - INENAJENABILIDAD POR VALORIZACION - RESOLUCION N° 03118 DE FECHA 04 DE JUNIO DE 1997. A: BARRIOS RUEDA JOSE ANTONIO. ----- BARRIOS RUEDA JOSE ANTONIO, EFECTUO, DIVISION MATERIAL, EN EL PREDIO DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-353008, ACTO REGISTRAL, QUE DIO ORIGEN, A TRES (3) NUEVOS PREDIOS, IDENTIFICADOS, CON LAS MATRICULAS INMOBILIARIAS N° 300-312981, N° 300-312982 Y N° 300-312983, CONFORME CONSTA, EN LA ESCRITURA PUBLICA N° 2663 DE FECHA 08 DE JUNIO DE 2007, EXPEDIDA, EN LA NOTARIA SEPTIMA DEL CIRCULO NOTARIAL DE BUCARAMANGA. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA EL 04 DE JULIO DE 2007, EN LOS FOLIOS DE LOS PREDIOS DETERMINADOS, CON LAS MATRICULAS INMOBILIARIAS N° 300-253008, N° 300-312981, N° 300-312982 Y N° 300-312983. ----- BARRIOS RUEDA JOSE ANTONIO, HG CONSTRUCTORA S.A., EFECTUARON, ACLARACION DE LA ESCRITURA PUBLICA N° 2663 DE FECHA 08 DE JUNIO DE 2007, CONFORME CONSTA, EN LA ESCRITURA PUBLICA N° 2991 DE FECHA 28 DE JUNIO DE 2007, EXPEDIDA, EN LA NOTARIA SEPTIMA DEL CIRCULO NOTARIAL DE BUCARAMANGA. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA EL 04 DE JULIO DE 2007, EN LOS FOLIOS DE LOS PREDIOS DETERMINADOS, CON LAS MATRICULAS INMOBILIARIAS N° 300-253008, N° 300-312981, N° 300-312982 Y N° 300-312983. ----- .

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

1) CL 13 D PT # 13 - 50 DE LA URBANIZACION PUERTO MADERO - EDIFICIO MULTIFAMILIAR LA FORTUNA - PROPIEDAD HORIZONTAL - TERCER PISO -

DETERMINACION DEL INMUEBLE: APARTAMENTO

DESTINACION ECONOMICA:

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

300 - 329526

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 08-11-2022 Radicación: 2022-300-6-44130

Doc: ESCRITURA 5922 DEL 03-10-2022 NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0



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

Certificado generado con el Pin No: 240218733589499267

Nro Matrícula: 300-473280

Pagina 5 TURNO: 2024-300-1-35765

Impreso el 18 de Febrero de 2024 a las 11:35:23 AM

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

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

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 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: DUARTE PEREZ YORGUING

CC# 91179850 X

DE: GOMEZ ALMEYDA MARIO

CC# 91244741 X

A: HERNANDEZ GOMEZ CONSTRUCTORA S.A. SIGLA HG CONSTRUCTORA S.A.

NIT# 8902035224

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 18-09-2023 Radicación: 2023-300-6-31036

Doc: ESCRITURA 2010 DEL 06-09-2023 NOTARIA PRIMERA DE FLORIDABLANCA 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: DUARTE PEREZ YORGUING

CC# 91179850 X

A: GOMEZ ALMEYDA MARIO

CC# 91244741 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 18-09-2023 Radicación: 2023-300-6-31036

Doc: ESCRITURA 2010 DEL 06-09-2023 NOTARIA PRIMERA DE FLORIDABLANCA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0110 ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD

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

DE: DUARTE PEREZ YORGUING

CC# 91179850

DE: GOMEZ ALMEYDA MARIO

CC# 91244741

A: DUARTE PEREZ YORGUING

CC# 91179850 X 100%

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 27-11-2023 Radicación: 2023-300-6-39563

Doc: CERTIFICADO 822 DEL 23-11-2023 NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$25,674,988

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA RESPECTO DE ESTE INMUEBLE ESCRITURA 5922 DE 03-10-2022. JUNTO CON OTRO

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

DE: HERNANDEZ GOMEZ CONSTRUCTORA S.A. SIGLA HG CONSTRUCTORA S.A.

NIT# 8902035224

A: DUARTE PEREZ YORGUING

CC# 91179850

A: GOMEZ ALMEYDA MARIO

CC# 91244741

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *4*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2023-300-3-1903

Fecha: 06-10-2023

CORREGIDO NOMBRE DEL EDIFICIO MULTIFAMILIAR FORTUNA ---POR: "EDIFICIO MULTIFAMILIAR LA FORTUNA". VALE ART. 59 LEY 1579 DE 2012.



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

Certificado generado con el Pin No: 240218733589499267

Nro Matrícula: 300-473280

Pagina 6 TURNO: 2024-300-1-35765

Impreso el 18 de Febrero de 2024 a las 11:35:23 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: 2024-300-1-35765

FECHA: 18-02-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRAY
REGISTRADOR PRINCIPAL

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