



**AVALUO COMERCIAL APARTAMENTO
101, CRA 8W # 64-29, EDIFICIO SAN
SEBASTIAN, BARRIO MONTEREDONDO.
MUNICIPIO DE BUCARAMANGA.**

**DICTAMEN PERICIAL DESTINADO AL JUZGADO CUARTO CIVIL DEL
CIRCUITO, PROCESO: PROCESO DIVISORIO, DEMANDANTE:
HERMINDA BALLESTEROS DE FORERO, DENIN JANSEN SULLIVAN,
REYNALDO BALLESTEROS BALLESTEROS Y ZORAYDA BALLESTEROS
DE REYES. DEMANDADO: JORGE SANCHEZ. **RADICACION N°
6800131030102011-00187-01.****



7 DE MAYO DE 2021

ARQ. ALVARO ARCHILA MORENO

CARRERA 8W N° 62-48, CASA C24, URB. LAS MARGARITAS. TEL 6975185. CEL 3112176873 - 3183023730

INDICE DE CONTENIDO

Tabla de contenido

INDICE DE CONTENIDO	1
INDICE DE ILUSTRACIONES	2
INDICE DE TABLAS	2
CARTA DE PRESENTACION	3
SOLICITUD DEL AVALUO	3
OBJETO DEL AVALUO	4
CAPITULO I.....	6
ACTUALIZACION DEL AVALUO COMERCIAL DEL PREDIO URBANO CRA 8 W # 64-29. APTO 101, BARRIO MONTEREDONDO. MAYO 2021	6
1. INFORMACION GENERAL.....	6
2. INFORMACION JURIDICA-CATASTRAL	8
3. REGLAMENTACION URBANISTICA	11
4. CARACTERISTICAS DEL TERRENO	13
5. CARACTERISTICAS DE LA CONSTRUCCION	13
6. DEPENDENCIAS DE LA CONSTRUCCION	14
7. EQUIPAMIENTO COMUNAL.....	14
8. CUADRO GENERAL DE AREAS	14
9. ASPECTO ECONOMICO	15
10. METODOLOGIAS APLICADAS EN EL AVALUO	16
10.1. ESTUDIOS DE MERCADO	16
10.1.1. OFERTAS ENCONTRADAS EN EL SECTOR MAYO 2021	16
OFERTA Nº 1. LINK DE CONSULTA:	16
OFERTA Nº 2. LINK DE CONSULTA:	17
OFERTA Nº 3. LINK DE CONSULTA:	18
OFERTA Nº 4. LINK DE CONSULTA:	19
OFERTA Nº 5. LINK DE CONSULTA:	20
10.2. TABULACION DE LAS MUESTRAS ENCONTRADAS EN EL SECTOR	21
10.3. CALCULO DEL VALOR DEL INMUEBLE	22
10.3.1. CALCULO DE LA DEPRECIACION PARA DETERMINAR EL VALOR DEL METRO CUADRADO DEL AREA CONSTRUIDA, SEGÚN VETUSTEZ (16 AÑOS), ESTADO DE CONSERVACION (3.5) Y VIDA TECNICA DEL BIEN (100 AÑOS)	22
10.3.2. VALOR ESTIMATORIO DEL VALOR DE LA CONSTRUCCION	24
10.3.3. CALCULO DEL METRO CUADRADO EN AREA LIBRE PRIVADA.	24
11. RESUMEN DEL AVALUO DEL INMUEBLE.....	25
12. OTRAS CONSIDERACIONES INHERENTES AL AVALUO	26
13. ANEXOS DEL INFORME VALUATORIO	26
CAPITULO II.....	27
ANEXOS DEL INFORME	27
ANEXO Nº 1	27
REGISTRO FOTOGRAFICO DEL PREDIO.....	27

ANEXO N° 2	33
CERTIFICADO DE TRADICION No. 300-292909	33
ANEXO N° 3	37
ESCRITURA 5022 FECHA 13 DE NOVIEMBRE DE 2007 NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCULO DE BUCARAMANGA	37
ANEXO N° 4	43
IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO A 2021	43
ANEXO N° 5	44
TARJETA PROFESIONAL DE ARQUITECTO.....	44
ANEXO N° 6	45
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR RAA 13921964 DE ALVARO ARCHILA MORENO	45
ANEXO N° 7	49
REGISTRO NACIONAL AVALUADOR RNA 1329.....	49
ANEXO N° 8	52
CERTIFICADO DE LONJA PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER	52

INDICE DE ILUSTRACIONES

ILUSTRACIÓN 1. UBICACIÓN EN PLANO URBANO DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA	6
ILUSTRACIÓN 2. UBICACIÓN DEL PREDIO EN LA ZONA DE MONTEREDONDO	7
ILUSTRACIÓN 3. UBICACIÓN DEL PREDIO EN EL PLANO CATASTRAL.....	9
ILUSTRACIÓN 4. FICHA PREDIAL CORRESPONDIENTE AL INMUEBLE EN ESTUDIO	10

INDICE DE TABLAS

TABLA 1. DISTRIBUCION DE AREAS DEL PREDIO ESTUDIADO	15
TABLA 2. TABLA DE TABULACION Y OFERTAS DEL SECTOR PARA PREDIOS DE SIMILARES CARACTERISTICAS..	21
TABLA 3. TABLA CON RESULTADOS PRODUCTO DEL ANALISIS ESTADISTICO DE LA MUESTRA U OFERTAS	22
TABLA 6. TABLA DE CÁLCULO PARA CALCULAR EL FACTOR DE DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCION.....	23
TABLA 7. TABLA DE CLASIFICACION DE LOS ESTADOS DE CONSERVACION APLICADOS A LOS AVALUOS SEGÚN ESCALA DE FITI & CORVINI	23
TABLA 8. TABLA DE CÁLCULO DEL VALOR UNA VEZ DEPRECIADA Y VALOR A ADOPTAR PARA EL AVALUO	24

CARTA DE PRESENTACION

Bucaramanga, Mayo 07 de 2021.

Doctor (es):

LUIS ROBERTO ORTIZ ARCINIEGAS
JUEZ CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO
La Ciudad.

ASUNTO: ACTUALIZACION DEL AVALUO COMERCIAL PREDIO URBANO, CARRERA 8W N.º 64-29, APARTAMENTO 101, EDIFICIO SAN SEBASTIAN, BARRIO MONTEREDONDO, MUNICIPIO DE BUCARAMANGA.

PROCESO: PROCESO DIVISORIO

DEMANDANTE: HERMINDA BALLESTEROS DE FORERO, DENIN JANSEN SULLIVAN, REYNALDO BALLESTEROS BALLESTEROS Y ZORAYDA BALLESTEROS DE REYES.

DEMANDADO: JORGE SANCHEZ.

RADICACION N.º 6800131030102011-00187-01.

ALVARO ARCHILA MORENO, mayor de edad, identificado como aparece al pie de mi firma, **ARQUITECTO** de profesión, actuando en el presente proceso en calidad de **PERITO AVALUADOR** profesional con **REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR** vigente expedido por ANA, me permito colocar a su disposición el dictamen pericial referenciado en el asunto de este escrito, avalúo el cual surtió las siguientes etapas para su elaboración:

Teniendo en cuenta el auto de fecha 27 de octubre de 2020, emanado del Juzgado Cuarto Civil del Circuito, referente a la actualización del avalúo y por solicitud directa del **Dr. REYNALDO GOMEZ**, apoderado judicial de la parte demandante, se procede a realizar la actualización del informe valuatorio del predio objeto de estudio.

SOLICITUD DEL AVALUO

Realiza la petición del **Dr. REYNALDO GOMEZ**, apoderado de la parte demandante, siguiendo los lineamientos del auto de fecha 27 de octubre de 2020, emanado del Juzgado Cuarto Civil del Circuito, en el sentido de actualizar el avalúo que obra al proceso y que se entregó al Despacho en fecha 23 de enero de 2016. En su petición verbal realizada en fecha abril 21 de 2021, requirió la realización de los siguientes trabajos:

1.- La actualización del avalúo comercial del predio ubicado en **CARRERA 8W N.º 64-29, APARTAMENTO 101, EDIFICIO SAN SEBASTIAN P.H. BARRIO MONTEREDONDO**, Municipio de Bucaramanga, Departamento de Santander, República de Colombia. (Capítulo 1)

OBJETO DEL AVALUO

Se trata de establecer el valor comercial a la fecha actual del predio urbano tipo apartamento ubicado en la **CARRERA 8W N.º 64-29, EDIFICIO SAN SEBASTIÁN P.H., BARRIO MONTEREDONDO**, municipio de Bucaramanga, inmueble ocupado en la fecha actual por el señor **JORGE SANCHEZ**.

LOGÍSTICA DEL AVALÚO

- a. Una vez recibida la orden de parte del **Dr. REYNALDO GOMEZ** representante de la parte demandante, en el sentido de realizar una actualización del informe valuatorio sobre el predio de la **CARRERA 8W N.º 64-29, APARTAMENTO 101, EDIFICIO SAN SEBASTIAN, BARRIO MONTEREDONDO**.
- b. Se revisan nuestros archivos y se confronta que en fecha de enero de 2019 existe un avalúo comercial, solicitado en aquella época por la señora **ZORAYDA BALLESTEROS**. avalúo motivado y dirigido para cumplir con una solicitud realizada por el juzgado cuarto civil del circuito.
- c. Se procede a contactar al señor **JORGE SANCHEZ** a fin de comunicarle el presente hecho y por lo tanto permita la entrada al predio a fin de proceder a realizar la actualización fotográfica y la visita al predio para ver y comprobar su estado de conservación, al cual accede muy amablemente, es así, como el día 04 de mayo de 2021, se procede a realizar la visita técnica.
- d. Se hace la solicitud y compra del folio inmobiliario, ya contamos con la escritura, se confronta el recibo de predial de la alcaldía municipal de Bucaramanga año 2021.
- e. Se hace confrontación de la ficha predial del inmueble a través del geo portal del IGAC, se descargan las nuevas fichas prediales.
- f. Se realiza el estudio de ofertas para el sector de Monterredondo, en predios nuevos a fin de poder establecer el justiprecio para acogerlo en el presente informe valuatorio.

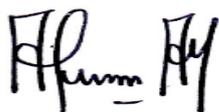
Del CAPÍTULO 1, del informe pericial, punto 11 se extrae el cuadro o la tabla que contiene el valor del avalúo comercial a fecha de mayo de 2021:

RESUMEN GENERAL AVALUO PREDIO CARRERA 8W N° 64-29 APTO 101, EDIFICIO JUAN ESTEBAN P.H., BARRIO MONTEREDONDO, MUNICIPIO DE BUCARAMANGA			
AREA A AVALUAR	CANTIDAD / m²	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
AREAS CONSTRUIDAS			
AREA PRIVADA CONSTRUIDA	55	\$ 1.997.489,73	\$ 109.861.934,88
AREA LIBRE PRIVADA	7,93	\$ 665.829,91	\$ 5.280.031,17
TOTAL AREA CONSTRUIDA AVALUADA	62,93		\$ 115.141.966,06
AREAS DE TERRENO			
AREA DE TERRENO (SOLO INFORMATIVO YA QUE EL VALOR ENTREGADO EN LA CONSTRUCCION ES UN VALOR INTEGRAL POR ESTAR SOMETIDO EN PROPIEDAD HORIZONTAL)	28		
TOTAL AREA DE TERRENO AVALUADA			\$ -
VALOR TOTAL AVALUO DEL PREDIO URBANO DE LA CARRERA 8W N° 64-29, BARRIO MONTEREDONDO A FECHA DE ABRIL DE 2021			\$ 115.141.966,06

EL VALOR FINAL PARA EL INMUEBLE ES DE: CIENTO QUINCE MILLONES CIENTO CUARENTA Y UN MIL NOVECIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS CON 06/100 MDA/CTE. (\$ 115.141.966,06)

Esperando haber cumplido con la solicitud elevada por usted, para la actualización del informe valuatorio a fecha mayo de 2021, me permito dar por terminado la experticia solicitada.

Cordialmente:



ALVARO ARCHILA MORENO
Avaluador designado

Registro Nacional de Avaluadores – RNA No. 1329
Registro Abierto Avaluadores RAA - 1392196

CAPITULO I

ACTUALIZACION DEL AVALUO COMERCIAL DEL PREDIO URBANO CRA 8
 W # 64-29. APTO 101, BARRIO MONTEREDONDO. MAYO 2021

1. INFORMACION GENERAL											
Ciudad/ Fecha Del Informe	Bucaramanga		Día	05	Mes	05	Año	2021	Avaluó #	2024	
Clase de avalúo							Comercial				
Tipo de Inmueble	Apartamento	X	Casa		Oficina		Local		Bodega	Consultorio	Lote
	Edificio		Casa Lote		Cobertizo		Kiosco		Deposito	Parqueadero	
Destinación Económica Del Inmueble							Habitacional				
Solicitante Del Avalúo							Zoraida Ballesteros de Reyes				
Destinatario Del Avalúo							Proceso en Juzgado Cuarto Civil del Circuito. Radicado # 6800131030102011-00187-01.				
Radicación	6800131030102011-00187-01. Proviene del Juzgado 10 CC				Tipo De Proceso		divisorio				
Demandante	HERMINDA BALLESTEROS DE FORERO, DENIN JANSEN SULLIVAN, REYNALDO BALLESTEROS BALLESTEROS Y ZORAYDA BALLESTEROS DE REYES.				Demandado		JORGE SANCHEZ PUYANA				
Dirección Del Inmueble (Dirección Catastral)							CARRERA 8W # 64-29 apto 101				
CODIGO CATASTRAL: 68001010506890009902											
Urbanización / Barrio	MONTEREDONDO	Municipio	Bucaramanga	Departamento	Santander	Estrato	3				

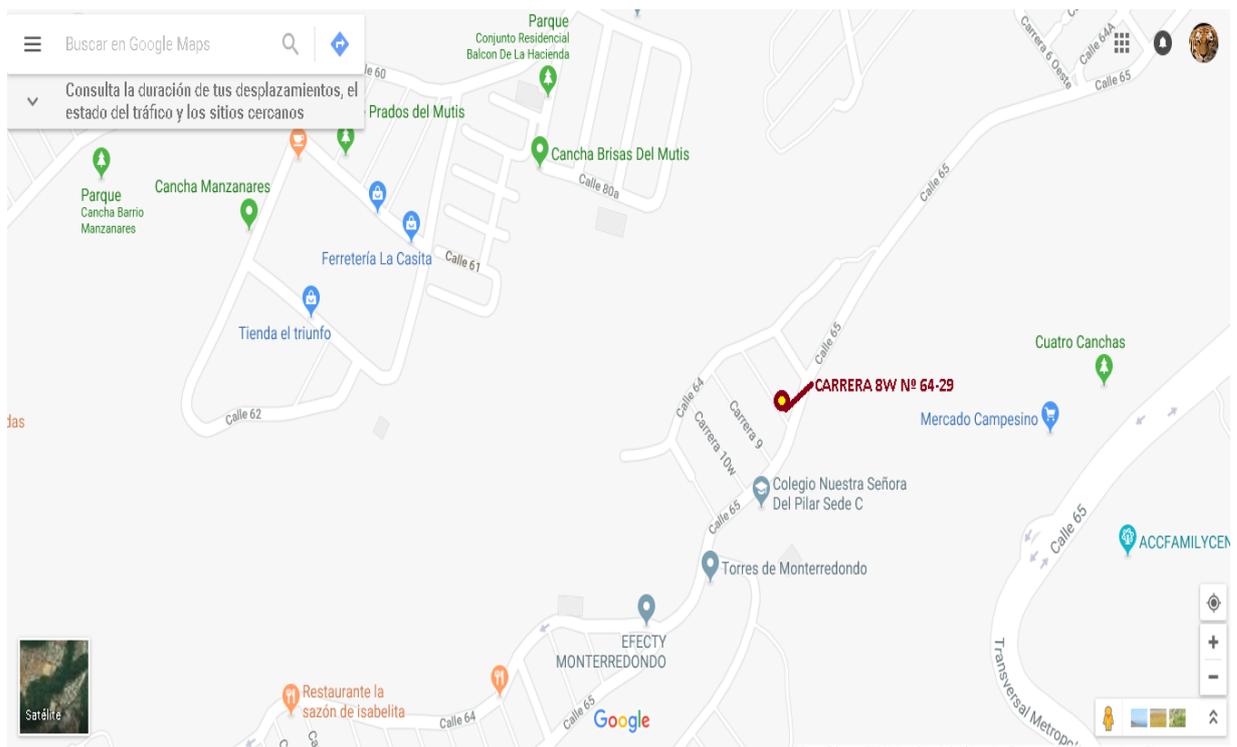


ILUSTRACIÓN 1. UBICACIÓN EN PLANO URBANO DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA

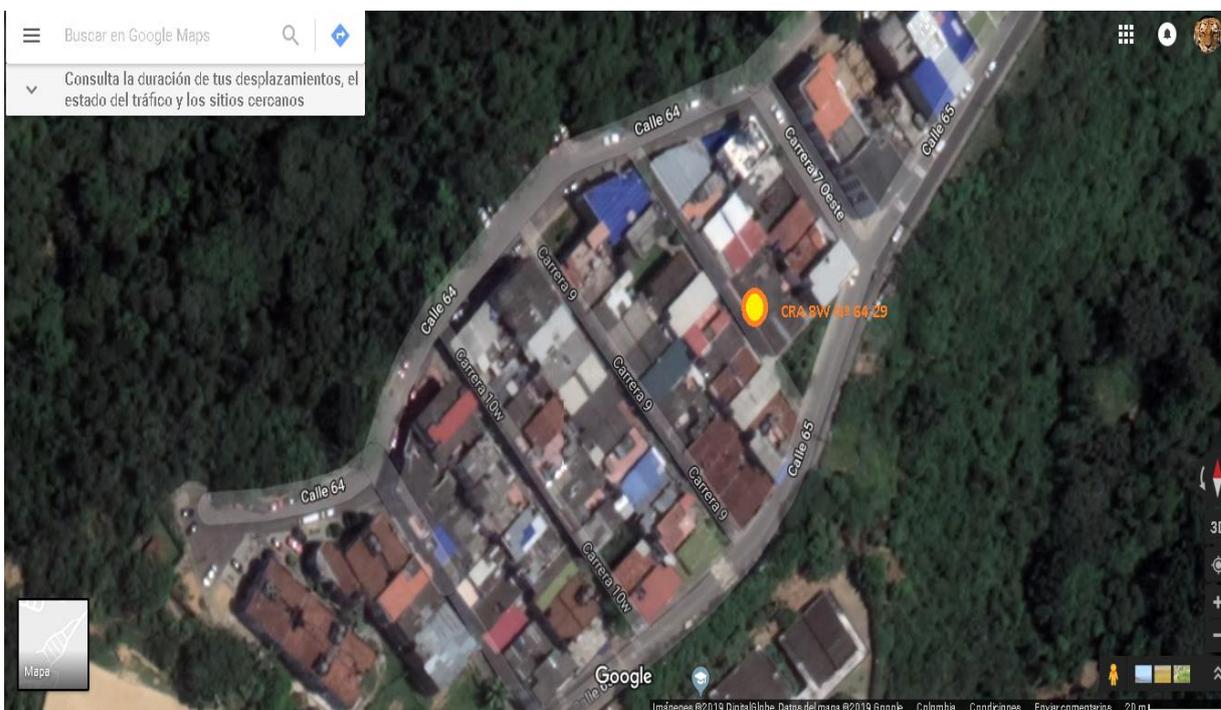


ILUSTRACIÓN 2. UBICACIÓN DEL PREDIO EN LA ZONA DE MONTERREDONDO

2. INFORMACION JURIDICA-CATASTRAL						
Escritura Publica	5022 noviembre 13 de 2007 notaria segunda de Bucaramanga					
	CODIGO CATASTRAL NUEVO 680010105000006890902900000009					
Matriculas Inmobiliarias	Inmueble Principal	Garaje N°	Garaje N°	Garaje N°	Deposito N°	Deposito N°
	300-292909					
Cedulas Catastrales	Inmueble Principal	Garaje N°	Garaje N°	Garaje N°	Deposito N°	Deposito N°
	68001010506890009902					
Escritura propiedad/ Horizontal	1985	Fecha	15/06/2004	Notaria	2DA	De
						B/MANGA
Coeficiente de Copropiedad	Inmueble Principal	Garaje N°	Garaje N°	Garaje N°	Deposito N°	Deposito N°
	39.15					
OBSERVACIONES	El predio se encuentra actualmente ocupado por el señor JORGE SANCHEZ.					
GRAVAMENES	Medida cautelar en demanda en proceso divisorio radicado 2011-00187-00 oficio 3621 del 20/09/2011. Demandantes: HERMINDA BALLESTEROS DE FORERO, DENIN JANSEN SULLIVAN, REYNALDO BALLESTEROS BALLESTEROS Y ZORAYDA BALLESTEROS DE REYES. Demandado: JORGE SANCHEZ.					
GRAVAMENES MUNICIPALES	<p>A la fecha del mes de abril de 2021 el predio adeuda por concepto de impuesto predial los años de 2008, 2010, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 y 2021. hasta esa fecha adeuda la suma de \$ 1.992.000,00. Se deja constancia que el predio posee un descuento de parte de la alcaldía en la suma de \$ 1.265.759,00.</p> <p>El valor total de los impuestos prediales es de \$3.259.416,00 y a ello le descuentan por acuerdo 033 del 29/12/2020, \$ 1.181.940,00 mas un saldo anterior de \$ 85.120,00 para un total de \$ 1.267.060,00 para un total a pagar de \$ 1.992.000,00.</p> <p>A la fecha del mes de abril de 2021, adeuda al municipio de Bucaramanga por concepto de valorización: Plan vial Bucaramanga competitiva para el mejoramiento de la movilidad; la suma de \$ 779.927,00, cobro en etapa persuasiva.</p>					
AVALÚO CATASTRAL 2019	\$ 45.551.000,00					
AVALUO CATASTRAL 2021	\$ 29.398.000,00					

The screenshot shows the IGAC web interface. At the top, there are logos for IGAC and 'PROSPERIDAD PARA TODOS'. Below the logos is a navigation menu with options like 'Nuestra Entidad', 'Gestión Institucional', 'Áreas Estratégicas', 'Trámites y Servicios', 'Productos', 'Mapas de Colombia', 'Contratación', and 'IGAC Niños'. There are also social media icons for Facebook, Twitter, and YouTube, and a search bar labeled 'Buscar contenidos'.

The main content area is divided into two panels. On the left is a map showing a grid of plots with labels like 64-08, 64-18, 64-20, 64-30, 64-32, 64-41, 64-42, 64-44, 64-54, and 64-56. A red circle highlights a specific plot. On the right is a panel titled 'Consultar Predio' with a 'Regresar' button. Below the button, the following information is displayed:

- Departamento: 68 - SANTANDER
- Municipio: 001 - BUCARAMANGA
- Código predial nuevo: 680010103000001580006000000000
- Código predial Anterior: 68-001-01-05-0689-0009-902
- Matrícula Inmobiliaria: 300-292909
- Destino económico: Habitacional
- Dirección: K 8W 64 29 AP 101 ED JUAN SEBASTIA
- Área de terreno: 28m2

Below this information is a table with three columns: 'Z. Física', 'Z. Geoeconómica', and 'Área'. The data in the table is as follows:

Z. Física	Z. Geoeconómica	Área
31	23	28m2

Further down, it shows 'Área construida: 55m2' and 'Cantidad de construcciones: 1'. There is a section 'Seleccione la construcción a consultar:' with a table:

Construcción No	Uso
01	Vivienda hasta 3 pisos

This screenshot shows the same IGAC web interface, but with more detailed information for the selected construction. The 'Consultar Predio' panel now includes a table for 'Seleccione la construcción a consultar:' with the following data:

Construcción No	Uso
01	Vivienda hasta 3 pisos

Below this table, the following details are listed:

- Construcción No: 01
- Área Construida: 55m2
- Número de baños: 1
- Número de habitaciones: 2
- Número de locales: 0
- Número de pisos: 1
- Puntaje: 38puntos
- Uso: Vivienda hasta 3 pisos

At the bottom of the panel, there is a section 'Foto del Predio:' with a placeholder image.

ILUSTRACIÓN 3. UBICACIÓN DEL PREDIO EN EL PLANO CATASTRAL

Consulta por Cédula Catastral



Departamento:	68 - Santander
Municipio:	001 - Bucaramanga
Código Predial Nacional:	680010105000006890902900000009
Código Predial:	68001010506890009902
Destino económico:	Habitacional
Dirección:	K 8W 64 29 AP 101 ED JUAN SEBASTIA
Área de terreno:	28 m2
Área de construida:	55 m2
Cantidad de construcciones:	1

Consulta por Cédula Catastral

Cantidad de construcciones: 1

Construcción 1

Número de habitaciones:	2
Número de baños:	1
Número de locales:	0
Número de pisos:	1
Uso:	Vivienda Hasta 3 Pisos
Puntaje:	38
Area Construida:	55 m2

ILUSTRACIÓN 4. FICHA PREDIAL CORRESPONDIENTE AL INMUEBLE EN ESTUDIO



LOCALIZACION		USOS DEL SUELO										CATEGORÍAS DE USO Y UNIDADES DE USO PERMITIDAS(*) P: PRINCIPAL C: COMPLEMENTARIO O COMPATIBLE R: RESTRINGIDO El número indica la unidad de uso permitida según la categoría* (Para descripción detallada de unidades de uso permitidas, consultar el Acuerdo Municipal POT, Cuadros Anexos N° 2 y 3: Clasificación de los usos por tipo, grupo y unidades en las diferentes escalas).					
AREA DE ACTIVIDAD	ZONA (Para localización detallada de las zonas, consultar el Acuerdo Municipal POT, Plano U-5 Áreas de Actividad).	VIVIENDA	1. COMERCIO					COMERCIO LOCAL Y ZONAL									
			COMERCIO LOCAL Y ZONAL					COMERCIO ZONAL Y METROPOLITANO									
			1.a LIVIANO O AL POR MENOR		1.a.2 ESPECIALIZADO			1.b PESADO									
			A. GENERICO	B. VEHICULOS	C. LICORES	1.b.1 AL POR MAYOR	1.b.2 PERSONAL	1.b.3 GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES	LOCAL A	LOCAL	LOCAL	ZONAL	ZONAL	ZONAL METROP	ZONAL	ZONAL METROP	
RESIDENCIAL	R-2	RESIDENCIAL CON COMERCIO Y SERVICIO LOCALIZADO	P	C													PRINCIPAL: VIVIENDA COMPLEMENTARIO: 1,2
	R-3	MIXTA - VIVIENDA, COMERCIO Y SERVICIOS	P	C	C	C	C										PRINCIPAL: VIVIENDA COMPLEMENTARIO: 1,2,3
	R-4	RESIDENCIAL CON ACTIV. ECONOMICA	P	P	C	C	C										PRINCIPAL: VIVIENDA COMPLEMENTARIO: 1,2,3,4,5
COMERCIO Y SERVICIOS	C-2	COMERCIAL Y DE SERVICIOS LIVIANOS O AL POR MENOR	C	C	C	P	P	C				P	P				PRINCIPAL: 3,4,5,6,12,13 COMPLEMENTARIO: 1,2,3,7,8,9. VIVIENDA
	C-3	COMERCIAL Y DE SERVICIOS PESADOS	C	C	C	C	C	P	C	P	P	P	P	P			PRINCIPAL: 6,8,10,11,12,13 COMPLEMENTARIO: 1,2,3,4,5,7,9. VIVIENDA
DOTACIONAL	D	DOTACIONAL	R	R	R												COMPLEMENTARIO: 1,2,3



2-A
Todos los predios
0,70
2,10
3
Continua

LA RESOLUCION 620 DE 2008 DEL IGAC EN EL ARTICULO 5 MANIFIESTA:

Artículo 5º.- Clasificación del suelo. La clasificación del suelo en urbano, de expansión urbana, rural, suburbano y de protección, son clases y categorías establecidas en el Capítulo IV de la Ley 388 de 1997. Por lo tanto, para establecer si un predio se encuentra dentro de cualquiera de ellas, el único elemento a tener en cuenta es el acuerdo que adopta el Plan de Ordenamiento Territorial que define dicha clasificación. (Ver artículos 30 a 35 de la Ley 388 de 1997).

4. CARACTERISTICAS DEL TERRENO									
Topografía	Plana	Forma Geométrica	Regular	Frente	6	Fondo	12	Relación Frente/Fondo	0.5
Linderos y Dimensiones del conjunto y del apartamento 101			<p>El edificio Juan Sebastián está localizado en la carrera 8w # 64-27/29 sobre un predio de 72 metros cuadrados distinguido con los siguientes linderos: NORTE en extensión lineal aproximada de 12 metros con lote # 4 de la misma manzana. SUR en extensión de 12 metros lineales aproximados con lote # 6 de la misma manzana. ORIENTE en 6 metros lineales aproximadamente con el lote # 8 de la misma manzana. OCCIDENTE en 6 metros lineales aproximadamente con la carrera 8w.</p>						
<p>LINDEROS DEL INMUEBLE apto 101: NORTE en extensión aproximada de 3.62 metros lineales, aproximados muro al medio con el punto fijo zona privada de acceso al apartamento 201 y en extensión de 7.88 metros lineales al muro al medio en línea recta con el lote # 4 de la misma manzana. SUR en extensión de 11.7 metros lineales aproximados muro al medio línea recta con el lote # 6 de la misma manzana. ORIENTE en 5.70 metros lineales aproximados muro al medio en línea recta con el lote # 8 de la misma manzana. OCCIDENTE en 4.75 metros con la carrera 8W. NADIR con terreno natural del predio. CENIT. Con placa de entrepiso.</p>									

5. CARACTERISTICAS DE LA CONSTRUCCION									
Vida Útil Del Inmueble	100 años	Edad Aproximada	16	Vida Remanente	84	Altura Del Inmueble			
Estado De Conservación				El estado de conservación es de 3,5 según observación del perito, en base a las tablas de fito y corvini. MAYO 2021					
Tipo De Construcción	Tradicional	X	Muros de carga	X	Industrializada		Mampostería Estructural	X	Prefabricada/Mixtas
Uso Específico	Vivienda Unifamiliar		Bifamiliar		Multifamiliar	X	Comercial		Industrial
Estilo Arquitectónico	Contemporáneo		Moderno	X	Republicano		Bien De Interés Cultural		Dotacional
Servicios Públicos	Acueducto	X	Alcantarillado	X	Energía Eléctrica	X	Teléfono	X	Gas Domiciliario
									X

6. DEPENDENCIAS DE LA CONSTRUCCION

UNICO NIVEL: sala, comedor, dos alcobas, una cocina, un baño y un patio de ropas descubierto.

OTRAS DEPENDENCIAS Y OBSERVACIONES

No cuenta con otros espacios especiales. La zona de parqueadero no es propiamente una zona de parqueadero, los propietarios del sector utilizan la calle 64, que es una vía de muy bajo tráfico.

7. EQUIPAMIENTO COMUNAL

Lobby/Recepción		Portería		Tanque De Agua	X	Bicicletero		Equipo De Presión Constante	
Celaduría / Administración		Gimnasio		Auditorio		Cancha de tenis		Parqueadero Visitantes	
Salón Comunal		Cancha Múltiple		Sala De Juntas		Lavandería Comunal		Chut De Basura	
sauna		Sala De Juegos		Piscina		C.C De Televisión		Planta Eléctrica De Emergencia	
Zonas Verdes		Parqueadero común	X sobre vía calle 64	Club House		Cableado Estructurado		Subestación Eléctrica	
Citofonia		Parque Infantil		BBQ		Cancha De Squash		Cuarto De Bombas	

8. CUADRO GENERAL DE AREAS

DESCRIPCIÓN	ÁREAS	OBSERVACIONES
Terreno	28 m ²	EXTRAIDA DE LA FICHA TECNICA DEL IGAC
Construcción		
Área construida del predio	55m ²	EXTRAIDA DE LA FICHA TECNICA DEL IGAC
Observación	7.93 m ²	EXTRAIDA DE LA ESCRITURA 5022 Y DEL FOLIO INMOBILIARIO
Construcción Total	62,93 m ²	AREA ACOGIDA PARA AVALUO
Garaje N°	m ²	Garaje N°
	m ²	Deposito N°
	m ²	
	m ²	

NOTA: de acuerdo con el decreto 1420 capitulo iv. Artículo 21, parágrafo 3; y la resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 del IGAC capitulo III, articulo 18: para los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal; solo se avaluaran las áreas privadas que legalmente existan, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad

DISTRIBUCION DE AREAS DEL PREDIO DE LA CARRERA 8W N° 64-29, EDIFICIO JUAN SEBASTIAN P.H., BARRIO MONTEREDONDO, MUNICIPIO DE BUCARAMANGA			
DETALLE	AREA M ²	COEF COPROPIEDAD	TOTAL AREA EN M ²
AREAS CONSTRUIDAS			
AREA PRIVADA CONSTRUIDA CUBIERTA	55	39,15	55
AREA PRIVADA LIBRE	7,93		7,93
TOTAL AREA CONSTRUIDA			62,93
AREAS DE TERRENOS			
AREA DE TERRENO DEGUN IGAC	28		28
TOTAL AREA DE TERRENO	28		28
AREA TOTAL CONSTRUIDA A AVALUAR			62,93

TABLA 1. DISTRIBUCION DE AREAS DEL PREDIO ESTUDIADO

9. ASPECTO ECONOMICO	
COMPORTAMIENTO OFERTA Y DEMANDA	En el sector de Monter redondo existe una gran demanda de unidades habitacionales y existe una oferta normal, en la actualidad existen torres de apartamentos con unidades disponibles, y en desarrollo, la demanda de inmuebles en este sector se debe a la disposición y ubicación geográfica del predio y su cercanía a los diferentes centros de comercio.
ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA	Actualmente se observa una actividad edificadora de nivel medio, ya que la edificación en cuanto hace referencia al sector se encuentra algo estancada en estos momentos.
PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN	La zona posee una valorización normal de pronto afectada o se incrementa por obras de infraestructura urbana a nivel municipal y con tendencias de crecimiento.
INFRAESTRUCTURA VIAL/ ESTADO	Las vías y malla vial del sector se encuentran debidamente pavimentada y en excelentes condiciones.
CONSTRUCCIONES IMPORTANTES	Estadio de Softball, Puente el bueno, Colegio Jose celestino Mutis, Iglesia del Barrio Mutis, cancha el bueno.
TRANSPORTE PUBLICO	El sector cuenta con transporte publico permanente tanto en rutas de buses urbanos, taxis y el servicio de alimentadores del Sistema Metrolínea
DESTINACION ACTUAL	El inmueble se encuentra siendo usado como vivienda y es ocupado a la fecha de la visita por el señor JORGE SANCHEZ , persona que nos atendió para el ingreso al predio, a fecha actual mayo de 2021.

10. METODOLOGIAS APLICADAS EN EL AVALUO

Para el siguiente avalúo se va a utilizar el **MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO**, para determinar el valor de predios semejantes al aquí estudiado, y ubicar predios nuevos.

Para lograr el precio de la construcción partiendo de la oferta de mercado de nuevo procedemos a calcular la depreciación de acuerdo con estado de conservación y edad del predio, utilizando las tablas o cálculos de FITTO & CORVINI; ósea **MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN**

10.1. ESTUDIOS DE MERCADO

Se realizó una búsqueda de ofertas en la zona y encontramos algunas ofertas como se puede apreciar a continuación:

10.1.1. OFERTAS ENCONTRADAS EN EL SECTOR MAYO 2021

OFERTA N° 1. LINK DE CONSULTA:

[https://www.fincaraiz.com.co/detail.aspx?a=5921975&origenvisita=995&xtor=SEC-3921-\[SEM Builders Santanderes\]&gclid=CjwKCAjwm7mEBhBsEiwA_of-TA7SuPSLFCEXLUJQsXVifijRqXM71-TGVR8gZ-s8x6WK4yycbWV61RoCc7sQAvD_BwE](https://www.fincaraiz.com.co/detail.aspx?a=5921975&origenvisita=995&xtor=SEC-3921-[SEM Builders Santanderes]&gclid=CjwKCAjwm7mEBhBsEiwA_of-TA7SuPSLFCEXLUJQsXVifijRqXM71-TGVR8gZ-s8x6WK4yycbWV61RoCc7sQAvD_BwE)

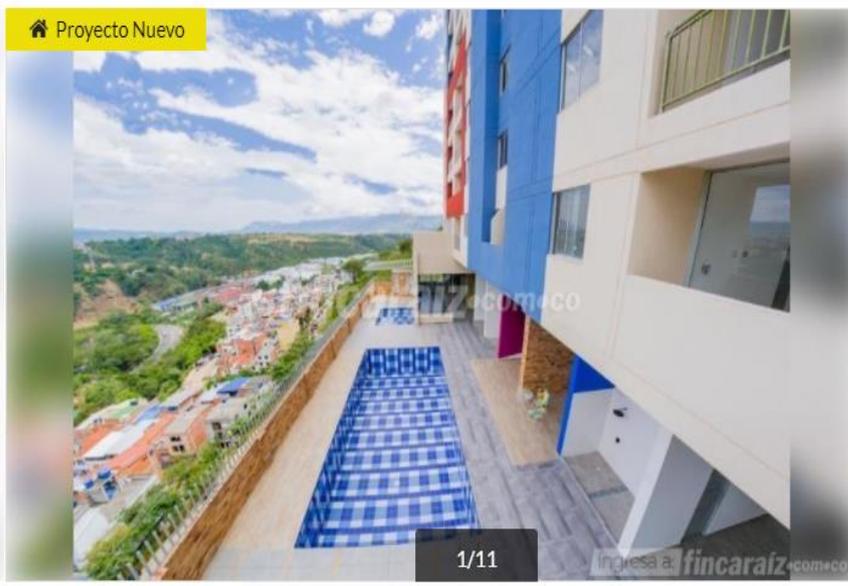


TORRES DE MONTERREDONDO 2
Monterredondo Mutis - Bucaramanga
Calle 65 12W - 84

Desde \$ 169.719.600
Hasta \$ 218.100.000

♥ Favoritos

🏠 Proyecto Nuevo



1/11

Recibir inmuebles similares

Contacta al vendedor

*Nombre

*Email

Ciudad / Municipio

Teléfono

Estoy interesado/a en este inmueble que vi en fincaraiz.com.co...

Acepto la [Política de tratamiento de datos](#) y [Términos y condiciones](#)

Quiero guardar la información de este inmueble en mi correo.

Enviar y ver teléfono

- ✓ Piso en Baldosa / Mármol
- ✓ Sauna / Turco / Jacuzzi
- ✓ Servicios Públicos
- ✓ Ventilación Natural
- ✓ Zona de lavandería

Tipos de oferta

Inmueble	Tipo de oferta	Área	A. privada	Hab	Baños	Precio	Contactar
Apartamento	Venta	64,15 m2	58,22 m2	3	2	\$ 199.544.700	Contactar
Apartamento	Venta	66,63 m2	60,34 m2	3	2	\$ 202.890.000	Contactar
Apartamento	Venta	70,72 m2	64,07 m2	3	2	\$ 218.100.000	Contactar
Apartamento	Venta	53,66 m2	49,19 m2	2	2	\$ 169.719.600	Contactar

La Constructora puede variar los precios del proyecto, según sus políticas de comercialización.

● La clasificación del estrato es potestativo del municipio, el anunciante no puede comprometerse con una clasificación determinada del estrato el

- **Actualizado:04/03**
- **Visitas: 7813**
- **Código Finc**
- **araiz: 5921975**

Código Fincaraiz.com.co: **5921975**

Proyecto Nuevo de Apartamentos

Ubicado en uno de los sectores más privilegiados de la ciudad en el Barrio Monterredondo, edificando una torre de diez y seis pisos y tres sótanos, contando con 120 apartamentos y 9 locales comerciales. En Torres de Monterredondo 2 cuenta con 671.40 m2 de una confortable zona social, con una altura imponente y un lujoso lobby de acceso tipo Hotel rodeado de bellos jardines para disfrutar en familia. Piscina de adultos, piscina de niños, solarium, gimnasio dotado, sauna y turco.

OFERTA N° 2. LINK DE CONSULTA:

<https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-monterredondo-bucaramanga-1121044>

ciencuadras OFERTAS COMPRA NUEVO COMPRA USADO ARRENDAR INMUEBLE HERRAMIENTAS DESDE EL EXTERIOR ALIADOS BLOG INGRESAR PRO

cio / Venta / Bucaramanga / Comuna 17 Mutis / Monterredondo / Apartamento / Apartamento en Venta - Comuna 17 Mutis , Bucaramanga

CONTACTAR HACER OFERTA

Contacta ya al propietario
y recibe asesoría personalizada:

Domum Inversiones

OCULTAR TELÉFONOS ^

Contacto 1 Teléfono: 3183762097

Contacto 2 Teléfono: 3163651318

¿Quieres que te contactemos?
Deja aquí tus datos y conoce más razones para amar este inmueble.

ciencuadras OFERTAS | COMPRA NUEVO | COMPRA USADO | ARRENDAR INMUEBLE | HERRAMIENTAS | DESDE EL EXTERIOR | ALIADOS

Apartamento

Valor venta
\$ 197.864.000 + \$ 160.000 (Admin)

Código:7666-1247573

Favorito | Compartir | Reportar

Conócemelo:

- 3 Habitaciones
- 2 Baños
- 1 Parquederos
- 60 m²
- \$ 3.297.733 m²
- Antigüedad 3 Año/s

Información adicional :

TORRES DE MONTERREDONDO II 2 habitaciones 53 metros cuadrados 3 habitaciones 70 metros cuadrados Apartamentos Nuevos EXCLUSIVO LOBBY Recibimos creditos de cualquier entidad Bancaria Primera Escritura Entrega Inmediata Zona Social Lobby a doble Altura Ocho locales comerciales con doble altura. Piscina para niños. Piscina para adultos. Salon Social. Juegos Infantiles. BBQ. Solarium. Parquedero cubierto. Sauna y Turco. Gimnasio Dotado. Planta electrica de carga completa. 2 Ascensores de alta velocidad. Forma de pago: Cuota inicial 30% Entrega Inmediata Separacion: \$5.000.000 Recibimos cualquier entidad Bancaria Construye: INFORMES: 316 365 1318

Tengo para ti:

Código:7666-1247573

OFERTA N° 3. LINK DE CONSULTA:

<https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-prados-del-mutis-bucaramanga-1319187>

ciencuadras OFERTAS | COMPRA NUEVO | COMPRA USADO | ARRENDAR INMUEBLE | HERRAMIENTAS | DESDE EL EXTERIOR | ALIADOS | BLOG | INGRESAR

Inicio / Venta / Bucaramanga / Comuna 17 Mutis / Prados Del Mutis / Apartamento / Apartamento en Venta - Comuna 17 Mutis, Bucaramanga



CONTACTAR | **HACER OFERTA**

Contacta ya al propietario
y recibe asesoría personalizada:

metrociudad

OCULTAR TELÉFONOS

Contacto 1	Contacto 2
Teléfono:	Teléfono:
(037)6431619	3175179500

CONTACTAR POR WHATSAPP

¿Quieres que te contactemos?

dras OFERTAS COMPRA NUEVO COMPRA USADO ARRENDAR INMUEBLE HERRAMIENTAS DESDE EL EXTERIOR ALIADOS

Apartamento en Venta - Prados Del Mutis, Bucaramanga

Apartamento

Valor venta
\$ 260.000.000 + \$ 231.000 (Admin)

Código:17145-1168268 Inmueble verificado Favorito Compartir Reportar

Conócele:

- 3 Habitaciones
- 2 Baños
- 1 Parqueaderos
- 73 m²
- \$ 3.561.643 m²
- Antigüedad 4 Año/s

Información adicional :
apartamento de 3 habitaciones 2 banos sala comedor parqueadero y bodega economico

Tengo para ti:

- Estrato: 4
- Tipo Cocina: Independiente
- Tipo Pisos: Ceramica

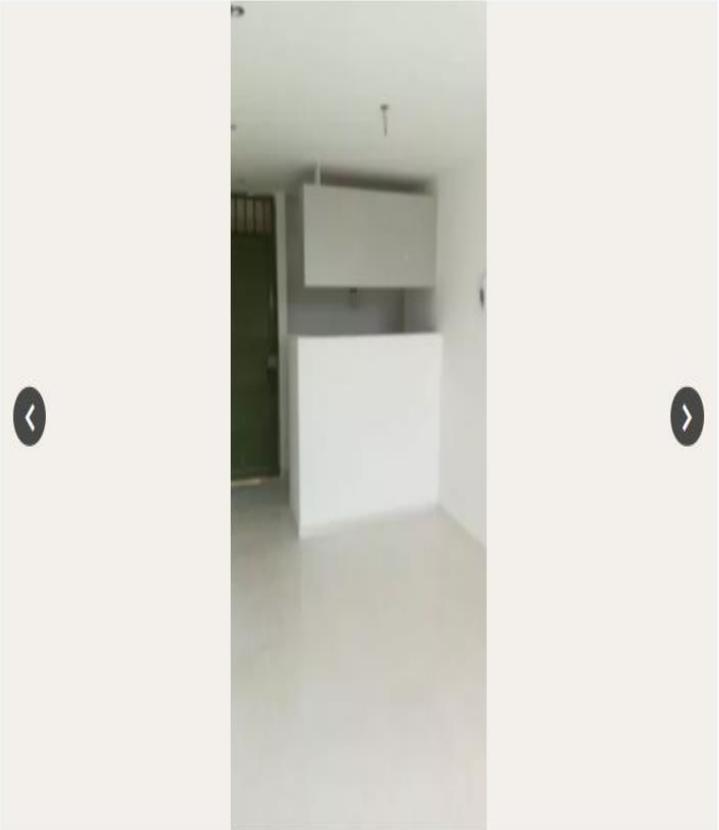
Código:17145-1168268

OFERTA N° 4. LINK DE CONSULTA:

<https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-monterredondo-bucaramanga-1277555>

ciencuadras OFERTAS COMPRA NUEVO COMPRA USADO ARRENDAR INMUEBLE HERRAMIENTAS DESDE EL EXTERIOR ALIADOS BLOG INGRESAR

nicio / Venta / Bucaramanga / Comuna 17 Mutis / Monterredondo / Apartamento / Apartamento en Venta - Comuna 17 Mutis, Bucaramanga



CONTACTAR HACER OFERTA

Contacta ya al propietario
y recibe asesoría personalizada:

metrociudad

OCULTAR TELÉFONOS

Contacto 1	Contacto 2
Teléfono:	Teléfono:
(037)6431619	3175179500

CONTACTAR POR WHATSAPP

¿Quieres que te contactemos?



OFERTAS

COMPRA NUEVO

COMPRA USADO

ARRENDAR INMUEBLE

HERRAMIENTAS

DESDE EL EXTERIOR

ALIADO

Apartamento en Venta - Monterredondo, Bucaramanga

Apartamento

Valor venta
\$ 186.090.975

Código:17145-1509785



Conócame:

2 Habitaciones

2 Baños

1 Parqueaderos

64 m²

\$ 2.907.671 m²

Antigüedad 2 Año/s

Información adicional :

se vende apartamento nuevo negociable monterredondo 2 3 habitaciones sala comedor cocina habierta dos banos parqueadero iluminado fresco con excelente vista

Tengo para ti:

- Estrato: 3
- Instalación Eléctrica: Monofásica

Código:17145-1509785

OFERTA N° 5. LINK DE CONSULTA:

<https://www.olx.com.co/item/venta-de-apartamentos-monterredondo-real-de-minas-iiid-1109109203>

OLX Colombia Encuentra automóviles, teléfonos móviles y más... Ingresar + VENDER

DESTACADO

\$ 220.000.000

3 Dor. - 2 Bñ. - 67 m2

VENTA DE APARTAMENTOS MONTERREDONDO,
REAL DE MINAS

Monterredondo, Bucaramanga, Santander 02 mar

Descripción del vendedor

CASA VM INMOBILIARIA
Miembro desde may 2016

Chatea con el vendedor

Mostrar número

11/19

10.2. TABULACION DE LAS MUESTRAS ENCONTRADAS EN EL SECTOR

CALCULO DEL VALOR PARTIENDO DE LOS DATOS RECOGIDOS METODO DE COMPARACION O DE MERCADO EN EL BARRIO MONTEREDONDO PREDIOS NUEVOS O MENORES DE 3 AÑOS				
OFERTA	ORIGEN DE LA MUESTRA	AREA PRIVADA DEL PREDIO	VALOR MUESTRA	VALOR POR METRO CUADRADO OFERTADO
CONSULTAS DE PAGINAS DE INTERNET EL DIA 02/05/2021				
1	https://www.fincaraiz.com.co/detail.aspx?a=5921975&origenvi_sita=995&xtor=SEC-3921-[SEM_Builders_Santanderes]&gclid=CjwKCAjwm7mEBhBsEiwAof-TA7SuPSLFCEXLUJQsXVifjRqXM71-TGVR8gZ-s8x6WK4yycbWV61RoCc7sQAvD BwE	58,22	\$ 199.544.700,00	\$ 3.427.425,28
2	https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-monterredondo-bucaramanga-1121044	60	\$ 197.864.000,00	\$ 3.297.733,33
3	https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-prados-del-mutis-bucaramanga-1319187	73	\$ 260.000.000,00	\$ 3.561.643,84
4	https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-monterredondo-bucaramanga-1277555	64	\$ 186.090.975,00	\$ 2.907.671,48
5	https://www.olx.com.co/item/venta-de-apartamentos-monterredondo-real-de-minas-iid-1109109203	67	\$ 220.000.000,00	\$ 3.283.582,09

TABLA 2. TABLA DE TABULACION Y OFERTAS DEL SECTOR PARA PREDIOS DE SIMILARES CARACTERISTICAS

RESULTADOS ESTADISTICOS DE LA MUESTRA	
PROMEDIO ARITMETICO (PROMEDIO)	\$ 3.295.611,21
DESVIACION ESTÁNDAR (DESVEST.P)	218538,21
COEFICIENTE DE VARIACION	6,63%
VALOR LIMITE SUPERIOR	\$ 3.561.643,84
VALOR LIMITE INFERIOR	\$ 2.907.671,48
MEDIANA	\$ 3.297.733,33
MODA	
COEFICIENTE DE ASIMETRIA	

TABLA 3. TABLA CON RESULTADOS PRODUCTO DEL ANALISIS ESTADISTICO DE LA MUESTRA U OFERTAS

Después de realizar la búsqueda de predios en el sector se realizan los análisis y promedios de la muestra.

Una vez analizadas las muestras del estudio de mercado se determina que su coeficiente de variación esta entre los estándares legales al no superar el 7.5 %, ya que el muestreo nos entrega un coeficiente de variación del 6,63%. En consecuencia, se adopta el valor de **TRES MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS ONCE PESOS CON 21/100 MDA/CTE (\$ 3.295.611,21)**.

10.3. CALCULO DEL VALOR DEL INMUEBLE

Ya que el predio se encuentra sometido a una propiedad horizontal el valor del terreno y el de la construcción no se presenta por separado.

CAPÍTULO II.

APLICACIÓN DE LOS MÉTODOS

Artículo 10º.- Método de Comparación o de mercado. Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior. Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción.

10.3.1. CALCULO DE LA DEPRECIACION PARA DETERMINAR EL VALOR DEL METRO CUADRADO DEL AREA CONSTRUIDA, SEGÚN VETUSTEZ (16 AÑOS), ESTADO DE CONSERVACION (3.5) Y VIDA TECNICA DEL BIEN (100 AÑOS)

TABLA DE CALCULO DE LA DEPRECIACION DE UN INMUEBLE SEGÚN FITTO & CORVINI, BASADAS EN LAS ECUACIONES PARA ESTIMAR EL VALOR DEL PORCENTAJE (%) A DESCONTAR DEL VALOR NUEVO.		
ESTADO DE CONSERVACION	FORMULA	VALOR A DEPRECIAR EN %
Clase 1:	$Y = 0.0050 X^2 + 0.5001 X - 0.0071$	9,2745
Clase 1.5:	$Y = 0.0050 X^2 + 0.4998 X + 0.0262$	9,3030
Clase 2:	$Y = 0.0049 X^2 + 0.4861 X + 2.5407$	11,5727
Clase 2.5:	$Y = 0.0046 X^2 + 0.4581 X + 8.1068$	16,6140
Clase 3:	$Y = 0.0041 X^2 + 0.4092 X + 18.1041$	25,7009
Clase 3.5:	$Y = 0.0033 X^2 + 0.3341 X + 33.1990$	39,3894
Clase 4:	$Y = 0.0023 X^2 + 0.2400 X + 52.5274$	56,9562
Clase 4.5	$Y = 0.0012 X^2 + 0.1275 X + 75.1530$	77,5002

TABLA 4. TABLA DE CÁLCULO PARA CALCULAR EL FACTOR DE DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCION

CLASIFICACION DE LOS ESTADOS DE CONSERVACION	
Clase 1:	El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.
Clase 2:	El inmueble está bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.
Clase 3:	El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.
Clase 4:	El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.
Clase 5:	El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100% Conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini.
VIDA TECNICA DEL BIEN (AÑOS)	100
EDAD DEL INMUEBLE (VETUSTEZ)	16
FACTOR DEPRECIACION (VALOR RESULTANTE DE DIVIDIR LA EDAD DEL INMUEBLE (VETUSTEZ) POR LA VIDA UTIL O TECNICA DEL BIEN, MULTIPLICADO POR 100	16
ESTADO DE CONSERVACION DEL BIEN SEGÚN OBSERVACION DEL PERITO	3,5

TABLA 5. TABLA DE CLASIFICACION DE LOS ESTADOS DE CONSERVACION APLICADOS A LOS AVALUOS SEGÚN ESCALA DE FITI & CORVINI

10.3.2. VALOR ESTIMATORIO DEL VALOR DE LA CONSTRUCCION

VALOR ESTIMADO DE LA CONSTRUCCION AREA PRIVADA CONSTRUIDA, CON UN ESTADO DE CONSERVACION DE 3,5, VIDA TECNICA DE 100 AÑOS, VETUSTEZ DE 16 AÑOS, VIDA REMANENTE 84 AÑOS					
ITEM	DETALLE	V/R DE CONSTRUCCION A 2018 EN LA ZONA	PORCENTAJE A DEPRECIAR %	VALOR DEPRECIADO	VALOR NETO DE LA CONSTRUCCION A AVALUAR
1	AREAS PRIVADAS CONSTRUIDAS DE LA UNIDAD APARTAMENTO 101 DEL EDIFICION JUAN SEBASTIAN P.H. BARRIO MONTEREDONDO.	\$ 3.295.611,21	39,3894	\$ 1.298.121,48	\$ 1.997.489,73
VALOR HALLADO COSTO DE REPOSICION					\$ 1.997.489,73

TABLA 6. TABLA DE CÁLCULO DEL VALOR UNA VEZ DEPRECIADA Y VALOR A ADOPTAR PARA EL AVALUO

El valor del metro cuadrado adoptado para las áreas construidas privadas es de: **UN MILLÓN NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS CON 73/100 MDA/CTE. (\$ 1.997.489,73).**

10.3.3. CALCULO DEL METRO CUADRADO EN AREA LIBRE PRIVADA.

VALOR ESTIMADO DE LAS AREAS LIBRES DEL INMUEBLE SE ESTIMAN EN LA TERCERA PARTE DEL VALOR ADOPTADO DE LAS AREAS CONSTRUIDAS					
ITEM	DETALLE	V/R DE CONSTRUCCION A 2018 EN LA ZONA	PORCENTAJE A DEPRECIAR %	VALOR DEPRECIADO	VALOR NETO DE LA CONSTRUCCION A AVALUAR
1	AREAS LIBRES DE LA UNIDAD APARTAMENTO 101 DEL EDIFICION JUAN SEBASTIAN P.H. BARRIO MONTEREDONDO.	\$ 1.098.537,07	39,3894	\$ 432.707,16	\$ 665.829,91
VALOR HALLADO COSTO DE REPOSICION					\$ 665.829,91

El valor del metro cuadrado adoptado para las áreas libres privadas es de: **SEISCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS VEINTINUEVE PESOS CON 91/100 MDA/CTE. (\$ 665.829,91).**

11. RESUMEN DEL AVALUO DEL INMUEBLE

RESUMEN GENERAL AVALUO PREDIO CARRERA 8W N° 64-29 APTO 101, EDIFICIO JUAN ESTEBAN P.H., BARRIO MONTEREDONDO, MUNICIPIO DE BUCARAMANGA			
AREA A AVALUAR	CANTIDAD / m²	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
AREAS CONSTRUIDAS			
AREA PRIVADA CONSTRUIDA	55	\$ 1.997.489,73	\$ 109.861.934,88
AREA LIBRE PRIVADA	7,93	\$ 665.829,91	\$ 5.280.031,17
TOTAL AREA CONSTRUIDA AVALUADA	62,93		\$ 115.141.966,06
AREAS DE TERRENO			
AREA DE TERRENO (SOLO INFORMATIVO YA QUE EL VALOR ENTREGADO EN LA CONSTRUCCION ES UN VALOR INTEGRAL POR ESTAR SOMETIDO EN PROPIEDAD HORIZONTAL)	28		
TOTAL AREA DE TERRENO AVALUADA			\$ -
VALOR TOTAL AVALUO DEL PREDIO URBANO DE LA CARRERA 8W N° 64-29, BARRIO MONTEREDONDO A FECHA DE ABRIL DE 2021			\$ 115.141.966,06

EL VALOR DEL INMUEBLE TIPO APARTAMENTO 101 DE LA CARRERA 8W N° 64-29, BARRIO MONTEREDONDO A FECHA MAYO DE 2021, ES DE: **CIENTO QUINCE MILLONES CIENTO CUARENTA Y UN MIL NOVECIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS CON 06/100 MDA/CTE.**

(\$ 115.141.966,06).

12. OTRAS CONSIDERACIONES INHERENTES AL AVALUO

No tengo interés presente ni futuro de la propiedad en cuestión.

Este reporte o Informe pericial han sido elaborados en conformidad y está sujeto a los requerimientos del Código de ética y los estándares de conducta profesional para evaluadores.

El suscrito **ALVARO ARCHILA MORENO**, identificado con la cedula de ciudadanía N° 13.921.964 expedida en Málaga (Sder), obrando en calidad de **PERITO AVALUADOR PROFESIONAL**, con **REGISTRO NACIONAL DE AVALUADOR R.N.A. 1329** e inscrito en el **REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES** en cumplimiento de la ley 1673 de 2013, **AVAL 13921964**, inscrito en la lista e auxiliares de justicia carné N° 0887-2014 **DEL CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA SECCIONAL SANTANDER.**

Miembro de la Superintendencia de Industria y Comercio

El presente avalúo se ciñe a las normas establecidos en la resolución número 620 del 2008 (23 de septiembre 2008), por el cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

El presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año.

De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de Marzo 8 de 2.000 y con el artículo 19 del Decreto 1.420 de Junio 24 de 1.998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición del informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el inmueble se conserven.

13. ANEXOS DEL INFORME VALUATORIO

13. ANEXOS Y DOCUMENTACION DEL INFORME VALUATORIO PREDIO APTO 101, CARRERA 8W # 64-29 BARRIO MONTEREDONDO					
Visitas realizadas al predio	SI	X	NO		MAYO 04-2021
Registro Fotográfico	SI	X	NO		TOMADO EN SITIO
Tabla Residual	SI		NO	X	NO APLICA
Estudio Del Mercado	SI	X	NO		SI SE REALIZO
Depreciación De Las Obra o mejoras constructivas	SI		NO	X	NO SE APLICO
Planos Arquitectonicos Mejoras Constructivas	SI		NO	X	NO APLICA
Levantamiento Topografico	SI		NO	X	NO APLICA
Consulta Geoportal Del IGAC	SI	X	NO		SE APLICO
Escritura Publica	SI	X	NO		ESCRITURA 5022 DEL 13 NOV DE 2007
Certificado De Tradición	SI	X	NO		300-292909
Documentación perito	SI	X	NO		RAA AVAL-13921964
Consulta Predial Alcaldia	SI	X	NO		SE APLICO EL AÑO 2021
Fecha Del Informe	Día	5	Mes	5	Año 2021

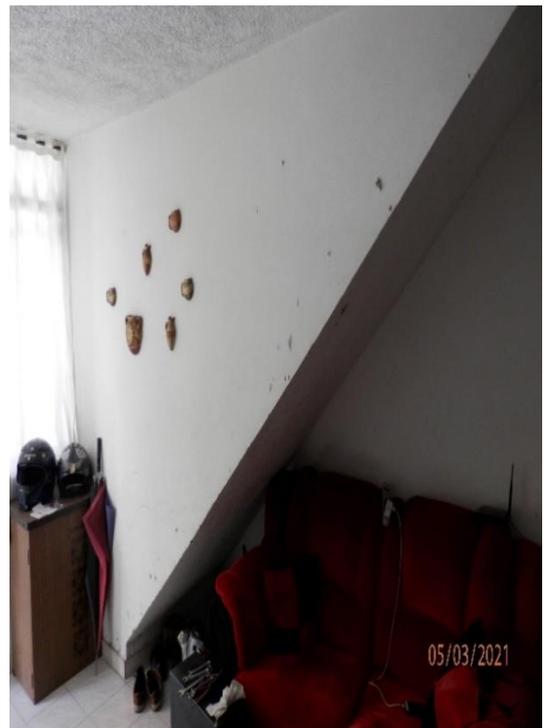
Quedo de ustedes,

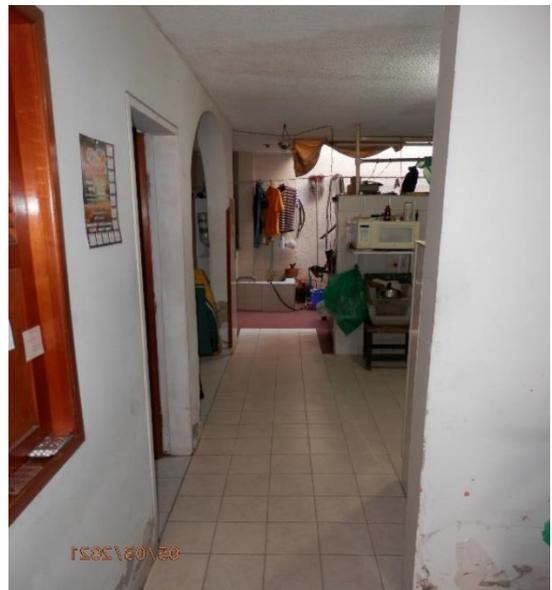


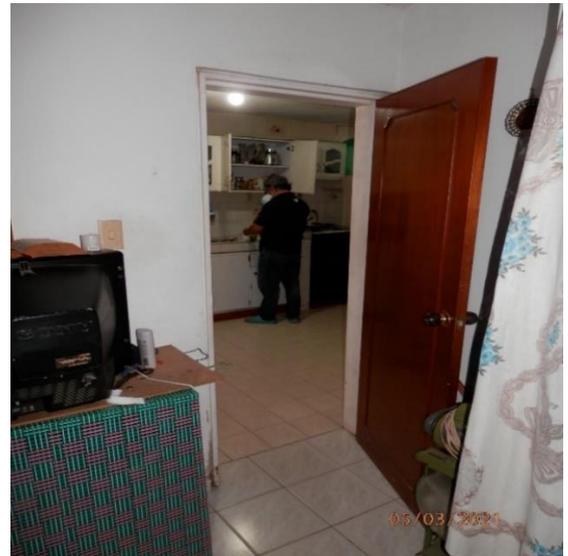
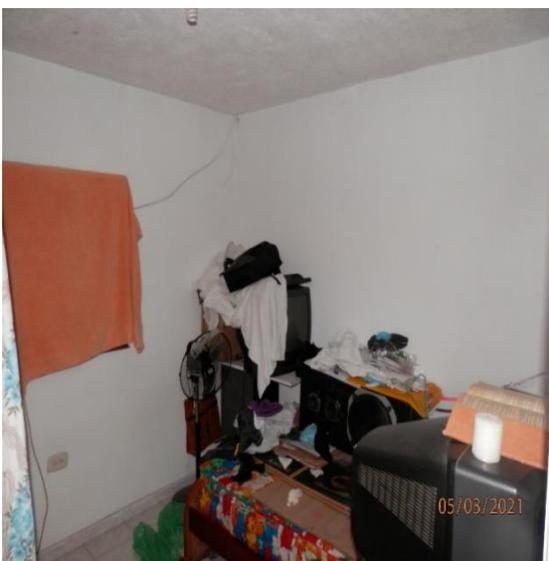
ALVARO ARCHILA MORENO
Avaluador designado

Registro Nacional de Avaluadores – RNA No. 1329
 Registro Abierto Avaluadores RAA - 13921964

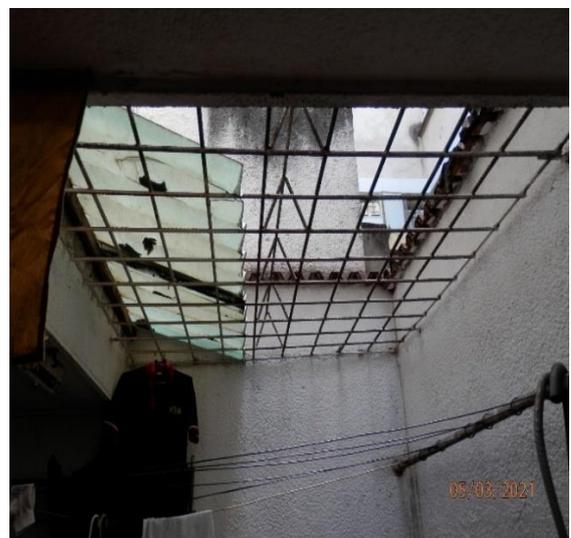
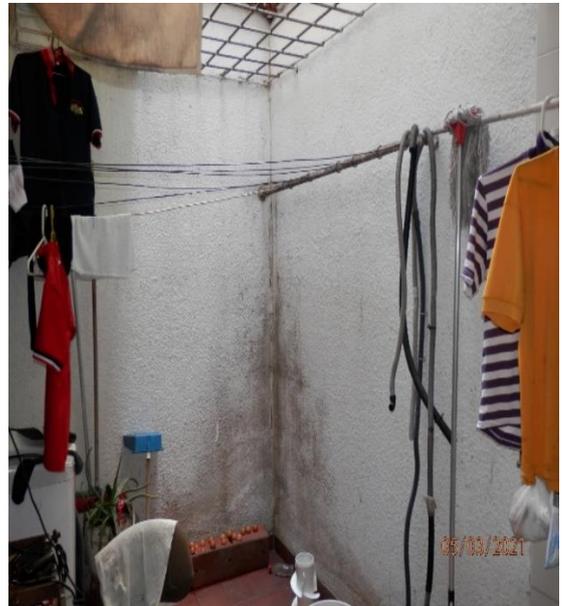
CAPITULO II
ANEXOS DEL INFORME
ANEXO N° 1
REGISTRO FOTOGRAFICO DEL PREDIO













ANEXO N° 2
CERTIFICADO DE TRADICION No. 300-292909

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.arnotariadepago.gov.co/certificado/

	OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA
	CERTIFICADO DE TRADICION
	MATRICULA INMOBILIARIA
Certificado generado con el Pin No: 210427355542337601	Nro Matricula: 300-292909
Pagina 1 TURNO: 2021-300-1-88240	
Impreso el 27 de Abril de 2021 a las 02:07:42 PM	
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"	
No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página	
CIRCULO REGISTRAL: 300 - BUCARAMANGA DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: BUCARAMANGA VEREDA: BUCARAMANGA	
FECHA APERTURA: 22-06-2004 RADICACION: 2004-26306 CON: ESCRITURA DE: 18-06-2004	
CODIGO CATASTRAL: 68001010506890009902 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION	
NUPRE:	
ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO	

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS	
Contenidos en ESCRITURA Nro 1985 de fecha 15-06-2004 en NOTARIA 2 de BUCARAMANGA APARTAMENTO 101 con area de PRIVADA CUBIERTA:55.20 M2.LIBRE: 7.73 M2.TOTAL: 62.93 M2. con coeficiente de 39.15% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).	
AREA Y COEFICIENTE	
AREA - HECTAREAS - METROS : CENTIMETROS :	
AREA PRIVADA - METROS : CENTIMETROS : / AREA CONSTRUIDA - METROS : CENTIMETROS:	
COEFICIENTE : %	
COMPLEMENTACION:	
ARENAS ORDÓEZ MILCIADES, ADQUIRIÓ POR COMPRA A HERRERA SUAREZ LUIS FERNANDO, SEGUN ESC.1398 DE 03-04-92 NOTARIA 4 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 10-04-92.DECLARACION CONSTRUCCION: MEDIANTE ESC.3739 DE 12-12-96 NOTARIA 2 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 16-12-96 ARENAS ORDÓEZ MILCIADES HIZO DECLARACION CONSTRUCCION.AFECCION A VIVIENDA FAMILIAR: SEGUN ESC.3739 DE 12-12-96 NOTARIA 2 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 16-12-96 ESTE PREDIO QUEDÓ AFECCIONADO A VIVIENDA FAMILIAR A FAVOR DE MORENO SANDOVAL SOL BEATRIZ Y ARENAS ORDÓEZ MILCIADES. CANCELADA SEGUN ESCRITURA 1804 DE 21-06-99 NOTARIA 2 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 22-06-99.GRAVAMEN: MEDIANTE ESC.2291 DE 28-07-99 NOTARIA 2 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 30-07-99 ARENAS ORDÓEZ MILCIADES CONSTITUYÓ HIPÓTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA A FAVOR DE LEASING SURAMERICANA COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL S.A. CANCELADA SEGUN ESC. 1517 DE 07-06-04 NOTARIA 20 DE MEDELLIN REGISTRADA EL 15-06-04.HERRERA SUAREZ LUIS FERNANDO, ADQUIRIÓ POR COMPRA A COOPERATIVA NACIONAL DE LA VIVIENDA LTDA. CONALVIVIENDA SEGUN ESC.790 DE 26-02-92 NOTARIA 4 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 07-03-92.LOTEÓ: MEDIANTE ESCRITURA 04 DE 03-01-90 NOTARIA 4 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 23-01-90 COOPERATIVA NACIONAL DE LA VIVIENDA LTDA. CONALVIVIENDA EFECTUÓ LOTEÓ.CANCELACION DE VALORIZACION: SEGUN OFICIO 472 DE 29-01-92 DE VALORIZACION DE BUCARAMANGA, REGISTRADÓ EL 31-01-92 SE CANCELO LA RESOLUCION 005/89.COOPERATIVA NACIONAL DE LA VIVIENDA LIMITADA "CONALVIVIENDA" ADQUIRIÓ EN DOS (2) LOTES POR COMPRA A CABALLERO LUIS FELIPE, SEGUN ESCRITURA N. 0448 DE EL 21 DE FEBRERO DE 1.984 DE LA NOTARIA 22 DE BOGÓTA, REGISTRADA EL 23 IBIDEM. ACLARADA MEDIANTE ESCRITURA N. 4764 DE 1. DE OCTUBRE DE 1.984 DE LA NOTARIA 1. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 16 IBIDEM, Y ACLARADA NUEVAMENTE POR LA ESCRITURA N. 4617 DE 20 DE DICIEMBRE DE 1.984 DE LA NOTARIA 4. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 21 IBIDEM. POR ESCRITURA N. 04 DE 03-01-90 REGISTRADA EL 23 IBIDEM, COOPERATIVA NACIONAL DE LA VIVIENDA LTDA "CONALVIVIENDA" EFECTUÓ DESENGLOBE. MEDIANTE ESCRITURA N. 1431 DE 28 DE ABRIL DE 1.987 DE LA NOTARIA 4. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 27 DE MAYO DEL MISMO AÑO. COOPERATIVA NACIONAL DE LA VIVIENDA LTDA. EFECTUÓ LOTEÓ. ACLARADÓ MEDIANTE ESCRITURA N. 3932 DE 21 DE OCTUBRE DE 1.987 DE LA NOTARIA 4. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 30 IBIDEM. MEDIANTE ESCRITURA N. 856 DE 13 DE MARZO DE 1.987, DE LA NOTARIA 4. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 16 IBIDEM. COOPERATIVA NACIONAL DE LA VIVIENDA LTDA "CONALVIVIENDA", EFECTUÓ ENGLÓBE Y DIVISION MATERIAL. GRAVAMEN: MEDIANTE ESCRITURA N. 4347 DE 4 DE DICIEMBRE DE 1.984 DE LA NOTARIA 4. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 17 IBIDEM, COOPERATIVA NACIONAL DE LA VIVIENDA LTDA "CONALVIVIENDA" CONTITUYÓ HIPÓTECA ABIERTA JUNTO CON OTROS INMUEBLES POR VALOR DE CIENTO VEINTISEIS MILLONES DE PESOS (\$126.000.000.00 M/L) A FAVOR DEL BANCO CENTRAL HIPOTECARIO, AMPLIADÓ SU LIMITE DE CUANTIA HASTA POR LA SUMA DE \$221.596.527.28 M.L.; SEGUN ESCRITURA N. 3049 DE 18 DE SEPTIEMBRE DE 1.986 DE LA NOTARIA 4. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 12 DE NOVIEMBRE DEL MISMO AÑO. Y ACLARADA EN CUANTO SU VALOR (\$221.326.066.86 M.L.) SEGUN ESCRITURA N. 3071 DE 22 DE SEPTIEMBRE DE 1.986 DE LA NOTARIA 4. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 12 DE NOVIEMBRE DEL MISMO AÑO. Y ACLARACION DE LAS ESCRITURAS N.S 3049 Y 3071 SEGUN LA ESCRITURA N. 3785 DE 11 DE NOVIEMBRE DE 1.986 DE LA NOTARIA 4. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 12 IBIDEM. Y ACLARADAS MEDIANTE ESCRITURA N. 959 DEL 20 DE MARZO DE 1.987 NOTARIA 4. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 25 IBIDEM. MEDIANTE ESCRITURA N. 3960 DE 22 DE OCTUBRE DE 1.987 DE LA NOTARIA 4. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 04-12-87. COOPERATIVA NACIONAL DE LA VIVIENDA LTDA "CONALVIVIENDA LTDA" MODIFICO Y AMPLIO	

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.snbolantepago.gov.co/certificado/



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

Certificado generado con el Pin No: 210427355542337601

Nro Matricula: 300-292909

Página 2 TURNO: 2021-300-1-88240

Impreso el 27 de Abril de 2021 a las 02:07:42 PM

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

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

HIPÓTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA A BANCO CENTRAL HIPOTECARIO. ACLARADA SEGUN ESCRITURA N. 4554 DE 03-12-87 NOTARIA 4. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 04-12-87. ACLARADA NUEVAMENTE SEGUN ESCRITURA N. 4826 DE 21-12-87 DE LA NOTARIA 4. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 04-01-88. Y ACLARADA SEGUN ESCRITURA N. 818 DE 18 DE MARZO DE 1.988 DE LA NOTARIA 4. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 14-04-88. MEDIANTE ESCRITURA N. 1966 DE 21-06-88 DE LA NOTARIA 4. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 19-08-88 COOPERATIVA NACIONAL DE LA VIVIENDA LIMITADA, "CONALVIVIENDA LTDA" EFECTUO ACLARACION. ACLARADA SEGUN ESCRITURA N. 2770 DE 17-08-88 DE LA NOTARIA 4. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 19-08-88. MEDIANTE ESCRITURA N. 3340 DE 22-09-88 NOTARIA 4. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 10-10-88 COOPERATIVA NACIONAL DE LA VIVIENDA LIMITADA, "CONALVIVIENDA LTDA" EFECTUO ACLARACION Y MODIFICACION ESCRITURA N. 3960 DE 1.987. LIBERACION HIPOTECA. MEDIANTE ESCRITURA N. 2317 DE 17-10-89 NOTARIA 6. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 01-11-89 BANCO CENTRAL HIPOTECARIO, LIBERO PARCIALMENTE, EN CUANTO A UN LOTE DE DOCE (12) HECTAREAS 6.680 MTS2- EL GRAVAMEN HIPOTECARIO CONSTITUIDO POR COOPERATIVA NACIONAL DE LA VIVIENDA LTDA "CONALVIVIENDA" SEGUN ESCRITURAS N.S 4347, 3049, 3071, 3785, 959, 3960, 4554, 4826, 818, 1966, 2770 Y 3340 NOTARIA 4. DE BUCARAMANGA.-CANCELACION DE GRAVAMENES: MEDIANTE ESCRITURA 1941 DE 21-05-92 NOTARIA 4 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 19-06-92 SE HIZO LA CANCELACION DE HIPOTECA ESC.4347 DE 04-12-84, 3049 DE 18-09-86, 3071 DE 22-09-86, 3785 DE 11-11-86, 959 DE 20-03-87, 3960 DE 22-10-87, 4554 DE 03-12-87, 4826 DE 21-12-87, 818 DE 18-03-88, 1966 DE 21-06-88, 2770 DE 17-08-88 Y 3340 DE 22-09-88, DE BANCO CENTRAL HIPOTECARIO A COOPERATIVA NACIONAL DE LA VIVIENDA LTDA. CONALVIVIENDA. CABALLERO LUIS FELIPE, LOS ADQUIRIÓ POR COMPRA A INDUSTRIA HARINERA DE SANTANDER LTDA, SEGUN ESCRITURA N. 068 DE 10 DE FEBRERO DE 1.984 DE LA NOTARIA DE AGUACHIKA REGISTRADA EL 15 IBIDEM. INDUSTRIA HARINERA DE SANTANDER LIMITADA, LOS ADQUIRIÓ POR COMPRA A ORDÓEZ DE PAEZ MARIA ISABEL ORDÓEZ PEREZ ALVARO, ORDÓEZ PEREZ RAFAEL, GUSTAVO, ORDÓEZ PEREZ ALBERTO, ORDÓEZ PEREZ LUIS CARLOS, ORDÓEZ PEREZ CONSUELO, ORDÓEZ DE CADENA CARMENZA, ORDÓEZ DE MESTRE IDA MARIA, ORDÓEZ DE ORDÓEZ ESTHER, ORDÓEZ DE APRDÓ MARIA ISABEL (MARITZA), ORDÓEZ DE HEDERICH ELISA Y ORDÓEZ D' COSTA GUSTAVO, ADQUIRIERON MEDIANTE ESCRITURA N. 1601 DE 23 DE JULIO DE 1.980 DE LA NOTARIA 4. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 5 DE AGOSTO DEL MISMO AÑO. EN EL JUICIO DE SUCESION DE D' COSTA VDA DE ORDÓEZ ELISA, MEDIANTE SENTENCIA DE 9 DE MAYO DE 1.962 DECIDIDO EN EL JUZGADO 1. CIVIL DEL CTO. DE BUCARAMANGA REGISTRADO EL 12 DE JUNIO DEL MISMO AÑO, LE FUE ADJUDICADO ESTE INMUEBLE A ORDÓEZ DE HEDERICH ELISA, ORDÓEZ DE ORDÓEZ ESTHER, ORDÓEZ D' COSTA RAFAEL, ORDÓEZ D' COSTA GUSTAVO, ORDÓEZ DE PARDÓ MARIA ISABEL (MARITZA) PROTOCOLIZADO, MEDIANTE ESCRITURA N. 3431 DE 14 DE NOVIEMBRE DE 1.962 DE LA NOTARIA 2. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 27 IBIDEM. EN EL JUICIO DE SUCESION DE ORDÓEZ D' COSTA RAFAEL, MEDIANTE SENTENCIA DE 7 DE ABRIL DE 1.978 DECIDIDO EN EL JUZGADO 5. CIVIL DEL CTO. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 19 DE ABRIL DE 1.979 LE FUE ADJUDICADA SU CUOTA PARTE A ORDÓEZ DE PAEZ MARIA ISABEL, ORDÓEZ DE MESTRE IDA MARIA, ORDÓEZ PEREZ RAFAEL, ORDÓEZ PEREZ LUIS CARLOS, ORDÓEZ PEREZ ALVARO, ORDÓEZ PEREZ ALBERTO, ORDÓEZ PEREZ CONSUELO Y ORDÓEZ DE CADENA CARMENZA.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACION

1) CARRERA 8W #64-29 APTO.101 EDIF. JUAN SEBASTIAN P.H.

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.snbolantepago.gov.co/certificado/



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

Certificado generado con el Pin No: 210427355542337601

Nro Matricula: 300-292909

Página 3 TURNO: 2021-300-1-88240

Impreso el 27 de Abril de 2021 a las 02:07:42 PM

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

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

DESTINACION ECONOMICA:

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

300 - 170723

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 18-06-2004 Radicación: 2004-300-6-26306

Doc: ESCRITURA 1985 DEL 15-06-2004 NÓTARIA 2 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: ARENAS ORDOEZ MILCIADES

CC# 91229682 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 02-12-2004 Radicación: 2004-300-6-53172

Doc: ESCRITURA 4361 DEL 30-11-2004 NÓTARIA 2 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$10.000.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: ARENAS ORDOEZ MILCIADES

CC# 91229682

A: TORRES DE BARBOSA ELVIRA

CC# 27922016 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 25-08-2006 Radicación: 2006-300-6-36870

Doc: ESCRITURA 3396 DEL 23-08-2006 NÓTARIA 2 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$7.000.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: TORRES DE BARBOSA ELVIRA

CC# 27922016

A: BALLESTEROS BALLESTEROS NOHEMI

CC# 27952174 X

A: SANCHEZ JORGE

CC# 13810211 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 15-11-2007 Radicación: 2007-300-6-52932

Doc: ESCRITURA 5022 DEL 13-11-2007 NÓTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$8.000.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION 50%

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

DE: BALLESTEROS BALLESTEROS NOHEMI

A: BALLESTEROS BALLESTEROS REINALDO

CC# 2047127 X 12.5% \$2.000.000

A: BALLESTEROS DE FORERO HERMINDA

CC# 27991053 X 12.5% \$2.000.000

A: BALLESTEROS DE REYES ZORAIDA

CC# 27952173 X 12.5% \$2.000.000

A: JANSEN SULLIVAN DENIN

CC# 5558342 X 12.5% \$2.000.000

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 20-09-2011 Radicación: 2011-300-6-43026

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.snbolandespage.gov.co/certificado/



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

Certificado generado con el Pin No: 210427355542337601

Nro Matricula: 300-292909

Pagina 4 TURNO: 2021-300-1-88240

Impreso el 27 de Abril de 2021 a las 02:07:42 PM

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

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

Doc: OFICIO 3621 DEL 20-09-2011 JUZGADO DECIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0415 DEMANDA EN PROCESO DIVISORIO RADICADO 2011-00187

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

DE: BALLESTEROS DE FORERO HERMINDA

CC# 27991053

DE: JANSEN SULLIVAN DENIN

CC# 5558342

DE: Y OTROS

A: JORGE SANCHEZ

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: '5'

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2010-300-9-505

Fecha: 14-11-2010

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8588 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtch

TURNO: 2021-300-1-88240

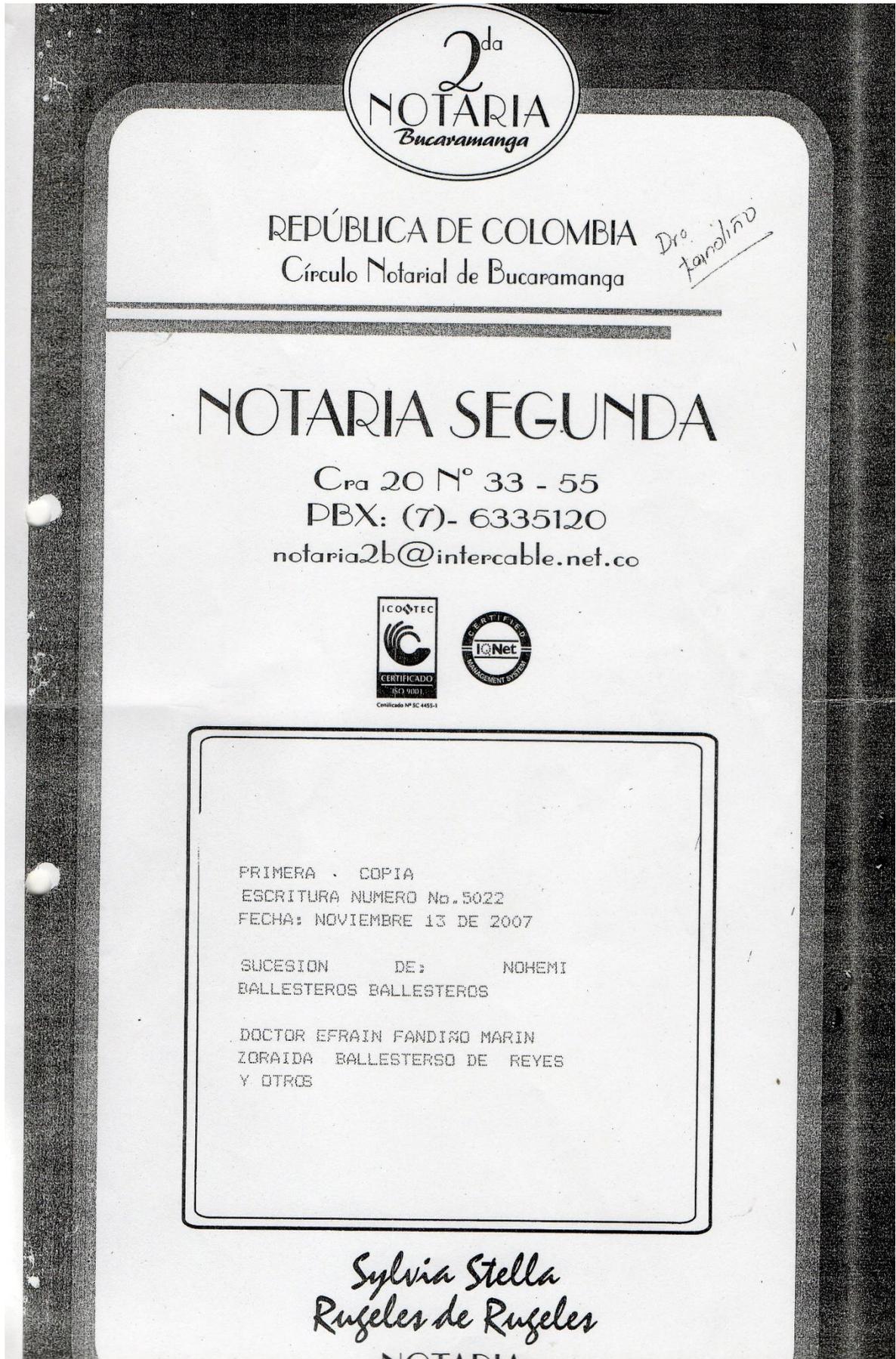
FECHA: 27-04-2021

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRAY

ANEXO N° 3

ESCRITURA 5022 FECHA 13 DE NOVIEMBRE DE 2007 NOTARIA SEGUNDA
DEL CIRCULO DE BUCARAMANGA



31654612
#66951

Nº 5022

YMMM / SUC-2375.....

ESCRITURA PÚBLICA

No. 5022. . . NÚMERO: CINCO MIL VEINTIDOS
.....

FECHA: 13 DE NOVIEMBRE DE 2007.

SUCESION DE: NOHEMI BALLESTEROS
BALLESTEROS.....

.....

En la ciudad de Bucaramanga, Departamento de Santander, República de Colombia, a TRECE (13). de NOVIEMBRE. de dos mil siete (2007), ante mi, SYLVIA STELLA RUCLES DE RUCLES.

NOTARÍA SEGUNDA DEL CÍRCULO DE BUCARAMANGA

Compareció el Doctor **EFRAIN FANDIÑO MARIN**, varón, mayor de edad, vecino de esta ciudad, abogado en ejercicio, identificado con la cédula de ciudadanía número 11.375.265 expedida en Fusagasuga, con Tarjeta Profesional No.52.367 del Consejo Superior de la Judicatura, y dijo: -----**PRIMERO:**----- Que obra en este Instrumento Público como apoderado de **ZORAIDA BALLESTEROS DE REYES**, mujer, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 27.952.173 de Bucaramanga (Sder.); **HERMINDA BALLESTEROS DE FORERO**, mujer, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 27.991.053 de Villanueva (Sder.); **REINALDO BALLESTEROS BALLESTEROS**, varón, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 2.047.127 de Villanueva (Sder.); y **DENIN JANSEN SULLIVAN**, varón, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 5.558.342 de Bucaramanga (Sder.), en su condición de herederos, únicos interesados en la liquidación Notarial de la sucesión Intestada de la causante **NOHEMI BALLESTEROS BALLESTEROS**, fallecida en Bucaramanga, el día dieciocho (18) de Marzo de dos mil siete (2007), siendo la ciudad de Bucaramanga lugar de su último domicilio, actualmente en trámite en esta Notaría. -----**SEGUNDO:**----- Que la liquidación Notarial se inició mediante Acta número **048** de fecha veinte (20) de Septiembre de dos mil siete (2007);

fueron llevadas a cabo las comunicaciones a la Superintendencia de Notariado y Registró con fecha veintiuno (21) de Septiembre de dos mil siete (2007), y sin oficiar a la Oficina de Cobranzas de la Administración de Impuestos Nacionales de Bucaramanga, por ser cuantía inferior a \$14.681.800.00. -- Se publicó el Edicto Emplazatorio en lugar visible de la Notaria por el término de diez (10) días, copia del cual se entregó al interesado para su publicación realizada el día veinticuatro (24) de Septiembre de dos mil siete (2007) en la radiodifusora **COLMUNDO RADIO** y en la misma fecha en el periódico **VANGUARDIA LIBERAL**, constancias todas que presenta para su protocolización en esta Escritura. -----**TERCERO**:----- Que se ha vencido el término de emplazamiento ordenado por el artículo 3°, numeral 3° del citado Decreto 902 de 1.988, razón por la cual procede a elevar a Escritura Pública el **TRABAJO DE PARTICION Y ADJUDICACION DE BIENES**, presentado dentro de esta liquidación y cuyo texto es el siguiente:.....

“Señora / NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCULO NOTARIAL DE BUCARAMANGA / E. S. D.....
REF: SUCESION DE NOHEMI BALLESTEROS BALLESTEROS.....

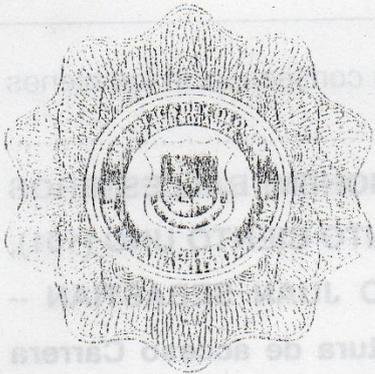
TRABAJO DE PARTICION

EFRAIN FANDIÑO MARIN, abogado en ejercicio con T. P. No.52.367 DEL C. S. J., como apoderado de todos los interesados en la sucesión de la referencia, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 902 de 1988, atentamente solicito a Usted se sirva elevar a Escritura Pública el **TRABAJO DE PARTICION DE BIENES**, presentado por el suscrito, cuya descripción es como sigue:

PRIMERO: La Señora **NOHEMI BALLESTEROS BALLESTEROS** falleció el día 18 de marzo de 2007 en la ciudad de Bucaramanga, cuya defunción fue registrada en la Notaría Séptima del Circulo de Bucaramanga, el día 20 de Marzo del 2007, fecha a partir de la cual por ministerio de la ley se defirió la herencia a quienes por disposición legal están llamados a recogerla.....

SEGUNDO: El último domicilio de la causante fue la ciudad de Bucaramanga.....

AA 32113051



TERCERO: La causante al momento de su fallecimiento era soltera y no tenía hijos.

CUARTO: La causante era hija de ROSAURA BALLESTEROS BALLESTEROS Y LUIS ROBERTO BALLESTEROS VESGA, quienes

se encuentra fallecidos y hermana de ZORAIDA BALLESTEROS DE REYES, HERMINDA BALLESTEROS DE FORERO, REINALDO BALLESTEROS BALLESTEROS Y DENIN JANSEN SULLIVAN.

QUINTO: El Señor DENIN JANSEN SULLIVAN, es hermano de la causante y ostenta este nombre en razón a que mediante la escritura pública No.5177 del 15 de Diciembre de 1.989 de la Notaría primera de Bucaramanga, cambió su nombre ARTURO BALLESTEROS BALLESTEROS por el de DENIN JANSEN SULLIVAN

SEXTO: Se trata de una sucesión intestada, no habiendo existido testamento ni donaciones de los bienes de la causante, se repartirán por partes iguales entre los hermanos de la causante llamados a sucederla en la proporción legal.....

SEPTIMO: La causante **NOHEMI BALLESTEROS BALLESTEROS**, adquirió por compraventa, el inmueble, descrito en la partida Primera de los inventarios, bien que por disposición legal hace parte del acervo hereditario.

Como la sucesión no tiene deudas, no existe pasivo.

Acto seguido procedo a presentar el siguiente **TRABAJO DE PARTICION Y ADJUDICACION:**

ACERVO HEREDITARIO

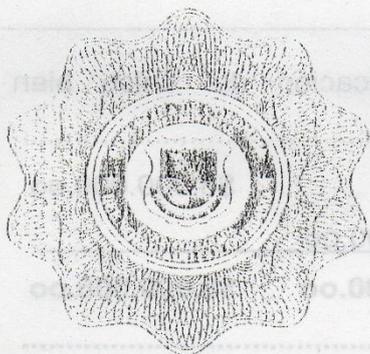
Según los inventarios y el avalúo el monto del activo es la suma de **OCHO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$8.000.000.00)**; como se dijo en el punto correspondiente a las

consideraciones generales, no hay pasivo. En consecuencia los bienes del activo son los siguientes:.....

PARTIDA UNICA: El 50% que la causante **NOHEMI BALLESTEROS BALLESTEROS**, tenía sobre el **APARTAMENTO CIENTO UNO (101)**, localizado en el primer piso del **EDIFICIO JUAN SEBASTIAN -- PROPIEDAD HORIZONTAL**, con nomenclatura de acceso **Carrera 8W No.64-29 del Municipio de Bucaramanga**, con un área total construida de 55.20 metros cuadrados y un área libre de 7.73 metros cuadrados para un área privada total de 62.93 metros cuadrados, área libre ponderada de 2.76 metros cuadrados, para el cálculo de los coeficientes de propiedad en las áreas libres, área construida mas área ponderada libre igual a 57.96 metros cuadrados, factor de ponderación 35.71%, coeficiente de 39.15%. Contiene: sala, comedor, dos alcobas, una cocina, un baño y un patio de ropas descubierto y sus linderos son los siguientes: **POR EL NORTE:** en extensión aproximada de 3.62 metros lineales, aproximados muro al medio con el punto fijo zona privada de acceso al apartamento 201 y en extensión aproximada de 7.88 metros lineales muro al medio en línea recta con el lote no 4 de la misma manzana **POR EL SUR:** en 11.70 metros lineales aproximados muro al medio en línea recta con el lote No.6 de la misma manzana. **POR EL ORIENTE:** en 5.70 metros lineales aproximados muro al medio en línea recta con el lote No.8 de la misma manzana. **POR EL OCCIDENTE:** en 4.75 metros en línea con la carrera 8W. **POR EL NADIR:** con el terreno natural del predio. **POR EL CENIT:** Con placa de entrepiso. ----- Se distingue en el catastro como predio número 010506890009902. ----- Le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número **300-292909** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.....

LINDEROS GENERALES: **EL EDIFICIO JUAN SEBASTIAN -- PROPIEDAD HORIZONTAL**, está localizado en la Carrera 8W No.64-27/29 del Barrio Monterredondo del Municipio de Bucaramanga, sobre un predio con área de 72.00 metros cuadrados, distinguido con los siguientes linderos: **POR EL NORTE:** En extensión lineal aproximada de 12.00 metros con lote número 4 de la misma manzana. **POR EL**

AA 32113050



SUR: En extensión de 12.00 metros lineales aproximados con el lote número 6 de la misma manzana. **POR EL ORIENTE:** En 6.00 metros lineales aproximados con el lote número 8 de la misma manzana. **POR EL OCCIDENTE:** En 6.00 metros lineales

aproximados con la Carrera 8W.

PROPIEDAD HORIZONTAL: EL EDIFICIO JUAN SEBASTIAN – PROPIEDAD HORIZONTAL, fue sometido al Régimen de Propiedad Horizontal con el lleno de todos los requisitos exigidos por la ley, de conformidad con la escritura pública número mil novecientos ochenta y cinco (1985) del quince (15) de Junio de dos mil cuatro (2004) de la Notaría Segunda de Bucaramanga, registrada el dieciocho (18) de Junio de dos mil cuatro (2004) al folio de matrícula inmobiliaria número **300-292909**.....

TRADICIÓN: El 50% del inmueble descrito anteriormente fue adquirido por la causante **NOHEMI BALLESTEROS BALLESTEROS**, por **COMPRAVENTA** que hiciera a la señora **ELVIRA TORRES DE BARBOSA**, mediante la escritura pública número **TRES MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y SEIS (3396)** del veintitrés (23) de Agosto del año dos mil seis (2006) de la Notaría Segunda de Bucaramanga, registrada el veinticinco (25) de Agosto de dos mil seis (2006) al folio de matrícula inmobiliaria número **300-292909**.....

El 50% del inmueble se avalúa en la suma de OCHO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$8.000.000.00)

LIQUIDACION

La herencia esta conformada por el bien único inventariado que se repartirá por partes iguales entre los cuatro (4) legitimarios, sus hermanos **ZORAIDA BALLESTEROS DE REYES, HERMINDA BALLESTEROS DE FORERO, REINALDO BALLESTEROS BALLESTEROS Y DENIN JANSEN SULLIVAN**, es decir a cada uno le corresponde a cada uno por su cuota hereditaria la suma de **DOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$2.000.000.00)**.....

Hasta Aquí la escritura que es donde se encuentran los linderos tomados como referencia.

ANEXO N° 4
 IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO A 2021

MUNICIPIO DE BUCARAMANGA - IMPUESTO PREDIAL				BUCARAMANGA	
Contribuyente: BALLESTEROS FORERO HERMINDA		Recibo Nro.: 200801202102000011544024			
Dirección.: K 8W 64 29 AP 101 ED JUAN SEBASTIA		Fecha Liquid.: 21/04/2021 04:42:46 p.m.			
Pago Ant.: 01200150000280180		Vir Pag Ant.: \$ 132.000,00		Predio No.: 010506890009902 Cod. Corto: 115440	
F pg Ant.: 14/03/2013		Avaluo Actual: \$ 29.398.000,00		Año Desde: 200801 Año Hasta: 202102	
Concepto	Vig. Anterior	Vig. Actual	Total Concepto	Puntos de Pago:	
Predial-Arborización-G.Sistemas-Nación	\$ 982.432,00	\$ 142.580,00	\$ 1.125.012,00	Av Villas, Colpatría, Sudameris, Banco Bogotá, Banco Occidente, Bvva, Davivienda, Itau, Comutrasa, Coopcentral, Bancomeva, Pichincha, Caja Social	
Area Metropolitana	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	Descuento	
Sobretasa Ambiental - Erosión	\$ 412.302,00	\$ 44.098,00	\$ 456.400,00	\$ 85.120,00	
Intereses	\$ 496.064,00	\$ 1.301,00	\$ 497.365,00	Saldo-Fav + Saldo-Contra	
				\$ 0,00	
				Intereses	
				\$ 497.365,00	
				Ajuste a MI:	
				(\$ 356,00)	
Total Deuda	\$ 1.890.798,00	\$ 187.979,00	\$ 2.078.777,00	Valor a Pagar: \$ 1.992.000,00	
				FECHA LÍMITE DE PAGO: 21/04/2021	



(415)7709998015333(8020)200801202102000011544024(3900)000001992000(96)20210421

ACUERDO 033 DE 2020 DEL
 29/12/2020.
 Valor Descuento: \$ 1.265.759,00

TESORERIA-186.81.94.137

MUNICIPIO DE BUCARAMANGA - IMPUESTO PREDIAL				BUCARAMANGA	
Contribuyente: BALLESTEROS FORERO HERMINDA		Recibo Nro.: 200801202102000011544024			
Dirección.: K 8W 64 29 AP 101 ED JUAN SEBASTIA		Fecha Liquid.: 21/04/2021 04:42:46 p.m.			
Pago Ant.: 01200150000280180		Vir Pag Ant.: \$ 132.000,00		Predio No.: 010506890009902 Cod. Corto: 115440	
F pg Ant.: 14/03/2013		Avaluo Actual: \$ 29.398.000,00		Año Desde: 200801 Año Hasta: 202102	
Concepto	Vig. Anterior	Vig. Actual	Total Concepto	Puntos de Pago:	
Predial-Arborización-G.Sistemas-Nación	\$ 982.432,00	\$ 142.580,00	\$ 1.125.012,00	Av Villas, Colpatría, Sudameris, Banco Bogotá, Banco Occidente, Bvva, Davivienda, Itau, Comutrasa, Coopcentral, Bancomeva, Pichincha, Caja Social	
Area Metropolitana	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	Descuento	
Sobretasa Ambiental - Erosión	\$ 412.302,00	\$ 44.098,00	\$ 456.400,00	\$ 85.120,00	
Intereses	\$ 496.064,00	\$ 1.301,00	\$ 497.365,00	Saldo-Fav + Saldo-Contra	
				\$ 0,00	
				Intereses	
				\$ 497.365,00	
				Ajuste a MI:	
				(\$ 356,00)	
Total Deuda	\$ 1.890.798,00	\$ 187.979,00	\$ 2.078.777,00	Valor a Pagar: \$ 1.992.000,00	
				FECHA LÍMITE DE PAGO: 21/04/2021	



(415)7709998015333(8020)200801202102000011544024(3900)000001992000(96)20210421

ACUERDO 033 DE 2020 DEL
 29/12/2020.
 Valor Descuento: \$ 1.265.759,00

BANCO-186.81.94.137

MUNICIPIO DE BUCARAMANGA - IMPUESTO PREDIAL				BUCARAMANGA	
Contribuyente: BALLESTEROS FORERO HERMINDA		Recibo Nro.: 200801202102000011544024			
Dirección.: K 8W 64 29 AP 101 ED JUAN SEBASTIA		Fecha Liquid.: 21/04/2021 04:42:46 p.m.			
Pago Ant.: 01200150000280180		Vir Pag Ant.: \$ 132.000,00		Predio No.: 010506890009902 Cod. Corto: 115440	
F pg Ant.: 14/03/2013		Avaluo Actual: \$ 29.398.000,00		Año Desde: 200801 Año Hasta: 202102	
Concepto	Vig. Anterior	Vig. Actual	Total Concepto	Puntos de Pago:	
Predial-Arborización-G.Sistemas-Nación	\$ 982.432,00	\$ 142.580,00	\$ 1.125.012,00	Av Villas, Colpatría, Sudameris, Banco Bogotá, Banco Occidente, Bvva, Davivienda, Itau, Comutrasa, Coopcentral, Bancomeva, Pichincha, Caja Social	
Area Metropolitana	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	Descuento	
Sobretasa Ambiental - Erosión	\$ 412.302,00	\$ 44.098,00	\$ 456.400,00	\$ 85.120,00	
Intereses	\$ 496.064,00	\$ 1.301,00	\$ 497.365,00	Saldo-Fav + Saldo-Contra	
				\$ 0,00	
				Intereses	
				\$ 497.365,00	
				Ajuste a MI:	
				(\$ 356,00)	
Total Deuda	\$ 1.890.798,00	\$ 187.979,00	\$ 2.078.777,00	Valor a Pagar: \$ 1.992.000,00	
				FECHA LÍMITE DE PAGO: 21/04/2021	

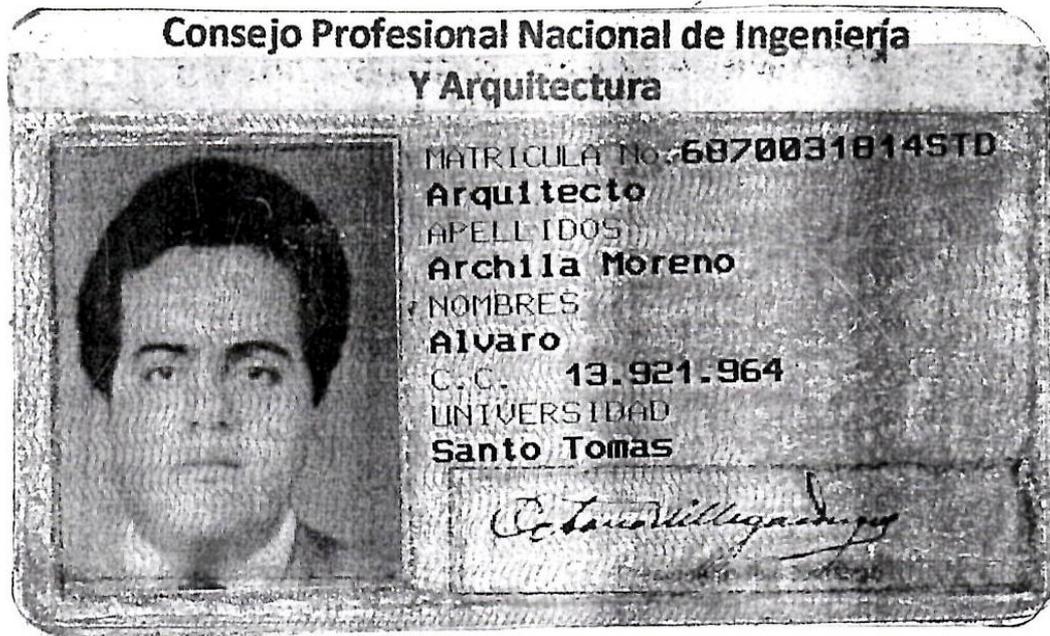


(415)7709998015333(8020)200801202102000011544024(3900)000001992000(96)20210421

ACUERDO 033 DE 2020 DEL
 29/12/2020.
 Valor Descuento: \$ 1.265.759,00

CONTRIBUYENTE-186.81.94.137

ANEXO Nº 5
TARJETA PROFESIONAL DE ARQUITECTO



ANEXO N° 6
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR RAA 13921964 DE ALVARO
ARCHILA MORENO



PIN de Validación: b0cplaa9



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



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) ALVARO ARCHILA MORENO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 13921964, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 04 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-13921964.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ALVARO ARCHILA MORENO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance <ul style="list-style-type: none">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 04 Mayo 2018	Regimen Régimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance <ul style="list-style-type: none">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 04 Mayo 2018	Regimen Régimen de Transición
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección		
Alcance <ul style="list-style-type: none">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 13 Nov 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 4 Obras de Infraestructura		
Alcance <ul style="list-style-type: none">Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.	Fecha 13 Nov 2020	Regimen Régimen Académico

Página 1 de 4



PIN de Validación: b0c6daa9f



<p>Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos. 	<p>Fecha</p> <p>13 Nov 2020</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>
<p>Categoría 6 Inmuebles Especiales</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores. 	<p>Fecha</p> <p>13 Nov 2020</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>
<p>Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. 	<p>Fecha</p> <p>13 Nov 2020</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>
<p>Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior. 	<p>Fecha</p> <p>13 Nov 2020</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>
<p>Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares. 	<p>Fecha</p> <p>13 Nov 2020</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>
<p>Categoría 10 Semovientes y Animales</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad. 	<p>Fecha</p> <p>13 Nov 2020</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen</p>



PIN de Validación: b0cb0aa9



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 13 Nov 2020	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.	Fecha 13 Nov 2020	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 13 Nov 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 vigente hasta el 31 de Diciembre de 2020, 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 vigente hasta el 30 de Abril de 2021, 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

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BUCARAMANGA, SANTANDER
Dirección: CRA 8W#62-48 CASA C-24 LAS MARGARITAS
Teléfono: 3112176873
Correo Electrónico: alvaroarchi@hotmail.com



PIN de Validación: b0cb0aa9



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

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) ALVARO ARCHILA MORENO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 13921964.

El(la) señor(a) ALVARO ARCHILA MORENO 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

b0cb0aa9

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 tres (03) días del mes de Mayo del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

ANEXO N° 7
REGISTRO NACIONAL AVALUADOR RNA 1329



REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.



CERTIFICA QUE:

ALVARO ARCHILA MORENO
C.C. 13921964

R.N.A. 1329

Ha sido certificado y es conforme respecto a los requisitos de competencia basados en la norma y en el esquema de certificación:

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Urbano	210302001 VRS 2 Aplicar las metodologías valuatorias, para inmuebles urbanos de acuerdo con las normas y legislación vigente. 210302002 VRS 2 Desarrollar las fases preliminares para la valuación según el tipo de bien y el encargo valuatorio.	EQ/DC/01 Esquema de certificación de personas, categoría o especialidad de avalúos de inmuebles Urbano

Esta certificación está sujeta a que el evaluador mantenga su competencia conforme con los requisitos especificados en la norma de competencia y en el esquema de certificación, lo cual será verificado por el R.N.A.

LUIS-ALBERTO ALFONSO ROMERO
DIRECTOR EJECUTIVO
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

Fecha de aprobación: 1/12/2016
Fecha de vencimiento: 31/12/2020

Todo el contenido del presente certificado, es propiedad exclusiva y reservado del R.N.A.
Verifique la validez de la información a través de la línea 6205023 y nuestra página web www.rna.org.co
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.

Código: RDFR02
Versión: 2

Página 1 de 1



ISO/IEC 17024:2012
14-0CP-008



CERTIFICACIÓN EN AVALÚOS INMUEBLES RURALES N° RUR-0519

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA QUE:

ALVARO ARCHILA MORENO
C.C. 13921964

R.N.A. 1329

Ha sido certificado y es conforme respecto a los requisitos de competencia basados en la norma y en el esquema de certificación:

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Rurales	NCL 210302002 VRS 2 Desarrollar las fases preliminares para la valuación según el tipo de bien y el encargo valuatorio. NCL 210302006 VRS 2 Aplicar metodologías valuatorias para inmuebles rurales de acuerdo con normas y legislación vigentes.	EQ/DC/02 Esquema de certificación de personas, categoría o especialidad de avalúos de inmuebles rurales.

Esta certificación está sujeta a que el evaluador mantenga su competencia conforme con los requisitos especificados en la norma de competencia y en el esquema de certificación, lo cual será verificado por el R.N.A.

LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO
DIRECTOR EJECUTIVO

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

Fecha de aprobación: 01/04/2017

Fecha de vencimiento: 30/04/2021

Todo el contenido del presente certificado, es propiedad exclusiva y reservado del R.N.A.
Verifique la validez de la información a través de la línea 6205023 y nuestra página web www.rna.org.co
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado

Código: RDI/R02
Version: 2

Página 1 de



ESQUEMA 1004/2017
14 OCT 2016

ARQ. ALVARO ARCHILA MORENO
PERITO AVALUADOR
RAA AVAL 13921964
RNA 1329

ALVARO ARCHILA MORENO
R.N.A. N° 1329
C.C. 13921964

Especialidades
EQ/DC/01 AVALÚOS DE INMUEBLES URBANOS
EQ/DC/02 AVALÚOS DE INMUEBLES RURALES

URB. Aprobación: 01-12-2016 vencimiento: 01-12-2020
RUR. Aprobación: 01-04-2017 vencimiento: 01-04-2021

Fecha Vinculación R.N.A.
01-10-1997



RNA
Registro Nacional de
Avaluadores

ACREDITADO
ONAC
ORGANISMO NACIONAL DE
ACREDITACIÓN DE COLOMBIA

ISO/IEC 17024:2012
14-OCF-008

El uso de esta credencial está sujeto a lo establecido en el Estatuto del Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. y en sus reglamentos.



Luis Alberto Alfonso Romero
Director Ejecutivo R.N.A.

Bogotá D.C., Colombia
Calle 99 N° 7A-51 EDF. SO 100 OF 304
Teléfonos: 57 (1) 6205023 Cel: 310 334 6607
direccion@rna.org.co - certificacion@rna.org.co



ANEXO N° 8
CERTIFICADO DE LONJA PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER
EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

CD-0011-21

**LA CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE
SANTANDER**
Afiliada a Fedelonjas

HACE CONSTAR QUE:

El arquitecto **ALVARO ARCHILA MORENO** identificado con la Cédula de Ciudadanía No.13.921.964 expedida en Málaga, es afiliado a nuestro Gremio como Miembro Inscrito – Avaluador, desde el 18 de septiembre de 1997, según consta en el Acta de Consejo Directivo No. 286.

El arquitecto Archila Moreno participa activamente en los Comités Multidisciplinarios de Revisión de Avalúos programados por nuestra Entidad, y como Avaluador Designado en los avalúos Corporativos que realiza la Lonja de Propiedad Raíz de Santander, en las especialidades de avalúos urbanos y rurales.

A la fecha no ha estado incurso en ningún tipo de sanción disciplinaria por parte de la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Santander.

La presente se expide por solicitud del interesado y para constancia se firma en Bucaramanga, a los ocho (08) días del mes de enero del año dos mil veintiuno (2021).

Cordialmente,

JULIO CÉSAR ARDILA
Director Ejecutivo

Carrera 35 No. 46-31
Telefax: 6574416 - 6571511 - 6476299
www.lonjadesantander.com
Bucaramanga - Colombia

