

JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO
Bucaramanga, dieciséis de diciembre de dos mil veintidós

Del escrito allegado por el demandante en la demanda principal y demandado en la demanda acumulada que obra en los archivos 108 al 110 y como no se dio aplicación a lo ordenado en el inciso final del auto del 1 de diciembre de 2022, se dispone correr traslado a la contraparte por el término de tres días para que se pronuncie al respecto.

Nuevamente, se ordena a la parte demandante de la demanda principal dar cumplimiento inexcusable al artículo 3 de la ley 2213.

NOTIFÍQUESE

Firmado Por:
Edgardo Camacho Alvarez
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 006
Bucaramanga - Santander

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **b0c7f66f1cf8711b71bf9c9389b6619a14ab0ee8db8632b9e5f348be960e6372**

Documento generado en 16/12/2022 03:27:38 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

rad: 68001310300620200003500- solicitud sustitución de medida cautelar

ZARAY REYES ROSILLO <zaray3101@hotmail.com>

Vie 9/12/2022 12:09 PM

Para: Juzgado 06 Civil Circuito - Santander - Bucaramanga <j06ccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 2 archivos adjuntos (8 MB)

Informe Final Aguachica.pdf; solicitud sustitucion de medidas con avaluos aguachica rad 2022-035.pdf;

Buenos dias

Por medio del preente email me permito presentar ante su despacho solicitud de SUSTITUCION DE MEDIDAS CAUTELARES , lo anterior con la finaldiad de lograr el levbantamiento de las medidas que cursan actualmente en contra de mi mandante.

atentamente



Abogados

Zaray Reyes Rosillo

Abogada



Tel.6701015

Cel. 350 457 2173- 317 858 5695

Email: Zaray3101@hotmail.com

Señor
JUEZ SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA
E.S.D.

REF. PROCESO VERBAL
DTE. INGERAL COMNPAÑIA S.A.S.
DDO: ANA FRANCISCA AREVALO
RAD:68001310300620200003500

Respetado Señor Juez;

ZARAY REYES ROSILLO, mayor de edad domiciliada y residente en la ciudad de Bucaramanga, identificada con la cedula de ciudadanía número 53.062.381 de Bogotá, portadora de la Tarjeta profesional numero 200.405 expedida por el consejo Superior de la Judicatura actuando en calidad de demandante principal y demandado en reconvenición, dentro del proceso de la referencia y con fundamento en lo establecido pro parte de su despacho en auto de fecha 01 de diciembre de 2022, por medio del presente escrito me permito proceder a realizar las siguientes manifestaciones:

EN CUANTO A LA SUSTITUCION DE LA MEDIDA CAUTELAR

Al respecto dentro del proceso de la referencia por medio del auto 01 de diciembre de 2022, el despacho manifestó:

".. Así mismo de los avalúos comerciales frente a los predios con matriculas 300-404484 y 300-342446 se sabe que los mismos están valuados en la suma de \$110.516.420 y 242.655.540 respectivamente, para un valor comercial total de \$353.171.960 PARA EL MES DE NOVIEMBRE DE 2022. Por su parte el valor total de las pretensiones para cuando se presente la demanda del proceso acumulado fue tasado en \$569.064.560, siendo por tanto evidente que el valor de los bienes ofrecidos para efectos de la sustitución de las medidas cautelares resultas exiguas..."

Por lo que en virtud de lo anterior y con la finalidad de que se procede a poner a disposición del despacho los bienes inmuebles identificados con el folio de matrícula 196-58671 denominado lote No 4 y 19658672 denominado lote No 5 de la oficina de registro de instrumentos públicos del Cesar, los cuales tiene un valor comercial para el lote 4H de la urbanización Villas de San Roque es de: \$ 135'000.000,00, en letras: CIENTO TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MCTE. Y para el lote 5H de la urbanización Villas de San Roque es de: \$ 144'000.000,00, en letras: CIENTO CUARENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS MCTE El gran total del valor comercial de los dos inmuebles es de: \$ 279'000.000,00, en letras, Doscientos Setenta y Nueve Millones de Pesos Moneda Legal y Corriente.

Por lo que en virtud de lo anterior le pido al despacho que proceda a sustituir las medidas cautelares que en la actualidad se tiene sobre 29 inmuebles que sean impuestas sobre los que a continuación relaciono:

FOLIO DE MATRICULA	UBICACIÓN	CIUDAD	VALOR COMERCIAL
196-58671	Urbanización Villas de San Roque LOTE 4	Aguachica – Cesar	\$ 135.000.000
196.58672	Urbanización Villas de San Roque LOTE 5	Aguachica – Cesar	\$ 144.000.000
300-404484	apartamento 504 de la torre Sur del Conjunto Residencial San Fermín II etapa	Bucaramanga-Santander	\$110.516.420
300-342446	el apartamento 1102 de la torre 5 del Conjunto Residencial Tayrona I	Bucaramanga-Santander	\$242.655.540
TOTAL, DE LOS AVALÚOS			\$632.171.960

Por lo que en virtud de lo anterior se cumpliría con los requisitos establecidos por el artículo 590 Literal B numeral 1 del código General del Proceso, teniendo en cuenta que el avalúo comercial de los bienes supera el valor total de las pretensiones al momento de la presentación de la

demanda, por lo que se garantizan con creces las pretensiones totales de la demanda.

Es importante resaltar que teniendo en cuenta la cuantía establecida en las pretensiones de la demanda inicial la presente solicitud se enmarca en que se levante la medida cautelar sobre los siguientes 27 bienes inmuebles:

CIUDAD	FOLIO DE MATRÍCULA	DIRECCIÓN	PROPIETARIO
AGUACHICA - BOLIVAR	196-58700	# . MANZANA I LOTE13	INGERAL COMPAÑÍA S.A.S.
AGUACHICA - BOLIVAR	196-58712	# . MANZANA JLOTE 4	INGERAL COMPAÑÍA S.A.S.
AGUACHICA - BOLIVAR	196-58706	# . MANZANA I LOTE18	INGERAL COMPAÑÍA S.A.S.
AGUACHICA - BOLIVAR	196-58713	# . MANZANA J LOTE 5	INGERAL COMPAÑÍA S.A.S.
AGUACHICA - BOLIVAR	196-58660	# . MANZANA GLOTE 13	INGERAL COMPAÑÍA S.A.S.
AGUACHICA - BOLIVAR	196-58710	# . MANZANA JLOTE 2	INGERAL COMPAÑÍA S.A.S.
AGUACHICA - BOLIVAR	196-58702	# . MANZANA I LOTE15	INGERAL COMPAÑÍA S.A.S.
AGUACHICA - BOLIVAR	196-58669	# . MANZANA HLOTE 2	INGERAL COMPAÑÍA S.A.S.
AGUACHICA - BOLIVAR	196-58714	# . MANZANA J LOTE 6	INGERAL COMPAÑÍA S.A.S.
AGUACHICA - BOLIVAR	196-58698	# . MANZANA I LOTE11	INGERAL COMPAÑÍA S.A.S.
AGUACHICA - BOLIVAR	196-58704	# . MANZANA I LOTE17	INGERAL COMPAÑÍA S.A.S.

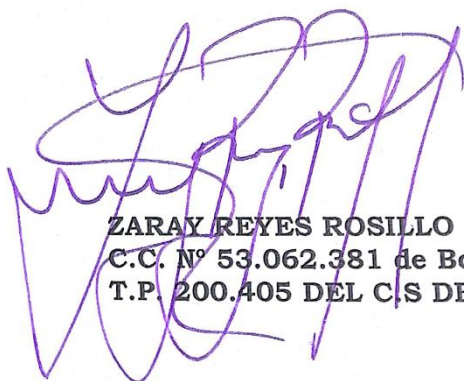
AGUACHICA - BOLIVAR	196-58664	# . MANZANA GLOTE 17	INGERAL COMPAÑÍA S.A.S.
AGUACHICA - BOLIVAR	196-58717	# . MANZANA JLOTE 9	INGERAL COMPAÑÍA S.A.S.
AGUACHICA - BOLIVAR	196-58665	# . MANZANA GLOTE 18	INGERAL COMPAÑÍA S.A.S.
AGUACHICA - BOLIVAR	196-58716	# . MANZANA JLOTE 8	INGERAL COMPAÑÍA S.A.S.
AGUACHICA - BOLIVAR	196-58715	# . MANZANA JLOTE 7	INGERAL COMPAÑÍA S.A.S.
AGUACHICA - BOLIVAR	196-58661	# . MANZANA GLOTE 14	INGERAL COMPAÑÍA S.A.S.
AGUACHICA - BOLIVAR	196-58670	# . MANZANA HLOTE 3	INGERAL COMPAÑÍA S.A.S.
AGUACHICA - BOLIVAR	196-58707	# . MANZANA I LOTE19	INGERAL COMPAÑÍA S.A.S.
AGUACHICA - BOLIVAR	196-58708	# . MANZANA I LOTE20	INGERAL COMPAÑÍA S.A.S.
AGUACHICA - BOLIVAR	196-58711	# . MANZANA JLOTE 3	INGERAL COMPAÑÍA S.A.S.
AGUACHICA - BOLIVAR	196-58703	# . MANZANA I LOTE16	INGERAL COMPAÑÍA S.A.S.
AGUACHICA - BOLIVAR	196-58662	# . MANZANA GLOTE 15	INGERAL COMPAÑÍA S.A.S.
AGUACHICA - BOLIVAR	196-58659	# . MANZANA GLOTE 12	INGERAL COMPAÑÍA S.A.S.
AGUACHICA - BOLIVAR	196-58699	# . MANZANA I LOTE12	INGERAL COMPAÑÍA S.A.S.
AGUACHICA - BOLIVAR	196-58663	# . MANZANA GLOTE 16	INGERAL COMPAÑÍA

			S.A.S.
AGUACHICA - BOLIVAR	196-58701	# . MANZANA I LOTE14	INGERAL COMPAÑÍA S.A.S.

Manteniéndose entonces la medida cautelar sobre los predios identificados con el folio de matrícula numero 196-58671 y 196-58672 de la oficina de registro de instrumentos Públicos de Cesar y adicional a estos se decreta la medida cautelar sobre los predios identificados con el folio de matrícula numero 300-404484 y 300-342446 de la oficina de registro de instrumentos Públicos de Bucaramanga, los que ostentan los valores anteriormente mencionados.

Es de anotar que los cuatro inmuebles enlistados con antelación son propiedad de INGERAL COMPAÑÍA S.A.S. quien fue la que resulto afectada con el registro e la demanda sobre los bienes relacionados en el auto de fecha 20 de octubre de 2022, tal como se evidencia en los folios de matrícula anexos al expediente y los avalúos comerciales que obran en el expediente y los que se anexaran con el presente escrito.

Atentamente



ZARAY REYES ROSILLO
C.C. N° 53.062.381 de Bogotá
T.P. 200.405 DEL C.S DE LA J.

REINALDO FANDIÑO RUIZ

Bucaramanga, diciembre 9 de 2022

Señores:

JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA

DEMANDANTE: INTEGRAL COMPAÑÍA S.A.S

DEMANDADA: ANA FRANCISCA AREVALO

RADICADO: 2002-035

Ciudad

Por encargo del demandante que a su vez es el solicitante del presente informe se procede a efectuar los cálculos tendientes a demostrar los valores aquí obtenidos, arribando los soportes que datan sobre la idoneidad de este servidor y que igualmente presta sus servicios como perito financiero y perito evaluador ante la rama judicial adscrito a la lista de auxiliares de la justicia ante el concejo superior de la judicatura, a su vez posee los conocimientos necesarios y suficientes para ejercer dichas labores por obtener título de Profesional en Finanzas como Ingeniero Financiero otorgado por la universidad Autónoma de Bucaramanga y de evaluador profesional con título obtenido con la universidad Santo Tomas de Aquino según lo que soportan los anexos que se aportan al presente dictamen dando cumplimiento a lo estipulado en el código general del proceso artículo 226, siendo este informe el producto de una opinión independiente y real correspondiendo a mi convicción profesional y de estricto cumplimiento para que el informe pericial presentado, este ceñido a lo señalado en el mismo código.

Solicita el representante legal de la empresa la elaboración de los informes de avalúo comercial de los predios identificados con las nomenclaturas LOTE 4H Y LOTE 5H del municipio de Aguachica con el fin de aportar dichos informes al interior del proceso de resolución de contrato y con el propósito de dar celeridad al mismo.

Dirección de Correspondencia: Carrera 25 # 33-95 Torre 1 Apto 18-02 Edificio Salónica

Correo Electrónico: reyfan71@hotmail.com

Celular: 320-811-4775

REINALDO FANDIÑO RUIZ

A continuación, se detallan los resultados de la valoración de los inmuebles arriba enunciados:

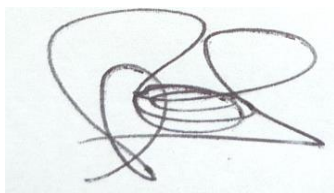
Valor comercial para el lote 4H de la urbanización Villas de San Roque es de: \$ **135'000.000,00**, en letras: **CIENTO TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MCTE.**

Valor comercial para el lote 5H de la urbanización Villas de San Roque es de: \$ **144'000.000,00**, en letras: **CIENTO CUARENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS MCTE**

El gran total del valor comercial de los dos inmuebles es de: \$ **279'000.000,00**, en letras, Doscientos Setenta y Nueve Millones de Pesos Moneda Legal y Corriente.

Adjuntos: informes de valoración comercial de los inmuebles descritos anteriormente junto con sus anexos al interior de cada informe y hoja de vida con los soportes exigidos para dar cumplimiento a lo estipulado en el artículo 226 del C.G.P.

Atentamente:



REINALDO FANDIÑO RUIZ

INGENIERO FINANCIERO y AVALUADOR PROFESIONAL

AVAL 91073655

Dirección de Correspondencia: Carrera 25 # 33-95 Torre 1 Apto 18-02 Edificio Salónica
Correo Electrónico: reyfan71@hotmail.com
Celular: 320-811-4775

REINALDO FANDIÑO RUIZ

INFORME DE VALUACION DE UN INMUEBLE URBANO DE USO RESIDENCIAL

DIRECCION DEL INMUEBLE
Manzana H Lote 4 urbanización Villas de San Roque
Aguachica, Santander

PROPIETARIO
INGERAL COMPAÑIA S.A.S
Nit: 800.170.618-1

AVALUADOR RESPONSABLE
REINALDO FANDIÑO RUIZ
R.A.A. AVAL 91073655

FECHA DE LA VALUACION
9 de diciembre del 2022

Dirección de Correspondencia: Carrera 25 # 33-95 Torre 1 Apartamento 1802
Correo electrónico: reyfan71@hotmail.com
Celular: 320-811-4775

REINALDO FANDIÑO RUIZ

Bucaramanga, 9 de diciembre del 2022

Señores:

JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA

DEMANDANTE: INTEGRAL COMPAÑÍA S.A.S

DEMANDADA: ANA FRANCISCA AREVALO

RADICADO: 2002-035

Ciudad

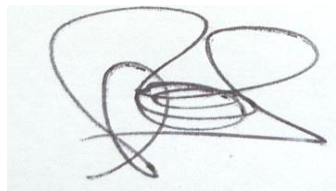
Apreciados Señores:

Atendiendo la solicitud de la apoderada judicial de la parte actora, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de INGERAL COMPAÑIA S.A.S, ubicado en la urbanización Villas de San Roque lote # 4 del municipio de Aguachica Cesar.

El *Valor de Mercado* ha sido elaborado con fundamento en las Normas Internacionales de Valuación (IVS), bajo el principio de Mayor y Mejor Uso del predio, con la más estricta independencia, objetividad e imparcialidad, y libre de intereses personales.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de: **CIENTO TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE.**

Atentamente,



REINALDO FANDIÑO RUIZ

INGINIERO FINANCIERO y AVALUADOR PROFESIONAL

R.A.A. 91073655

Dirección de Correspondencia: Carrera 25 # 33-95 Torre 1 Apartamento 1802

Correo electrónico: reyfan71@hotmail.com

Celular: 320-811-4775

1.- MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. CLASE DE AVALUO:

El presente avalúo tiene la finalidad de establecer el *Valor de Mercado* de un predio urbano destinado al uso residencial, conformado por el terreno y la construcción sobre él levantada.

1.2. DEFINICION DE VALOR DE MERCADO:

El *Valor de Mercado* se define como: *“la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción”*.

1.3. PROPOSITO DEL AVALUO:

Estimar el *Valor de Mercado* del bien inmueble que más adelante se identifica, con fundamento en metodologías y procedimientos Valuorios universalmente aceptados, teniendo en cuenta las condiciones económicas reinantes al momento del avalúo y los factores de comercialización que puedan incidir positiva o negativamente en el resultado final.

1.4. SOLICITANTES DEL AVALÚO:

INGERAL COMPAÑÍA SAS

1.5. DESTINATARIOS DEL AVALÚO:

JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA.

1.6. USO QUE SE LE DARA A LA VALUACION:

Con este informe de avalúo se pretende cuantificar el valor del inmueble para aportarlo al proceso de resolución de contrato arriba mencionado.

REINALDO FANDIÑO RUIZ

1.7. TIPO DE INMUEBLE QUE SE AVALUA:

Casa de un nivel construcción nueva ubicada en la Urbanización Villas de San Roque del municipio de Aguachica Santander.

1.8. DESTINACION ECONOMICA ACTUAL DEL INMUEBLE:

El predio tiene uso residencial (utilizada como bodega por parte del constructor según lo observado al momento de la visita por parte de este servidor).

1.9. PROPIETARIO DEL INMUEBLE:

INGERAL COMPAÑÍA SAS Nit: 800.170.618-1.

1.10. DIRECCION DEL INMUEBLE: Lote N. 4 Manzana H

1.10.1. BARRIO/URBANIZACION: Urbanización Villas de San Roque

1.10.2. MUNICIPIO / CIUDAD: Aguachica.

1.10.3. DEPARTAMENTO: Santander.

1.11. LOCALIZACIÓN GEOGRAFICA DEL INMUEBLE:

El inmueble está ubicado sobre la parte suroccidental del municipio de Aguachica al cual se accede por vías pavimentadas y por último por vías granuladas cubiertas de gravilla siendo la vía principal la calle 16 y las carreras 4 y 5 del sector.

1.12. VECINDARIO INMEDIATO:

En el sector se ubican toda clase de inmuebles y diferentes usos de acuerdo a su ubicación particular y de acuerdo a la norma urbanística para cada uno de ellos, así mismo está rodeado de sectores similares y homogéneos en uso de suelo y demás características propias de los usos residenciales y comerciales de bajo impacto. El sector corresponde a un Nivel Socio Económico bajo. Está definido según el PBOT de Aguachica como estrato 2.

1.13. CARACTERISTICAS DE LA ZONA:

En el sector se observa amoblamiento urbano moderado y acorde al estrato socioeconómico al que pertenece y los usos autorizados en la actual norma urbanística vigente tanto para el sector como para el municipio siendo el uso más pronunciado el residencial combinado con el uso comercial de bajo impacto en moderada proporción.

1.14. VIAS DE ACCESO:

1.14.1. VÍAS PRINCIPALES:

La vía de acceso principal al sector es la calle 16 y la carrera 4, todas ellas en buen estado de conservación y mantenimiento sus capas asfálticas con gravilla y otras granuladas igualmente en buen estado de conservación y mantenimiento.

1.14.2. VIAS SECUNDARIAS:

Vías de doble calzada granuladas cubiertas de gravilla en buen estado de conservación y mantenimiento.

1.14.3. INFRAESTRUCTURA URBANISTICA DE LA ZONA:

La zona donde se ubica el predio inicia con la calle 16 hasta la calle 16K y desde la carrera 2C a la carrera 5, gozando de un amoblamiento urbano en buen estado de conservación y mantenimiento en sus capas asfálticas y granuladas con cobertura en gravilla aquellas que de este material se componen.

1.15. SERVICIOS PUBLICOS DE LA ZONA:

En el sector están presentes todos los servicios públicos como acueducto municipal, gas natural, energía eléctrica, telefonía alámbrica y demás servicios privados prestados tanto por empresas públicas como privadas con buena asistencia tanto técnica como de calidad bastante aceptable de sus coberturas en el barrio y en el sector.

1.16. TRANSPORTE PÚBLICO:

Por el sector se ve la presencia de transporte informal, al momento de la visita no se observó presencia de transporte público en bus o buseta solo taxis.

REINALDO FANDIÑO RUIZ

1.17. ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA DE LA ZONA:

El sector se clasifica en estrato II para residencial, para comercial e industrial no se identifica estrato socioeconómico.

1.18. FECHA DE LA VISITA:

La visita se realizó el día 7 de diciembre del 2022.

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO

Certificado de Matricula Inmobiliaria 196-58671 de fecha 12 de julio del 2022 y resolución 418 del 14 de noviembre de 2019 expedido por la oficina de Gerencia de Planeación y obras del municipio de Aguachica donde se expide o autoriza la construcción de la casa sobre el lote # 4.

3. ASPECTO JURIDICO

PROPIETARIO	INGERAL COMPAÑÍA SAS Nit: 800.170.618-1
ESCRITURA PÚBLICA	321 DEL 14/03/2019
NOTARIA	Única de Aguachica
MATRICULA INMOBILIARIA #	196-58671
CÉDULAS CATASTRALES #s	20011 00-02-0001-3018-000

Nota 2: El anterior informe no constituye estudio de títulos del inmueble.

4. NORMATIVIDAD URBANISTICA:

Acuerdo 017 del 31/07/2012

“Por medio del cual se realiza un ajuste al PBOT del municipio de Aguachica para la incorporación al perímetro urbano de predios localizados en suelo rural suelo suburbano y suelo de expansión urbana requeridos para el desarrollo y construcción de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario en el municipio de Aguachica Cesar”.

5.- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRENO

El terreno donde está construida la casa H 4 posee topografía plana.

REINALDO FANDIÑO RUIZ

5.1. FRENTE: 6,50 metros.

5.2. FONDO: 15,00 metros hacia el oriente y 15,00 metros el occidente.

5.3. RELACION FRENTE / FONDO: Proporcional

5.4. LINDEROS Y DIMENSIONES:

Norte: con área de cesión y calle 17b, con 6.50 m de longitud. Sur: lote número 014, manzana h, con 6.50 m de longitud. Oriente: lote número 05, manzana h, con 15.00 m de longitud. Occidente: lote número 03, manzana h, con 15.00 m de longitud.

5.6. AREA DEL TERRENO: 97,50 METROS CUADRADOS según lo consignado en el certificado de tradición y matrícula inmobiliaria 196-58671, aportado para la realización del presente estudio.

6. CARACTERÍSTICAS FISICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

El inmueble posee construcción nueva con estructura tradicional aporticada con mampostería en ladrillo de barro cocido en óptimo estado de conservación y mantenimiento tanto en su estructura como en acabados.

6.1. NÚMERO DE NIVELES: Las construcciones poseen un nivel en la casa.

6.2. VIDA UTIL: 100 años.

6.3. EDAD APROXIMADA: 0 años.

6.4. VIDA REMANENTE: 100 años.

6.5. ESTADO DE LA CONSTRUCCION:

Construcción completa con estructura tradicional aporticada con mampostería en ladrillo de barro cocido y cubierta teja Master Mil las cuales se observan en óptimo estado de conservación y mantenimiento.

6.6. ESTADO DE LOS MATERIALES Y ACABADOS:

Se observan en óptimo estado de conservación y mantenimiento, en cuanto a la estructura se observó a simple vista que no posee afectaciones que pongan en riesgo ni la vida ni la tranquilidad de sus habitantes y/o visitantes.

6.7. DEPENDENCIAS DE LA CONSTRUCCION:

Sala-comedor que puede ser utilizado como garaje interno, un espacio apto para alcoba utilizado como sala en caso de que la sala-comedor se le reste espacio al utilizarse como garaje, cocina, zona de ropas en patio área libre, baño social y dos alcobas con espacio para closet.

6.8. SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS:

En el sector se verifico el servicio de energía eléctrica, acueducto, gas natural, telefonía alámbrica, celular y alcantarillado provisto por las empresas públicas y privadas que hacen presencia en el municipio. En el predio se observó el normal funcionamiento de energía eléctrica, acueducto provisto por el acueducto municipal y además posee un poso subterráneo del vital líquido, el gas natural no ha sido instalado, pero posee la acometida para la conexión, también se observó el funcionamiento del alcantarillado.

6.9. SERVICIOS COMUNALES:

No goza del aprovechamiento de ninguna clase de servicios comunales ya que el inmueble no está sometido a régimen de propiedad horizontal; es decir; que no pertenece a ninguna copropiedad, solamente el aprovechamiento del amoblamiento urbano del sector.

6.10. ESPECIFICACIONES Y ACABADOS DE LA CONSTRUCCION:

a). ARMAZON:

Cimentación: Concreto Ciclópeo.

Estructura: tradicional aporticada.

Muros: ladrillo barro cocido mampostería frisada y pintada.

REINALDO FANDIÑO RUIZ

Cubierta: teja Master Mil.

Fachada: Pañete y pintura.

b). REVESTIMIENTO Y ACABADOS:

Escaleras: No posee, solo hay construido un nivel de lo autorizado para la construcción y el inmueble aplique como Vivienda VIS no superior a 135 SMMLV (\$135'000.000,00).

Muros: mampostería estructural.

Pisos: Cerámica.

Zócalos: del mismo material del piso.

Cielo raso: en PVC.

c). CARPINTERIA:

Puerta exterior: metálica.

Puertas interiores: en madera y la de salir al patio es en aluminio.

Ventanería: perfil aluminio y vidrio transparente con marco de seguridad metálico.

Closets: no posee.

d). ACABADOS DE BAÑOS:

Pisos: En cerámica unicolor de tamaño pequeño.

Muros: Enchapados en cerámica.

Mesón – lavamanos: en porcelana.

Muebles: No posee.

Sanitarios: En porcelana.

Dirección de Correspondencia: Carrera 25 # 33-95 Torre 1 Apartamento 1802

Correo electrónico: reyfan71@hotmail.com

Celular: 320-811-4775

Divisiones: No posee.

Accesorios: en porcelana.

e). ACABADOS DE COCINA:

Pisos: cerámica.

Muros: cerámica.

Mesón – lavaplatos: mesón fundido con cobertura en cerámica.

Muebles: no posee.

Gabinetes: no posee.

Estufa: no posee.

Equipos especiales: No posee.

6.11. AREA DE LA CONSTRUCCION:

El área construida concuerda con la autorizada en la licencia de construcción referenciada en la resolución 418 del 14/11/2019 expedida por la gerencia de planeación y obras del municipio de Aguachica para el primer nivel que es de **88,44 M2** (metros cuadrados), igualmente concuerda con lo observado al momento de la visita al inmueble.

7.- HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

7.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DEL SUELO:

Al momento de la visita ni en el PBOT ni físicamente se observan alarmas sobre problemas de estabilidad del suelo.

7.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD:

No se evidenciaron problemas de ninguna índole ambiental ni afectaciones en la salubridad del sector que pongan en riesgo a sus habitantes ni afecten la comercialización del inmueble.

REINALDO FANDIÑO RUIZ

7.3. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES:

A simple vista el inmueble no se le observan servidumbres de ninguna índole o por resolver.

7.4. SEGURIDAD:

En el momento de la visita al predio y al sector no se evidenciaron afectaciones de orden social.

7.5. PROBLEMAS SOCIOECONOMICAS:

En el momento de la visita al predio y al sector no se evidenciaron afectaciones de problemas socioeconómicos.

8. ASPECTO ECONOMICO

8.1. ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA:

En el sector se observan construcciones por el momento de casas con características similares a la que en este informe se valora comercialmente, algunas ya poseen remodelaciones y construcción completa de dos niveles.

8.2. MERCADO PRINCIPAL (OFERTA Y DEMANDA):

El sector posee moderada actividad inmobiliaria consistente en la oferta y demanda de inmuebles con características constructivas similares.

8.2.1. ESTUDIO DE MERCADO COMPARATIVO:

MEMORIA DE CALCULO															
INVESTIGACION DE MERCADO DE OFERTA DE PREDIOS EN VENTA EN EL SECTOR Y HOMOGENEOS															
Item	Tipo - Direccion	Valor venta	Fuente de información		Tamaño Terreno M2	Tamaño Construcción M2	Valor Construcción M2	Valor Construcción	Valor Total sin Construcción	Valor Terreno M²	Factor Oferta	Factor Acabados	Factor Vetustez	Factor Ubicación	Resultados
1	Casa en Urbanización El Molino	\$ 140.000.000,00	COMFACESAR	301-7880362	77,15	72,00	\$ 1.501.000	\$ 108.072.000,00	\$ 31.928.000,00	\$ 413.843,16	1,00	0,95	1,00	1,00	\$ 393.151,00
2	Casa en Villas de San Andrés	\$ 179.800.000,00	Inmobiliaria Valor Tierra	320-4192835	72,00	141,00	\$ 1.089.000	\$ 153.549.000,00	\$ 26.251.000,00	\$ 364.597,22	1,00	1,00	1,05	1,00	\$ 382.827,08
3	Casa en Las Américas	\$ 187.600.000,00	Finca Raiz 7491521	312-4485537	75,00	127,00	\$ 1.250.000	\$ 158.750.000,00	\$ 28.850.000,00	\$ 384.666,67	1,00	1,00	1,00	1,00	\$ 384.666,67
4	Casa en Villas de San Roque	\$ 135.000.000,00	Ingeral Compañía SAS	311-2549993	97,50	88,44	\$ 1.101.000	\$ 97.372.440,00	\$ 37.627.560,00	\$ 385.923,69	1,00	1,00	1,00	1,00	\$ 385.923,69
											Promedio		\$		386.642,11
											Desv.Standard		\$		4.521,75
											Coef. De Variación				1,17%
VALOR ADOPTADO POR M² DE TERRENO		\$	386.000,00							TERRENO		97,50		M²	

Dirección de Correspondencia: Carrera 25 # 33-95 Torre 1 Apartamento 1802
Correo electrónico: reyfan71@hotmail.com
Celular: 320-811-4775

8.3. ASPECTOS VALORIZANTES:

Por los usos de los predios circundantes en los cuales se están adelantando remodelaciones para continuar con el actual uso.

Por la buena prestación de los servicios públicos del sector y del predio.

Por su ubicación cerca de la vía que comunica con el aeropuerto Hacaritama.

Según los usos de suelo vigentes para el predio y el sector.

La topografía del terreno del predio y del sector.

Por la oferta y la demanda con balance moderado.

8.4. ASPECTOS DESVALORIZANTES:

Por el momento no se evidencian ni físicamente ni legislativamente que existan otros aspectos que disminuyan el valor de los predios del sector.

9. USO ACTUAL Y USO POTENCIAL (MAYOR Y MEJOR USO)

El mayor y mejor uso que se le podría dar al inmueble es el residencial.

10.- FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALUO

- *El uso definido para el sector y acorde al uso del predio según el actual PBOT.*
- *La topografía del terreno.*
- *La malla vial y su estado de conservación y mantenimiento*
- *En general el buen amoblamiento urbano del sector*
- *La estratégica ubicación del predio dentro del sector.*

Los anteriores son alguno o los más importantes aspectos tenidos en cuenta para la asignación del valor hallado en memoria de cálculo adjunta para el predio.

11. TECNICAS DE VALUACION

El *Valor de Mercado* se estima mediante la aplicación de métodos y procedimientos que reflejan la naturaleza del bien y las circunstancias bajo las cuales ese bien más probablemente se comercializaría en el mercado abierto. Los métodos más comunes para estimar el *Valor de Mercado* incluyen, *enfoque de comparación de ventas*, el *enfoque de costo* y el *enfoque de capitalización de Rentas*, incluyendo el *análisis de flujo de efectivo descontado*; a continuación, se definen cada una de las técnicas mencionadas:

11.1. Enfoque de comparación de ventas:

El enfoque por comparación de ventas permitirá determinar el valor de la propiedad que se avalúa según comparación con otras propiedades similares que estén transándose o hayan sido recientemente transadas en el mercado inmobiliario.

Este enfoque comparativo considera las ventas de bienes similares o sustitutivos, así como datos obtenidos del mercado, y establece un estimado de valor utilizando procesos que incluyen la comparación. En general, un bien que se valora (el bien objeto de valuación) se compara con las ventas de bienes similares que se han comercializado en el mercado abierto. También pueden considerarse anuncios y ofertas.

Para que el método comparativo tenga aplicación científica se requiere la HOMOGENIZACIÓN y la aplicación de varios factores complementarios especialmente estadísticos.

11.2. Enfoque del costo:

Este enfoque comparativo considera la posibilidad de que, como sustituto de la compra de un cierto bien, uno podría construir otro bien que sea una réplica del original o uno que proporcionara una utilidad equivalente.

11.2.1. El Costo de Reposición Depreciado (DRC):

Es el costo actual de reproducir o reponer un activo deduciendo el deterioro físico y toda forma relevante de obsolescencia y optimización

11.3. Enfoque de Capitalización de Rentas:

Este enfoque comparativo considera los datos de ingresos y gastos relacionados con los bienes valorados y estima el valor a través de un proceso de capitalización

12. METODOLOGIA (S) VALUATORIA (S) EMPLEADA (S) PARA EL AVALUO

Las metodologías utilizadas en el presente cálculo de valor del predio avaluado son las descritas en los numerales 11.1 y 11.2.1.

12.1. JUSTIFICACION DE LA (S) METODOLOGIA (S) EMPLEADA (S):

Según la clase de inmueble y sus características constructivas, su estado de conservación y mantenimiento y su uso son las principales razones por las cuales se utilizaron los métodos mencionados en el numeral anterior.

REINALDO FANDIÑO RUIZ

13. MEMORIAS DE CÁLCULO

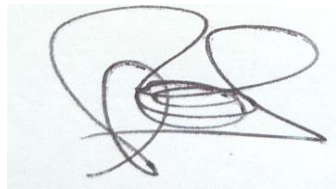
MEMORIA DE CALCULO															
INVESTIGACION DE MERCADO DE OFERTA DE PREDIOS EN VENTA EN EL SECTOR Y HOMOGENEOS															
Item	Tipo - Direccion	Valor venta	Ruento de información		Tamaño Terreno M2	Tamaño Construcción M2	Valor Construcción M2	Valor Construcción	Valor Total sin Construcción	Valor Terreno M²	Factor Oferta	Factor Acabados	Factor Vetustez	Factor Ubicación	Resultados
1	Casa en Urbanización El Molino	\$ 140.000.000,00	COMFACESAR	301-7880362	77,15	72,00	\$ 1.501.000	\$ 108.072.000,00	\$ 31.928.000,00	\$ 413.843,16	1,00	0,95	1,00	1,00	\$ 393.151,00
2	Casa en Villas de San Andrés	\$ 179.800.000,00	Inmobiliaria Valor Tierra	320-4192835	72,00	141,00	\$ 1.089.000	\$ 153.549.000,00	\$ 26.251.000,00	\$ 364.597,22	1,00	1,00	1,05	1,00	\$ 382.827,08
3	Casa en Las Américas	\$ 187.600.000,00	Finca Raiz 7491521	312-4485537	75,00	127,00	\$ 1.250.000	\$ 158.750.000,00	\$ 28.850.000,00	\$ 384.666,67	1,00	1,00	1,00	1,00	\$ 384.666,67
4	Casa en Villas de San Roque	\$ 135.000.000,00	Ingeral Compañía SAS	311-2549993	97,50	88,44	\$ 1.101.000	\$ 97.372.440,00	\$ 37.627.560,00	\$ 385.923,69	1,00	1,00	1,00	1,00	\$ 385.923,69
											Promedio		\$ 386.642,11		
											Desv.Standard		\$ 4.521,75		
											Coef. De Variación		1,17%		
VALOR ADOPTADO POR M² DE TERRENO		\$ 386.000,00								TERRENO	97,50		M²		
															

14. VALOR DE MERCADO

CUADRO DE VALORES DEL AREA CONSTRUIDA AL INTERIOR DE LA CASA H4 UBICADA EN LA URBANIZACION VILLAS DE SAN ROQUE EN AGUACHICA CESAR			
DETALLE	AREA EN M2	VR M2	VALOR TOTAL
AREA DE TERRENO	97,50	\$ 386.000,00	\$ 37.635.000,00
AREA CONSTRUIDA	88,44	\$ 1.101.000	\$ 97.372.440,00
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE			\$ 135.007.440,00
VALOR ADOPTADO PARA EL INMUEBLE			\$ 135.000.000,00

SON: CIENTO TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE.

15. NOMBRE, CUALIFICACION PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR



REINALDO FANDIÑO RUIZ
INGENIERO FINANCIERO y AVALUADOR PROFESIONAL
AVALUADOR PROFESIONAL

Dirección de Correspondencia: Carrera 25 # 33-95 Torre 1 Apartamento 1802
 Correo electrónico: reyfan71@hotmail.com
 Celular: 320-811-4775

16.- CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

En el presente informe se registran las instrucciones del encargo de valuación, la base y finalidades de la valuación, y los resultados del análisis que llevaron a una opinión sobre el valor

Los hechos presentados son correctos, los análisis quedan restringidos únicamente por las hipótesis a que se hace referencia; los honorarios del Valuador no dependen en manera alguna de aspectos del informe, el Valuador ha cumplido el encargo de conformidad con normas éticas y profesional

El Valuador se ha ceñido a los requisitos éticos y profesionales del Código de Conducta de las IVS al llevar a cabo el encargo

El Valuador pone de manifiesto que no tiene ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses, como tampoco ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro

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 Valor de Mercado que se asigna es el que corresponde a una operación de contado, entendiendo como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuar la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera del contratante.

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, 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.

El Valuador ha tenido en cuenta para la realización del informe de avalúo la *Nota Guía de Valuación Internacional número 1* (Valuación de Bienes Inmuebles) de la IVS, los alcances y definiciones de la misma, su relación con las Normas de Contabilidad, así

REINALDO FANDIÑO RUIZ

como los enfoques y procedimientos de valuación aplicables al bien en estudio, tanto para determinar su *Valor de Mercado* como su *Valor Razonable*.

17.- DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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
El Valuador no tiene intereses en el bien objeto de avalúo.

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

El Valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando

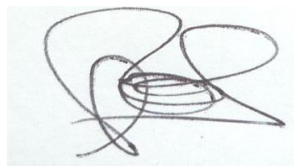
El Valuador ha realizado una visita personal al inmueble y nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe

FECHA DEL INFORME: 9 de diciembre de 2022.

18. ANEXOS

Memorias de cálculo, plano de geolocalización, registro fotográfico, certificado R.A.A., copia de los documentos aportados por el solicitante para el cumplir con el encargo valuatorio.

19. NOMBRE, CUALIFICACION PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR



REINALDO FANDIÑO RUIZ
INGENIERO FINANCIERO Y AVALUADOR PROFESIONAL
AVALUADOR PROFESIONAL

Dirección de Correspondencia: Carrera 25 # 33-95 Torre 1 Apartamento 1802
Correo electrónico: reyfan71@hotmail.com
Celular: 320-811-4775

MEMORIA DE CALCULO															
INVESTIGACION DE MERCADO DE OFERTA DE PREDIOS EN VENTA EN EL SECTOR Y HOMOGENEOS															
Item	Tipo - Direccion	Valor venta	Fuente de información		Tamaño Terreno M2	Tamaño Construcción M2	Valor Construcción M2	Valor Construcción	Valor Total sin Construcción	Valor Terreno M²	Factor Oferta	Factor Acabados	Factor Vetustez	Factor Ubicación	Resultados
1	Casa en Urbanización El Molino	\$ 140.000.000,00	COMFACESAR	301-7880362	77,15	72,00	\$ 1.501.000	\$ 108.072.000,00	\$ 31.928.000,00	\$ 413.843,16	1,00	0,95	1,00	1,00	\$ 393.151,00
2	Casa en Villas de San Andrés	\$ 179.800.000,00	Inmobiliaria Valor Tierra	320-4192835	72,00	141,00	\$ 1.089.000	\$ 153.549.000,00	\$ 26.251.000,00	\$ 364.597,22	1,00	1,00	1,05	1,00	\$ 382.827,08
3	Casa en Las Américas	\$ 187.600.000,00	Finca Raiz 7491521	312-4485537	75,00	127,00	\$ 1.250.000	\$ 158.750.000,00	\$ 28.850.000,00	\$ 384.666,67	1,00	1,00	1,00	1,00	\$ 384.666,67
4	Casa en Villas de San Roque	\$ 135.000.000,00	Ingeral Compañía SAS	311-2549993	97,50	88,44	\$ 1.101.000	\$ 97.372.440,00	\$ 37.627.560,00	\$ 385.923,69	1,00	1,00	1,00	1,00	\$ 385.923,69
											Promedio		\$ 386.642,11		
											Desv.Standard		\$ 4.521,75		
											Coef. De Variación		1,17%		
VALOR ADOPTADO POR M² DE TERRENO			\$ 386.000,00							TERRENO		97,50		M²	
															

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI DE LAS OFERTAS SELECCIONADAS									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Construcciones Oferta 1	0	100	0,00%	1,0	-0,01%	\$ 1.500.000	-\$107	\$1.500.107	\$ 1.501.000
Construcciones Oferta 2	2	100	2,00%	1,0	1,01%	\$ 1.100.000	\$11.144	\$1.088.856	\$ 1.089.000
Construcciones Oferta 3	0	100	0,00%	1,5	0,03%	\$ 1.250.000	\$328	\$1.249.673	\$ 1.250.000
Construcciones Oferta 4	0	100	0,00%	1,0	-0,01%	\$ 1.100.000	-\$78	\$1.100.078	\$ 1.101.000

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI DEL INMUEBLE AVALUADO									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Construcciones de la Casa	0	100	0,00%	1,0	-0,01%	\$ 1.100.000	-\$78	\$1.100.078	\$ 1.101.000

CUADRO DE VALORES DEL AREA CONSTRUIDA AL INTERIOR DE LA CASA H4 UBICADA EN LA URBANIZACION VILLAS DE SAN ROQUE EN AGUACHICA CESAR					SE TOMARON COMO REFERENCIA LOS VALORES PUBLICADOS POR LA REVISTA CONSTRUDATA 204 VIGENTE AL MOMENTO DE LA VALORACION COMERCIAL DEL INMUEBLE	
DETALLE		AREA EN M2	VR M2	VALOR TOTAL		
AREA DE TERRENO		97,50	\$ 386.000,00	\$ 37.635.000,00		
AREA CONSTRUIDA		88,44	\$ 1.101.000	\$ 97.372.440,00		
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE				\$ 135.007.440,00		

PLANO DE GEOLOCALIZACION



REGISTRO FOTOGRÁFICO



ENTORNO



ENTORNO



FACHADA



NOMENCLATURA



GARAJE-SALA COMEDOR



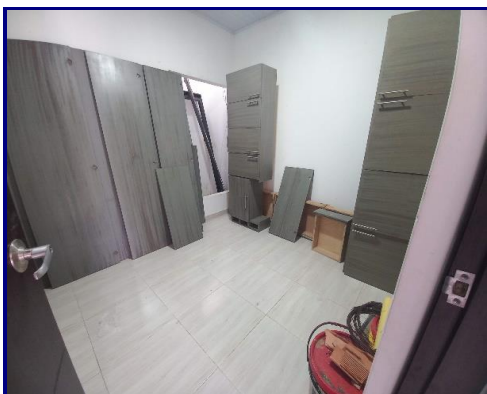
COMEDOR



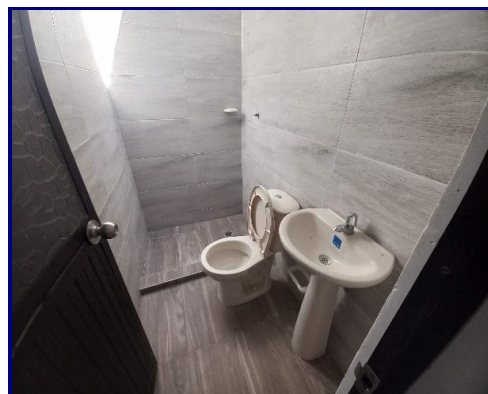
COCINA



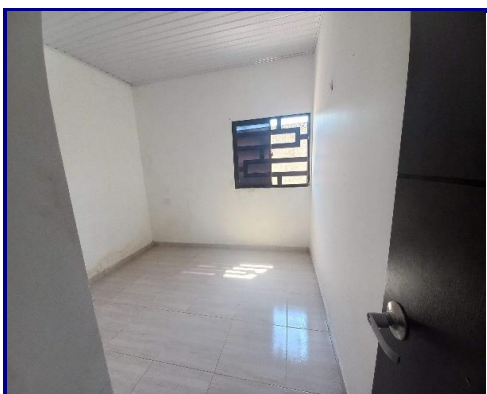
ESPACIO ALCOBA O SALA



ALCOBA



BAÑO SOCIAL



ALCOBA



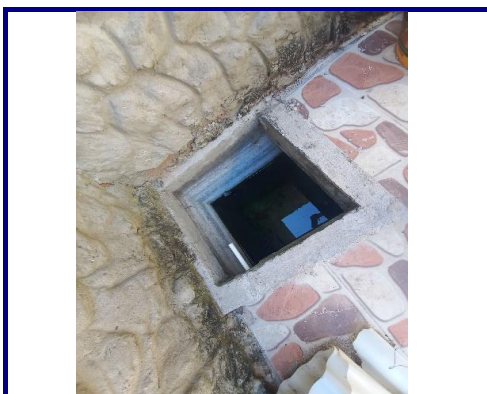
ZONA DE ROPAS



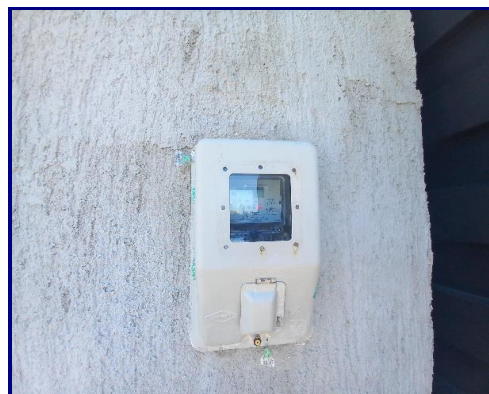
PATIO AREA LIBRE



ACOMETIDA PARA LAVADORA



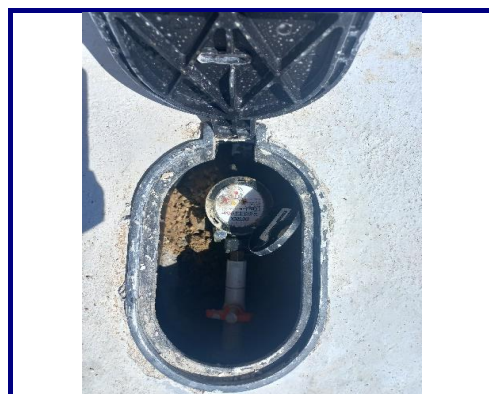
TANQUE SUBTERRANEO



MEDIDOR DE ENERGIA ELECTRICA



ACOMETIDA PARA GAS NATURAL



MEDIDOR DE ACUEDUCTO



ESTRUCTURA Y MAMPOSTERIA



CUBIERTA



CAJA DE ALCANTARILLADO



RED ELECTRICA



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

Certificado generado con el Pin No: 220712868061791681

Nro Matrícula: 196-58671

Pagina 1 TURNO: 2022-196-1-17897

Impreso el 12 de Julio de 2022 a las 10:02:45 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: 196 - AGUACHICA DEPTO: CESAR MUNICIPIO: AGUACHICA VEREDA: AGUACHICA

FECHA APERTURA: 23-06-2017 RADICACIÓN: 2017-196-6-2573 CON: ESCRITURA DE: 16-05-2017

CODIGO CATASTRAL: **00-02-0001-3018-000** COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

MANZANA H LOTE 4 CON AREA DE 97.50 M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 064, 2017/05/16, NOTARIA UNICA LA GLORIA. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012, LOS LINDEROS SE ESPECIFICAN ASI: NORTE: CON ÁREA DE CESIÓN Y CALLE 17B, CON 6.50 M DE LONGITUD. SUR: LOTE NÚMERO 014, MANZANA H, CON 6.50 M DE LONGITUD. ORIENTE: LOTE NÚMERO 05, MANZANA H, CON 15.00 M DE LONGITUD. OCCIDENTE: LOTE NÚMERO 03, MANZANA H, CON 15.00 M DE LONGITUD.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

01.REGISTRO DEL 15-11-16. ESCRITURA N° 247 DEL 15-11-16. NOTARIA UNICA DE GAMARRA. LIMITACION AL DOMINIO. COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA. SOBRE LA MITAD. \$9.170.000. DE: ESTRADA QUINTERO, EDWUIN. A: GARNICA CHOGO, LUZ MELIDA.

02.REGISTRO DEL 29-06-16. ESCRITURA N° 132 DEL 23-06-16. NOTARIA UNICA DE GAMARRA. LIMITACION AL DOMINIO. COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA. LA SEÑORA LUZ MELIDA GARNICA CHOGO SOLO VENDE LA MITAD DE SU CUOTA PARTE. \$55.000.000. DE: ELJURE GONZALEZ, ANDREA JISED. GARNICA CHOGO, LUZ MELIDA. QUIJANO JURADO, JOHANNA. A: ARANGO DIAZ, ALICIA. ESTRADA QUINTERO, EDWUIN. GONZALEZ PRADO, TOMAS FELIPE. PRADO BALLENA, EMERSON.

03.REGISTRO DEL 11-09-14. ESCRITURA N° 203 DEL 10-09-14. NOTARIA UNICA DE GAMARRA. MODO DE ADQUISICION. COMPRAVENTA. \$55.000.000. DE: TORRES DE PARADA, MERCEDES. A: ELJURE GONZALEZ, ANDREA JISED. GARNICA CHOGO, LUZ MELIDA. QUIJANO JURADO, JOHANNA.

04.REGISTRO DEL 28-01-2003. ESCRITURA \$ 0069 DEL 24-01-2003 NOTARIA UNICA DE AGUACHICA. MODO DE ADQUISICION. COMPRAVENTA. \$5'000.000.=. DE: PARADA CABRALES, ELISENIO. A: TORRES DE PARADA, MERCEDES.

05. REGISTRO DEL 03-05-1990. RESOLUCION 01653 DEL 31-08-1989 GERENCIA REGIONAL CESAR. VALLEDUPAR. MODO DE ADQUISICION. ADJUDICACION DE BALDIOS. DE; INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA. A: PARADA CABRALES, ELISENIO.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) # . MANZANA H LOTE 4

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

196 - 49611

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 14-06-2017 Radicación: 2017-196-6-2573

Doc: ESCRITURA 064 DEL 16-05-2017 NOTARIA UNICA DE LA GLORIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0920 LOTE0



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

Certificado generado con el Pin No: 220712868061791681

Nro Matrícula: 196-58671

Pagina 2 TURNO: 2022-196-1-17897

Impreso el 12 de Julio de 2022 a las 10:02:45 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

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

A: ARANGO DIAZ ALICIA	CC# 49660219	X
A: GARNICA CHOGO LUZ MELIDA	CC# 49666272	X
A: GONZALEZ PRADO TOMAS FELIPE	CC# 1098803087	X
A: PRADO BALLENA EMERSON	CC# 13740384	X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 15-03-2019 Radicación: 2019-196-6-980

Doc: ESCRITURA 321 DEL 14-03-2019 NOTARIA UNICA DE AGUACHICA VALOR ACTO: \$290.000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA JUNTO CON OTROS

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

DE: ARANGO DIAZ ALICIA	CC# 49660219
DE: GARNICA CHOGO LUZ MELIDA	CC# 49666272
DE: GONZALEZ PRADO TOMAS FELIPE	CC# 1098803087
DE: PRADO BALLENA EMERSON	CC# 13740384
A: INGERAL COMPAÑIA S.A.S	NIT# 8001706181X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 31-01-2022 Radicación: 2022-196-6-314

Doc: ESCRITURA 3126 DEL 14-12-2021 NOTARIA PRIMERA DE OCAÑA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0971 CAMBIO CLASIFICACION DEL SUELO CONFORME A LA CERTIFICACIÓN DE LA GERENCIA DE PLANEACIÓN Y OBRAS DEL MUNICIPIO DE AGUACHICA CONFORME AL ACUERDO MUNICIPAL 025 DE 2002 PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

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

A: INGERAL COMPAÑIA S.A.S	NIT# 8001706181X
----------------------------------	-------------------------

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *3*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)



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

Certificado generado con el Pin No: 220712868061791681

Nro Matrícula: 196-58671

Pagina 3 TURNO: 2022-196-1-17897

Impreso el 12 de Julio de 2022 a las 10:02:45 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: 2022-196-1-17897

FECHA: 12-07-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

Lilibeth Navarro Meza

El Registrador: LILIBETH NAVARRO MEZA

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

RESOLUCIÓN No 418
(14 DE NOVIEMBRE DE 2019)

"Por medio del cual se expide Licencia de Construcción"

LA GERENCIA DE PLANEACIÓN Y OBRAS DEL MUNICIPIO DE AGUACHICA, CESAR, EN USO DE SUS ATRIBUCIONES LEGALES Y EN ESPECIAL LAS QUE LE CONFIERE EL ACUERDO MUNICIPAL NÚMERO 059 DE 1992, CAPITULO 10 Y CAPITULO 11 DE LA LEY 388 DE 1997, ARTICULO 11 DEL DECRETO 2111 DE 1997 Y EL ARTICULO 82 DEL DECRETO 1379 DE JULIO 5 DE 2002, ARTICULO 3 DEL DECRETO 1469 DE 2010 Y TITULO 6 DEL CAPITULO 1 DEL DECRETO 1077 DE 2015 Y DECRETO 1197 DEL 21 DE JULIO DEL 2016 Y,

CONSIDERANDO:

1. Que **RICARDO AMAYA LAPORTE**, identificado con cedula de ciudadanía número 13.841.641. de Bucaramanga, actuando como representante legal de **INGERAL COMPAÑÍA S.A.S** identificado con **NIT 800170618-1**, trasfiere poder a **AIDA MARGELIS SANGREGORIO LIMA**, identificada con cedula de ciudadanía número **1.096.212.785**. de Barrancabermeja, solicitó ante este despacho la Licencia de Construcción en el predio ubicado en la **MZ H LOTE 04**, dentro del Municipio de Aguachica, Cesar.
2. Que el predio en construcción antes mencionado cuenta con la **Escritura Pública N° 321 de fecha 14 de marzo de 2.019**, con código catastral **N° 00-02-0001-3018-000**, con matrícula inmobiliaria **N° 196-58671**, con una extensión **97.50 M2** aproximadamente según escritura pública.
3. Que según planos presentados a esta gerencia la obra proyecta la Construcción de una edificación de **DOS PISOS PARA VIVIENDA** con un área a Construir aproximada de: **151.21 M2** distribuidos así:

Área de Lote General: 97.50 M2
Área a Construir: 151.21 M2
Área a Construir primer Piso: 88.44 M2
Área a Construir Segundo Piso: 62.77 M2
Área libre: 9.06 M2
Espacios a Construir 1 Piso: garaje, sala comedor, cocina, una habitación, patio de ropa y acceso escalera segundo piso.
Espacios a Construir 2 Piso: tres (3) alcobas, dos (2) baño, estudio y terraza.

Fueron anexados los siguientes planos: Localización General, cuadro de áreas, corte – fachada; Planta general de distribución, Planta general del proyecto, cortes A-A, B-B, planta de cubierta, Planos estructurales los cuales fueron elaborados y firmados por el Ingeniero **DAVID LEONARDO MEDINA CACERES**. con M.P 54202240056 NTS, el Arquitecto **LUIS MIGUEL ROMERO A.** con M.P A421312013-1063562002.

El propietario de la edificación debe verificar que la construcción cumpla con los retiros mínimos de seguridad para la energía eléctrica de baja y media tensión establecidos en el RETIE y se hará responsable de los daños o muertes que ocurran por el incumplimiento de la norma.

Se debe dar cumplimiento a lo dispuesto en el el Título E de la NSR 10.- E.1.3.4.3.2 en cuanto a Juntas Sísmicas.

Los andenes y accesos deben contemplar la construcción de las rampas para minusválidos conforme a lo dispuesto a la Ley 1618 de 2013 Art 14 y Ley 1346 de 2009 Art 9.

El propietario de la edificación, debe dar cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 57 de 1887- Artículo 936 – Servidumbre de Aguas Lluvias, la cual dispone: No hay servidumbre legal de aguas lluvias. Los techos de todo edificio deben verter sus aguas lluvias sobre el predio a que pertenecen, o sobre la calle o camino público o vecinal, y no sobre otro predio, sino con voluntad de su dueño.

El propietario de la edificación deberá tomar todas las medidas técnicas constructivas y de protección necesaria, para evitar daños a las construcciones vecinas y accidentes a terceras personas y se hará responsable de los daños y accidentes ocasionados y deberá subsanarlos en forma inmediata en acuerdo con los afectados.

El propietario de la edificación No debe invadir áreas de vías, andenes o zona verde que se encuentren proyectadas, ni terrenos, ni espacio aéreo ajeno con la obra que adelante. Su incumplimiento dará lugar a revocatoria de la licencia, sanciones y demoliciones.

Se debe dar cumplimiento al Acuerdo 021 de junio de 2009 “Por medio del cual se reglamenta la instauración del comparendo ambiental en el municipio de Aguachica y se dictan otras disposiciones, el cual dispone las siguientes prohibiciones: Disponer los residuos sólidos y escombros en el sitio no autorizado por la autoridad competente; almacenar materiales o residuos de obras de construcción o demoliciones en vías y/o áreas públicas; fomentar el trasteo de basura y escombros en medios no aptos ni adecuados. El no cumplimiento de la norma amerita las sanciones establecidas en el Acuerdo.

4. Que la construcción a realizar debe cumplir con todas las normas urbanísticas establecidas por esta gerencia e incluidas dentro del PBOT las cuales fueron consultadas por los interesados antes de la expedición de esta resolución por lo cual se asume que el constructor de dicha edificación no infringirá en los parámetros establecidos y cumplirá

con todas y cada uno de los retrocesos dados mediante la norma. No se permite la ocupación o cubrimiento del espacio Público. Los planos y documentos correspondientes al predio en construcción reúnen los requisitos mínimos exigidos por esta dependencia y que basados en la buena fe del solicitante se entiende que los datos son exactos y ciertos, por tal razón esta resolución se basa en la información que ellos están suministrando.

5. Que la base escrita anexo a esta resolución hacen parte integral de la misma y los datos fueron suministrados por los solicitantes.
6. Que los propietarios solicitan a esta dependencia el presente documento con el fin de llenar los requisitos necesarios para la legalización de la obra de construcción sobre el predio en mención, y buscan con la legalización entrar a contribuir con el desarrollo del municipio en lo concerniente a la ampliación de la base del impuesto predial.
7. En Tal virtud.

RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO: Apruébese Licencia de Construcción de una edificación de **dos pisos** para vivienda en el predio ubicado en **MZ H LOTE 04**, ubicado en el Municipio de Aguachica, Cesar, solicitada por **AIDA MARGELIS SANGREGORIO LIMA**, identificada con cedula de ciudadanía número **1.096.212.785**. de Barrancabermeja.

ARTICULO SEGUNDO: Sirva esta resolución de aprobación como documento para la protocolización y legalización de predios en construcción.

ARTICULO TERCERO: La presente Resolución rige a partir de la fecha de su expedición y tiene una vigencia de 24 meses para escrituración y registro, prorrogables por 12 meses más a solicitud del interesado la cual debe solicitar con dos meses de anticipación al vencimiento.

COMUNIQUESE Y CUMPLASE

Dada en la Gerencia de Planeación y Obras a los 14 días del mes de noviembre de 2019


HUMBERTO ALONSO DE LA HOZ ALVAREZ
Gerente Planeación y Obras


Proyecto: ~~RONALD A. BECERRA~~ RESLEN
Profesional Universitario GPO

www.aguachica-cesar.gov.co

Calle 4 No.10 - 33 Teléfono: (5)5651771

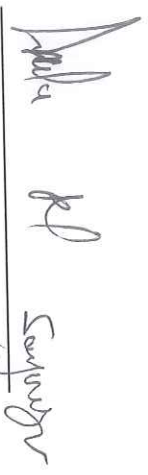
NOTIFICACION PERSONAL

El solicitante manifiesta que renuncia a los términos de ley para los tiempos de notificación y ejecutoriado

Conforme lo dispuesto en el C.P.A.C.A., en la fecha 14 días del mes de noviembre de 2019, se notifica personalmente el contenido de la presente Resolución a **AIDA MARGELIS SANGREGARIO LIMA**, identificada con cedula de ciudadanía número **1.096.212.785**. de Barrancabermeja, por ser la persona que solicito la respectiva licencia.



ARQ. Ronald A. Becerra Reslen
Funcionario Notificador

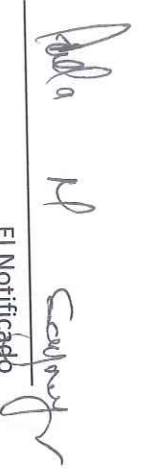


El Notificado

La presente Resolución quedo debidamente Ejecutoriada a los 14 días del mes de noviembre de 2019



ARQ. Ronald A. Becerra Reslen
Funcionario Notificador



El Notificado



PIN de Validación: a7b60a26



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) REINALDO FANDIÑO RUIZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91073655, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 15 de Noviembre de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-91073655.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
15 Nov 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
24 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
15 Nov 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
24 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
09 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a7b60a26



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 de Transición

Fecha de actualización
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 de Transición

Fecha de actualización
09 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a7b60a26



<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, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción
09 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
09 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
22 Jun 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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



PIN de Validación: a7b60a26



Fecha de inscripción
22 Jun 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
09 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0122, vigente desde el 01 de Diciembre de 2015 hasta el 31 de Diciembre de 2017, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0086, vigente desde el 01 de Diciembre de 2015 hasta el 31 de Diciembre de 2017, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BUCARAMANGA, SANTANDER
Dirección: BUCARAMANGA, CRA23N.33-95TORRE1APTO1802
Teléfono: 3208114775
Correo Electrónico: reyfan71@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral Por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - Corporación Técnica y Empresarial Kaizen
Ingeniero Financiero - Universidad Autónoma de Bucaramanga.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) REINALDO FANDIÑO RUIZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91073655.



PIN de Validación: a7b60a26



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



El(la) señor(a) REINALDO FANDIÑO RUIZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

a7b60a26

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 Diciembre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

REINALDO FANDIÑO RUIZ

**INFORME DE VALUACION DE UN INMUEBLE
URBANO DE USO RESIDENCIAL**

DIRECCION DEL INMUEBLE
Manzana H Lote 5 urbanización Villas de San Roque
Aguachica, Santander

PROPIETARIO
INGERAL COMPAÑIA S.A.S
Nit: 800.170.618-1

AVALUADOR RESPONSABLE
REINALDO FANDIÑO RUIZ
R.A.A. AVAL 91073655

FECHA DE LA VALUACION
9 de diciembre del 2022

Dirección de correspondencia: Carrera 25 # 33-95 Torre 1 Apartamento 1802
Correo electrónico: reyfan71@hotmail.com
Celular: 320-811-4775

REINALDO FANDIÑO RUIZ

Bucaramanga, 9 de diciembre del 2022

Señores:

JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA

DEMANDANTE: INTEGRAL COMPAÑÍA S.A.S

DEMANDADA: ANA FRANCISCA AREVALO

RADICADO: 2002-035

Ciudad

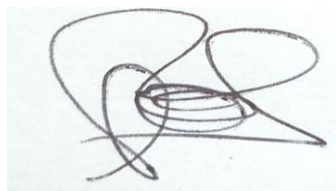
Apreciados Señores:

Atendiendo la solicitud de la apoderada judicial de la parte actora, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de INGERAL COMPAÑIA S.A.S, ubicado en la urbanización Villas de San Roque lote # 5 del municipio de Aguachica Cesar.

El *Valor de Mercado* ha sido elaborado con fundamento en las Normas Internacionales de Valuación (IVS), bajo el principio de Mayor y Mejor Uso del predio, con la más estricta independencia, objetividad e imparcialidad, y libre de intereses personales.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de: **CIENTO CUARENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE.**

Atentamente,



REINALDO FANDIÑO RUIZ

INGINIERO FINANCIERO y AVALUADOR PROFESIONAL

R.A.A. 91073655

Dirección de correspondencia: Carrera 25 # 33-95 Torre 1 Apartamento 1802

Correo electrónico: reyfan71@hotmail.com

Celular: 320-811-4775

REINALDO FANDIÑO RUIZ

1.- MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. CLASE DE AVALUO:

El presente avalúo tiene la finalidad de establecer el *Valor de Mercado* de un predio urbano destinado al uso residencial, conformado por el terreno y la construcción sobre él levantada.

1.2. DEFINICION DE VALOR DE MERCADO:

El *Valor de Mercado* se define como: *“la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción”*.

1.3. PROPOSITO DEL AVALUO:

Estimar el *Valor de Mercado* del bien inmueble que más adelante se identifica, con fundamento en metodologías y procedimientos Valuorios universalmente aceptados, teniendo en cuenta las condiciones económicas reinantes al momento del avalúo y los factores de comercialización que puedan incidir positiva o negativamente en el resultado final.

1.4. SOLICITANTES DEL AVALÚO:

INGERAL COMPAÑÍA SAS

1.5. DESTINATARIOS DEL AVALÚO:

JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA.

1.6. USO QUE SE LE DARA A LA VALUACION:

Con este informe de avalúo se pretende cuantificar el valor del inmueble para aportarlo al proceso de resolución de contrato arriba mencionado.

Dirección de correspondencia: Carrera 25 # 33-95 Torre 1 Apartamento 1802

Correo electrónico: reyfan71@hotmail.com

Celular:320-811-4775

REINALDO FANDIÑO RUIZ

1.7. TIPO DE INMUEBLE QUE SE AVALUA:

Casa de un nivel ubicada en la Urbanización Villas de San Roque del municipio de Aguachica Santander.

1.8. DESTINACION ECONOMICA ACTUAL DEL INMUEBLE:

El predio tiene uso residencial (sin uso al momento de la visita por parte de este servidor).

1.9. PROPIETARIO DEL INMUEBLE:

INGERAL COMPAÑÍA SAS Nit: 800.170.618-1.

1.10. DIRECCION DEL INMUEBLE: Lote N. 5 Manzana H

1.10.1. BARRIO/URBANIZACION: Urbanización Villas de San Roque

1.10.2. MUNICIPIO / CIUDAD: Aguachica.

1.10.3. DEPARTAMENTO: Santander.

1.11. LOCALIZACIÓN GEOGRAFICA DEL INMUEBLE:

El inmueble está ubicado sobre la parte suroccidental del municipio de Aguachica al cual se accede por vías pavimentadas y por último por vías granuladas cubiertas de gravilla siendo la vía principal la calle 16 y las carreras 4 y 5 del sector.

1.12. VECINDARIO INMEDIATO:

En el sector se ubican toda clase de inmuebles y diferentes usos de acuerdo a su ubicación particular y de acuerdo a la norma urbanística para cada uno de ellos, así mismo está rodeado de sectores similares y homogéneos en uso de suelo y demás características propias de los usos residenciales y comerciales de bajo impacto. El sector corresponde a un Nivel Socio Económico bajo. Está definido según el PBOT de Aguachica como estrato 2.

Dirección de correspondencia: Carrera 25 # 33-95 Torre 1 Apartamento 1802

Correo electrónico: reyfan71@hotmail.com

Celular: 320-811-4775

REINALDO FANDIÑO RUIZ

1.13. CARACTERISTICAS DE LA ZONA:

En el sector se observa amoblamiento urbano moderado y acorde al estrato socioeconómico al que pertenece y los usos autorizados en la actual norma urbanística vigente tanto para el sector como para el municipio siendo el uso más pronunciado el residencial combinado con el uso comercial de bajo impacto en moderada proporción.

1.14. VIAS DE ACCESO:

1.14.1. VÍAS PRINCIPALES:

La vía de acceso principal al sector es la calle 16 y la carrera 4, todas ellas en buen estado de conservación y mantenimiento sus capas asfálticas con gravilla y otras granuladas igualmente en buen estado de conservación y mantenimiento.

1.14.2. VIAS SECUNDARIAS:

Vías de doble calzada granuladas cubiertas de gravilla en buen estado de conservación y mantenimiento.

1.14.3. INFRAESTRUCTURA URBANISTICA DE LA ZONA:

La zona donde se ubica el predio inicia con la calle 16 hasta la calle 16K y desde la carrera 2C a la carrera 5, gozando de un amoblamiento urbano en buen estado de conservación y mantenimiento en sus capas asfálticas y granuladas con cobertura en gravilla aquellas que de este material se componen.

1.15. SERVICIOS PUBLICOS DE LA ZONA:

En el sector están presentes todos los servicios públicos como acueducto municipal, gas natural, energía eléctrica, telefonía alámbrica y demás servicios privados prestados tanto por empresas públicas como privadas con buena asistencia tanto técnica como de calidad bastante aceptable de sus coberturas en el barrio y en el sector.

1.16. TRANSPORTE PÚBLICO:

Por el sector se ve la presencia de transporte informal, al momento de la visita no se observó presencia de transporte público en bus o buseta solo taxis.

Dirección de correspondencia: Carrera 25 # 33-95 Torre 1 Apartamento 1802

Correo electrónico: reyfan71@hotmail.com

Celular:320-811-4775

REINALDO FANDIÑO RUIZ

1.17. ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA DE LA ZONA:

El sector se clasifica en estrato II para residencial, para comercial e industrial no se identifica estrato socioeconómico.

1.18. FECHA DE LA VISITA:

La visita se realizó el día 7 de diciembre del 2022.

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO

Certificado de Matricula Inmobiliaria 196-58672 de fecha 12 de julio del 2022 y resolución 419 del 14 de noviembre de 2019 expedido por la oficina de Gerencia de Planeación y obras del municipio de Aguachica donde se expide o autoriza la construcción de la casa sobre el lote # 5.

3. ASPECTO JURIDICO

PROPIETARIO	INGERAL COMPAÑÍA SAS	Nit: 800.170.618-1
ESCRITURA PÚBLICA	321 DEL 14/03/2019	
NOTARIA	Única de Aguachica	
MATRICULA INMOBILIARIA #	196-58672	
CÉDULAS CATASTRALES #s	20011 00-02-0001-3019-000	

Nota 2: El anterior informe no constituye estudio de títulos del inmueble.

4. NORMATIVIDAD URBANISTICA:

Acuerdo 017 del 31/07/2012

“Por medio del cual se realiza un ajuste al PBOT del municipio de Aguachica para la incorporación al perímetro urbano de predios localizados en suelo rural suelo suburbano y suelo de expansión urbana requeridos para el desarrollo y construcción de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario en el municipio de Aguachica Cesar”.

5.- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRENO

El terreno donde está construida la casa H5 posee topografía plana.

Dirección de correspondencia: Carrera 25 # 33-95 Torre 1 Apartamento 1802

Correo electrónico: reyfan71@hotmail.com

Celular:320-811-4775

REINALDO FANDIÑO RUIZ

5.1. FRENTE: 6,50 metros.

5.2. FONDO: 15,00 metros hacia el oriente y 15,00 metros el occidente.

5.3. RELACION FRENTE / FONDO: Proporcional

5.4. LINDEROS Y DIMENSIONES:

Norte: con área de cesión y calle 17b, con 6.50 m de longitud. Sur: lote número 015, manzana h, con 6.50 m de longitud. Oriente: lote número 06, manzana h, con 15.00 m de longitud. Occidente: lote número 04, manzana h, con 15.00 m de longitud.

5.6. AREA DEL TERRENO: 97,50 METROS CUADRADOS según lo consignado en el certificado de tradición y matrícula inmobiliaria 196-58672, aportado para la realización del presente estudio.

6. CARACTERÍSTICAS FISICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

El inmueble posee construcción nueva con estructura tradicional a porticada con mampostería en ladrillo de barro cocido en óptimo estado de conservación y mantenimiento tanto en su estructura como en sus acabados.

6.1. NÚMERO DE NIVELES: Las construcciones poseen un nivel en la casa.

6.2. VIDA UTIL: 100 años.

6.3. EDAD APROXIMADA: 0 años.

6.4. VIDA REMANENTE: 100 años.

6.5. ESTADO DE LA CONSTRUCCION:

Construcción completa con estructura tradicional a porticada con mampostería en ladrillo de barro cocido y cubierta teja Master Mil las cuales se observan en óptimo estado de conservación y mantenimiento.

Dirección de correspondencia: Carrera 25 # 33-95 Torre 1 Apartamento 1802

Correo electrónico: reyfan71@hotmail.com

Celular: 320-811-4775

REINALDO FANDIÑO RUIZ

6.6. ESTADO DE LOS MATERIALES Y ACABADOS:

Se observan en óptimo estado de conservación y mantenimiento, en cuanto a la estructura se observó a simple vista que no posee afectaciones que pongan en riesgo ni la vida ni la tranquilidad de sus habitantes y/o visitantes.

6.7. DEPENDENCIAS DE LA CONSTRUCCION:

Espacio para garaje (externo), zona de ropas en patio área libre y un poso subterráneo para el vital líquido, Sala-comedor, cocina, baño social y dos alcobas con closet y alcoba principal con closet, baño privado y patio interno área libre.

6.8. SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS:

En el sector se verifico el servicio de energía eléctrica, acueducto, gas natural, telefonía alámbrica, celular y alcantarillado provisto por las empresas públicas y privadas que hacen presencia en el municipio. En el predio se observó el normal funcionamiento de energía eléctrica, acueducto provisto por el acueducto municipal y además posee un poso subterráneo para el vital líquido, el gas natural no ha sido instalado, pero posee la acometida para la conexión, también se observó el funcionamiento del alcantarillado.

6.9. SERVICIOS COMUNALES:

No goza del aprovechamiento de ninguna clase de servicios comunales ya que el inmueble no está sometido a régimen de propiedad horizontal; es decir; que no pertenece a ninguna copropiedad, solamente el aprovechamiento del amoblamiento urbano del sector.

6.10. ESPECIFICACIONES Y ACABADOS DE LA CONSTRUCCION:

a). ARMAZON:

Cimentación: Concreto Ciclópeo.

Estructura: tradicional aporticada.

Muros: ladrillo barro cocido mampostería frisada y pintada.

Cubierta: teja Master Mil.

Dirección de correspondencia: Carrera 25 # 33-95 Torre 1 Apartamento 1802

Correo electrónico: reyfan71@hotmail.com

Celular:320-811-4775

REINALDO FANDIÑO RUIZ

Fachada: Pañete y pintura.

b). REVESTIMIENTO Y ACABADOS:

Escaleras: No posee, solo hay construido un nivel de lo autorizado para la construcción aplique como Vivienda VIS no superior a 135 SMMLV. (\$ 135'000.000,00), sin embargo; este inmueble posee el kit de acabados en cocina, closets y divisiones en los baños lo cual incrementa su valor pasando del topo VIS, esto lo hace el constructor para mostrar el inmueble con acabados completos.

Muros: mampostería estructural.

Pisos: Cerámica.

Zócalos: del mismo material del piso.

Cielo raso: en Dry Wall.

c). CARPINTERIA:

Puerta exterior: metálica.

Puertas interiores: en madera y la de salir al patio es en aluminio.

Ventanería: perfil aluminio y vidrio transparente con marco de seguridad metálico.

Closets: tres en madera y empotrados.

d). ACABADOS DE BAÑOS:

Pisos: En cerámica unicolor de tamaño pequeño.

Muros: Enchapados en cerámica.

Mesón – lavamanos: en porcelana.

Muebles: No posee.

Sanitarios: En porcelana.

Dirección de correspondencia: Carrera 25 # 33-95 Torre 1 Apartamento 1802

Correo electrónico: reyfan71@hotmail.com

Celular:320-811-4775

REINALDO FANDIÑO RUIZ

Divisiones: perfil de aluminio arquitectónico y acrílico.

Accesorios: en porcelana.

e). ACABADOS DE COCINA:

Pisos: cerámica.

Muros: cerámica.

Mesón – lavaplatos: mesón fundido con cobertura en cerámica.

Muebles: no posee.

Gabinetes: superiores y bajos en madera.

Estufa: empotrada.

Equipos especiales: campana extractora.

6.11. AREA DE LA CONSTRUCCION:

El área construida concuerda con la autorizada en la licencia de construcción referenciada en la resolución 419 del 14/11/2019 expedida por la gerencia de planeación y obras del municipio de Aguachica para el primer nivel que es de **88,44 M2** (metros cuadrados), igualmente concuerda con lo observado al momento de la visita al inmueble.

7.- HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

7.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DEL SUELO:

Al momento de la visita ni en el PBOT ni físicamente se observan alarmas sobre problemas de estabilidad del suelo.

7.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD:

No se evidenciaron problemas de ninguna índole ambiental ni afectaciones en la salubridad del sector que pongan en riesgo a sus habitantes ni afecten la comercialización del inmueble.

Dirección de correspondencia: Carrera 25 # 33-95 Torre 1 Apartamento 1802

Correo electrónico: reyfan71@hotmail.com

Celular: 320-811-4775

REINALDO FANDIÑO RUIZ

7.3. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES:

A simple vista el inmueble no se le observan servidumbres de ninguna índole o por resolver.

7.4. SEGURIDAD:

En el momento de la visita al predio y al sector no se evidenciaron afectaciones de orden social.

7.5. PROBLEMAS SOCIOECONOMICAS:

En el momento de la visita al predio y al sector no se evidenciaron afectaciones de problemas socioeconómicos.

8. ASPECTO ECONOMICO

8.1. ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA:

En el sector se observan construcciones por el momento de casas con características similares a la que en este informe se valora comercialmente, algunas ya poseen remodelaciones y construcción completa de dos niveles.

8.2. MERCADO PRINCIPAL (OFERTA Y DEMANDA):

El sector posee moderada actividad inmobiliaria consistente en la oferta y demanda de inmuebles con características constructivas similares.

8.2.1. ESTUDIO DE MERCADO COMPARATIVO:

MEMORIA DE CALCULO															
INVESTIGACION DE MERCADO DE OFERTA DE PREDIOS EN VENTA EN EL SECTOR Y HOMOGENEOS															
Item	Tipo - Direccion	Valor venta	Fuente de información		Tamaño Terreno M2	Tamaño Construcción M2	Valor Construcción M2	Valor Construcción	Valor Total sin Construcción	Valor Terreno M²	Factor Oferta	Factor Acabados	Factor Vetustez	Factor Ubicación	Resultados
1	Casa en Urbanización El Molino	\$ 140.000.000,00	COMFACESAR	301-7880362	77,15	72,00	\$ 1.501.000	\$ 108.072.000,00	\$ 31.928.000,00	\$ 413.843,16	1,00	0,95	1,00	1,00	\$ 393.151,00
2	Casa en Villas de San Andrés	\$ 179.800.000,00	Inmobiliaria Valor Tierra	320-4192835	72,00	141,00	\$ 1.089.000	\$ 153.549.000,00	\$ 26.251.000,00	\$ 364.597,22	1,00	1,00	1,05	1,00	\$ 382.827,08
3	Casa en Las Américas	\$ 187.600.000,00	Finca Raíz 7491521	312-4485537	75,00	127,00	\$ 1.250.000	\$ 158.750.000,00	\$ 28.850.000,00	\$ 384.666,67	1,00	1,00	1,00	1,00	\$ 384.666,67
4	Casa en Villas de San Roque	\$ 135.000.000,00	Ingeral Compañía SAS	311-2549993	97,50	88,44	\$ 1.101.000	\$ 97.372.440,00	\$ 37.627.560,00	\$ 385.923,69	1,00	1,00	1,00	1,00	\$ 385.923,69
											Promedio		\$		386.642,11
											Desv.Standard		\$		4.521,75
											Coef. De Variación				1,17%
VALOR ADOPTADO POR M² DE TERRENO		\$	386.000,00							TERRENO		97,50		M²	

Dirección de correspondencia: Carrera 25 # 33-95 Torre 1 Apartamento 1802

Correo electrónico: reyfan71@hotmail.com

Celular:320-811-4775

REINALDO FANDIÑO RUIZ

8.3. ASPECTOS VALORIZANTES:

Por los usos de los predios circundantes en los cuales se están adelantando remodelaciones para continuar con el actual uso.

Por la buena prestación de los servicios públicos del sector y del predio.

Por su ubicación cerca de la vía que comunica con el aeropuerto Hacaritama.

Según los usos de suelo vigentes para el predio y el sector.

La topografía del terreno del predio y del sector.

Por la oferta y la demanda con balance moderado.

8.4. ASPECTOS DESVALORIZANTES:

Por el momento no se evidencian ni físicamente ni legislativamente que existan otros aspectos que disminuyan el valor de los predios del sector.

9. USO ACTUAL Y USO POTENCIAL (MAYOR Y MEJOR USO)

El mayor y mejor uso que se le podría dar al inmueble es el residencial.

10.- FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALUO

- *El uso definido para el sector y acorde al uso del predio según el actual PBOT.*
- *La topografía del terreno.*
- *La malla vial y su estado de conservación y mantenimiento*
- *En general el buen amoblamiento urbano del sector*
- *La estratégica ubicación del predio dentro del sector.*

Los anteriores son alguno o los más importantes aspectos tenidos en cuenta para la asignación del valor hallado en memoria de cálculo adjunta para el predio.

11. TECNICAS DE VALUACION

El *Valor de Mercado* se estima mediante la aplicación de métodos y procedimientos que reflejan la naturaleza del bien y las circunstancias bajo las cuales ese bien más probablemente se comercializaría en el mercado abierto. Los métodos más comunes para estimar el *Valor de Mercado* incluyen, *enfoque de comparación de ventas*, el *enfoque de costo* y el *enfoque de capitalización de Rentas*, incluyendo el *análisis de flujo de efectivo descontado*; a continuación, se definen cada una de las técnicas mencionadas:

Dirección de correspondencia: Carrera 25 # 33-95 Torre 1 Apartamento 1802

Correo electrónico: reyfan71@hotmail.com

Celular:320-811-4775

REINALDO FANDIÑO RUIZ

11.1. Enfoque de comparación de ventas:

El enfoque por comparación de ventas permitirá determinar el valor de la propiedad que se avalúa según comparación con otras propiedades similares que estén transándose o hayan sido recientemente transadas en el mercado inmobiliario.

Este enfoque comparativo considera las ventas de bienes similares o sustitutivos, así como datos obtenidos del mercado, y establece un estimado de valor utilizando procesos que incluyen la comparación. En general, un bien que se valora (el bien objeto de valuación) se compara con las ventas de bienes similares que se han comercializado en el mercado abierto. También pueden considerarse anuncios y ofertas.

Para que el método comparativo tenga aplicación científica se requiere la HOMOGENIZACIÓN y la aplicación de varios factores complementarios especialmente estadísticos.

11.2. Enfoque del costo:

Este enfoque comparativo considera la posibilidad de que, como sustituto de la compra de un cierto bien, uno podría construir otro bien que sea una réplica del original o uno que proporcionara una utilidad equivalente.

11.2.1. El Costo de Reposición Depreciado (DRC):

Es el costo actual de reproducir o reponer un activo deduciendo el deterioro físico y toda forma relevante de obsolescencia y optimización

11.3. Enfoque de Capitalización de Rentas:

Este enfoque comparativo considera los datos de ingresos y gastos relacionados con los bienes valorados y estima el valor a través de un proceso de capitalización

12. METODOLOGIA (S) VALUATORIA (S) EMPLEADA (S) PARA EL AVALUO

Las metodologías utilizadas en el presente cálculo de valor del predio avaluado son las descritas en los numerales 11.1 y 11.2.1.

12.1. JUSTIFICACION DE LA (S) METODOLOGIA (S) EMPLEADA (S):

Según la clase de inmueble y sus características constructivas, su estado de conservación y mantenimiento y su uso son las principales razones por las cuales se utilizaron los métodos mencionados en el numeral anterior.

Dirección de correspondencia: Carrera 25 # 33-95 Torre 1 Apartamento 1802

Correo electrónico: reyfan71@hotmail.com

Celular:320-811-4775

REINALDO FANDIÑO RUIZ

13. MEMORIAS DE CÁLCULO

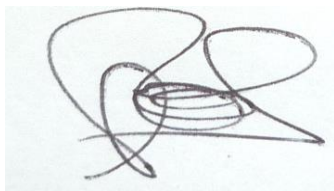
MEMORIA DE CALCULO															
INVESTIGACION DE MERCADO DE OFERTA DE PREDIOS EN VENTA EN EL SECTOR Y HOMOGENEOS															
Item	Tipo - Direccion	Valor venta	Fuente de información		Tamaño Terreno M2	Tamaño Construcción M2	Valor Construcción M2	Valor Construcción	Valor Total sin Construcción	Valor Terreno M²	Factor Oferta	Factor Acabados	Factor Vetustez	Factor Ubicación	Resultados
1	Casa en Urbanización El Molino	\$ 140.000.000,00	COMFACESAR	301-7880362	77,15	72,00	\$ 1.501.000	\$ 108.072.000,00	\$ 31.928.000,00	\$ 413.843,16	1,00	0,95	1,00	1,00	\$ 393.151,00
2	Casa en Villas de San Andrés	\$ 179.800.000,00	Inmobiliaria Valor Tierra	320-4192835	72,00	141,00	\$ 1.089.000	\$ 153.549.000,00	\$ 26.251.000,00	\$ 364.597,22	1,00	1,00	1,05	1,00	\$ 382.827,08
3	Casa en Las Américas	\$ 187.600.000,00	Finca Raiz 7491521	312-4485537	75,00	127,00	\$ 1.250.000	\$ 158.750.000,00	\$ 28.850.000,00	\$ 384.666,67	1,00	1,00	1,00	1,00	\$ 384.666,67
4	Casa en Villas de San Roque	\$ 135.000.000,00	Ingeral Compañía SAS	311-2549993	97,50	88,44	\$ 1.101.000	\$ 97.372.440,00	\$ 37.627.560,00	\$ 385.923,69	1,00	1,00	1,00	1,00	\$ 385.923,69
											Promedio		\$		386.642,11
											Desv.Standard		\$		4.521,75
											Coef. De Variación				1,17%
VALOR ADOPTADO POR M² DE TERRENO		\$	386.000,00							TERRENO		97,50		M²	
															

14. VALOR DE MERCADO

CUADRO DE VALORES DEL AREA CONSTRUIDA AL INTERIOR DE LA CASA H5 UBICADA EN LA URBANIZACION VILLAS DE SAN ROQUE EN AGUACHICA CESAR			
DETALLE	AREA EN M2	VR M2	VALOR TOTAL
AREA DE TERRENO	97,50	\$ 386.000,00	\$ 37.635.000,00
AREA CONSTRUIDA	88,44	\$ 1.201.000	\$ 106.216.440,00
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE			\$ 143.851.440,00
VALOR ADOPTADO PARA EL INMUEBLE			\$ 144.000.000,00

SON: CIENTO CUARENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE.

15. NOMBRE, CUALIFICACION PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR



REINALDO FANDIÑO RUIZ
INGENIERO FINANCIERO y AVALUADOR PROFESIONAL
R.A.A. 91073655

Dirección de correspondencia: Carrera 25 # 33-95 Torre 1 Apartamento 1802
 Correo electrónico: reyfan71@hotmail.com
 Celular: 320-811-4775

REINALDO FANDIÑO RUIZ

16.- CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

En el presente informe se registran las instrucciones del encargo de valuación, la base y finalidades de la valuación, y los resultados del análisis que llevaron a una opinión sobre el valor

Los hechos presentados son correctos, los análisis quedan restringidos únicamente por las hipótesis a que se hace referencia; los honorarios del Valuador no dependen en manera alguna de aspectos del informe, el Valuador ha cumplido el encargo de conformidad con normas éticas y profesional

El Valuador se ha ceñido a los requisitos éticos y profesionales del Código de Conducta de las IVS al llevar a cabo el encargo

El Valuador pone de manifiesto que no tiene ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses, como tampoco ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro

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 Valor de Mercado que se asigna es el que corresponde a una operación de contado, entendiendo como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuar la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera del contratante.

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, 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.

El Valuador ha tenido en cuenta para la realización del informe de avalúo la *Nota Guía de Valuación Internacional número 1* (Valuación de Bienes Inmuebles) de la IVS, los alcances y definiciones de la misma, su relación con las Normas de Contabilidad, así

Dirección de correspondencia: Carrera 25 # 33-95 Torre 1 Apartamento 1802

Correo electrónico: reyfan71@hotmail.com

Celular:320-811-4775

REINALDO FANDIÑO RUIZ

como los enfoques y procedimientos de valuación aplicables al bien en estudio, tanto para determinar su *Valor de Mercado* como su *Valor Razonable*.

17.- DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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
El Valuador no tiene intereses en el bien objeto de avalúo.

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

El Valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando

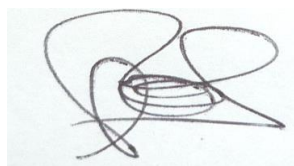
El Valuador ha realizado una visita personal al inmueble y nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe

FECHA DEL INFORME: 9 de diciembre de 2022.

18. ANEXOS

Memorias de cálculo, plano de geolocalización, registro fotográfico, certificado R.A.A., copia de los documentos aportados por el solicitante para el cumplir con el encargo valuatorio.

19. NOMBRE, CUALIFICACION PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR



REINALDO FANDIÑO RUIZ
INGENIERO FINANCIERO Y AVALUADOR PROFESIONAL
AVALUADOR PROFESIONAL

Dirección de correspondencia: Carrera 25 # 33-95 Torre 1 Apartamento 1802

Correo electrónico: reyfan71@hotmail.com

Celular: 320-811-4775

MEMORIA DE CALCULO															
INVESTIGACION DE MERCADO DE OFERTA DE PREDIOS EN VENTA EN EL SECTOR Y HOMOGENEOS															
Item	Tipo - Direccion	Valor venta	Fuente de información		Tamaño Terreno M2	Tamaño Construcción M2	Valor Construcción M2	Valor Construcción	Valor Total sin Construcción	Valor Terreno M²	Factor Oferta	Factor Acabados	Factor Vetustez	Factor Ubicación	Resultados
1	Casa en Urbanización El Molino	\$ 140.000.000,00	COMFACESAR	301-7880362	77,15	72,00	\$ 1.501.000	\$ 108.072.000,00	\$ 31.928.000,00	\$ 413.843,16	1,00	0,95	1,00	1,00	\$ 393.151,00
2	Casa en Villas de San Andrés	\$ 179.800.000,00	Inmobiliaria Valor Tierra	320-4192835	72,00	141,00	\$ 1.089.000	\$ 153.549.000,00	\$ 26.251.000,00	\$ 364.597,22	1,00	1,00	1,05	1,00	\$ 382.827,08
3	Casa en Las Américas	\$ 187.600.000,00	Finca Raiz 7491521	312-4485537	75,00	127,00	\$ 1.250.000	\$ 158.750.000,00	\$ 28.850.000,00	\$ 384.666,67	1,00	1,00	1,00	1,00	\$ 384.666,67
4	Casa en Villas de San Roque	\$ 135.000.000,00	Ingeral Compañía SAS	311-2549993	97,50	88,44	\$ 1.101.000	\$ 97.372.440,00	\$ 37.627.560,00	\$ 385.923,69	1,00	1,00	1,00	1,00	\$ 385.923,69

											Promedio	\$ 386.642,11			
											Desv.Standard	\$ 4.521,75			
											Coef. De Variación	1,17%			

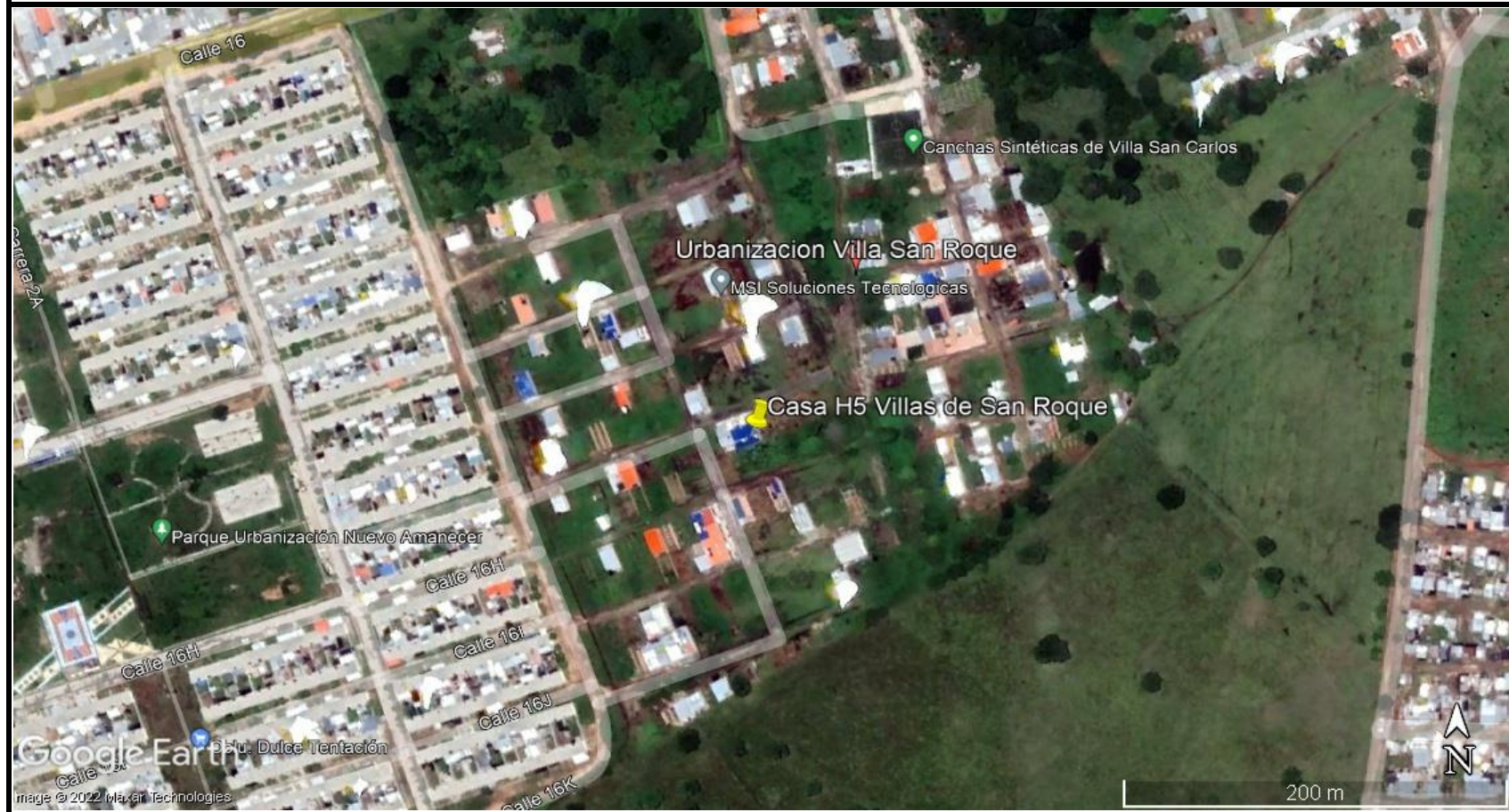
VALOR ADOPTADO POR M² DE TERRENO	\$ 386.000,00	TERRENO	97,50	M²
				

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI DE LAS OFERTAS SELECCIONADAS									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Construcciones Oferta 1	0	100	0,00%	1,0	-0,01%	\$ 1.500.000	-\$107	\$1.500.107	\$ 1.501.000
Construcciones Oferta 2	2	100	2,00%	1,0	1,01%	\$ 1.100.000	\$11.144	\$1.088.856	\$ 1.089.000
Construcciones Oferta 3	0	100	0,00%	1,5	0,03%	\$ 1.250.000	\$328	\$1.249.673	\$ 1.250.000
Construcciones Oferta 4	0	100	0,00%	1,0	-0,01%	\$ 1.100.000	-\$78	\$1.100.078	\$ 1.101.000

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI DEL INMUEBLE AVALUADO									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Construcciones de la Casa	0	100	0,00%	1,0	-0,01%	\$ 1.200.000	-\$85	\$1.200.085	\$ 1.201.000

CUADRO DE VALORES DEL AREA CONSTRUIDA AL INTERIOR DE LA CASA H5 UBICADA EN LA URBANIZACION VILLAS DE SAN ROQUE EN AGUACHICA CESAR					SE TOMARON COMO REFERENCIA LOS VALORES PUBLICADOS POR LA REVISTA CONSTRUDATA 204 VIGENTE AL MOMENTO DE LA VALORACION COMERCIAL DEL INMUEBLE
DETALLE	AREA EN M2	VR M2	VALOR TOTAL		
AREA DE TERRENO	97,50	\$ 386.000,00	\$	37.635.000,00	
AREA CONSTRUIDA	88,44	\$ 1.201.000	\$	106.216.440,00	
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE			\$	143.851.440,00	

PLANO DE GEOLOCALIZACION



REGISTRO FOTOGRÁFICO



ENTORNO



ENTORNO



FACHADA



NOMENCLATURA



GARAJE



POSO SUBTERRANEO



ZONA DE ROPAS



COCINA



SALA COMEDOR



ALCOBA 1



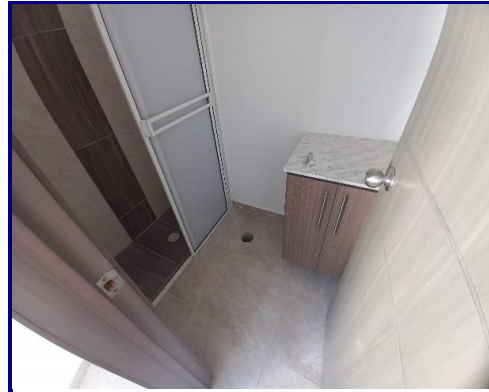
ALCOBA 2



BAÑO SOCIAL



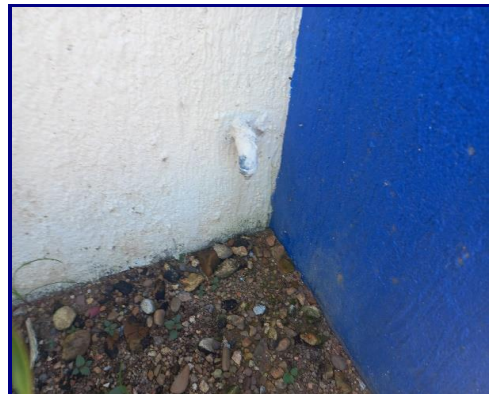
ALCOBA PRINCIPAL



BAÑO PRIVADO



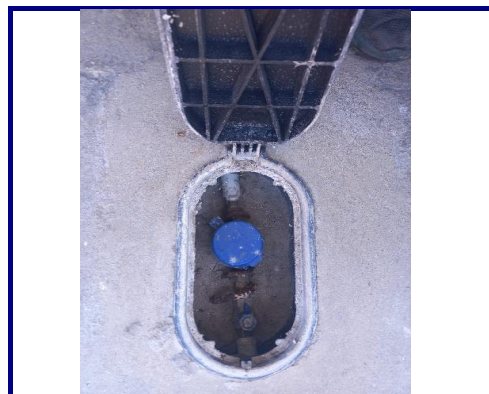
PATIO INTERNO



ACOMETIDA PARA GAS NATURAL



MEDIDOR DE ENERGIA ELECTRICA{



MEDIDOR DE ACUEDUCTO



AREA LIBRE DUCTO DE VENTILACION



CAJA DE ALCANTARILLADO



CUBIERTA



RED ELECTRICA



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

Certificado generado con el Pin No: 220712454861790692

Nro Matrícula: 196-58672

Pagina 1 TURNO: 2022-196-1-17884

Impreso el 12 de Julio de 2022 a las 09:54:22 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: 196 - AGUACHICA DEPTO: CESAR MUNICIPIO: AGUACHICA VEREDA: AGUACHICA

FECHA APERTURA: 23-06-2017 RADICACIÓN: 2017-196-6-2573 CON: ESCRITURA DE: 16-05-2017

CODIGO CATASTRAL: **00-02-0001-3019-000** COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

MANZANA H LOTE 5 CON AREA DE 97.50 M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 064, 2017/05/16, NOTARIA UNICA LA GLORIA. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012, LOS LINDEROS SE ESPECIFICAN ASI: NORTE: CON ÁREA DE CESIÓN Y CALLE 17B, CON 6.50 M DE LONGITUD. SUR: LOTE NÚMERO 015, MANZANA H, CON 6.50 M DE LONGITUD. ORIENTE: LOTE NÚMERO 06, MANZANA H, CON 15.00 M DE LONGITUD. OCCIDENTE: LOTE NÚMERO 04, MANZANA H, CON 15.00 M DE LONGITUD.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

01.REGISTRO DEL 15-11-16. ESCRITURA N° 247 DEL 15-11-16. NOTARIA UNICA DE GAMARRA. LIMITACION AL DOMINIO. COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA. SOBRE LA MITAD. \$9.170.000. DE: ESTRADA QUINTERO, EDWUIN. A: GARNICA CHOGO, LUZ MELIDA.

02.REGISTRO DEL 29-06-16. ESCRITURA N° 132 DEL 23-06-16. NOTARIA UNICA DE GAMARRA. LIMITACION AL DOMINIO. COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA. LA SEÑORA LUZ MELIDA GARNICA CHOGO SOLO VENDE LA MITAD DE SU CUOTA PARTE. \$55.000.000. DE: ELJURE GONZALEZ, ANDREA JISED. GARNICA CHOGO, LUZ MELIDA. QUIJANO JURADO, JOHANNA. A: ARANGO DIAZ, ALICIA. ESTRADA QUINTERO, EDWUIN. GONZALEZ PRADO, TOMAS FELIPE. PRADO BALLENA, EMERSON.

03.REGISTRO DEL 11-09-14. ESCRITURA N° 203 DEL 10-09-14. NOTARIA UNICA DE GAMARRA. MODO DE ADQUISICION. COMPRAVENTA. \$55.000.000. DE: TORRES DE PARADA, MERCEDES. A: ELJURE GONZALEZ, ANDREA JISED. GARNICA CHOGO, LUZ MELIDA. QUIJANO JURADO, JOHANNA.

04.REGISTRO DEL 28-01-2003. ESCRITURA \$ 0069 DEL 24-01-2003 NOTARIA UNICA DE AGUACHICA. MODO DE ADQUISICION. COMPRAVENTA. \$5'000.000.=. DE: PARADA CABRALES, ELISENIO. A: TORRES DE PARADA, MERCEDES.

05. REGISTRO DEL 03-05-1990. RESOLUCION 01653 DEL 31-08-1989 GERENCIA REGIONAL CESAR. VALLEDUPAR. MODO DE ADQUISICION. ADJUDICACION DE BALDIOS. DE; INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA. A: PARADA CABRALES, ELISENIO.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) # . MANZANA H LOTE 5

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

196 - 49611

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 14-06-2017 Radicación: 2017-196-6-2573

Doc: ESCRITURA 064 DEL 16-05-2017 NOTARIA UNICA DE LA GLORIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0920 LOTE0



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

Certificado generado con el Pin No: 220712454861790692

Nro Matrícula: 196-58672

Pagina 2 TURNO: 2022-196-1-17884

Impreso el 12 de Julio de 2022 a las 09:54:22 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

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

A: ARANGO DIAZ ALICIA	CC# 49660219	X
A: GARNICA CHOGO LUZ MELIDA	CC# 49666272	X
A: GONZALEZ PRADO TOMAS FELIPE	CC# 1098803087	X
A: PRADO BALLENA EMERSON	CC# 13740384	X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 15-03-2019 Radicación: 2019-196-6-980

Doc: ESCRITURA 321 DEL 14-03-2019 NOTARIA UNICA DE AGUACHICA VALOR ACTO: \$290.000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA JUNTO CON OTROS

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

DE: ARANGO DIAZ ALICIA	CC# 49660219
DE: GARNICA CHOGO LUZ MELIDA	CC# 49666272
DE: GONZALEZ PRADO TOMAS FELIPE	CC# 1098803087
DE: PRADO BALLENA EMERSON	CC# 13740384
A: INGERAL COMPAÑIA S.A.S	NIT# 8001706181X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 22-02-2022 Radicación: 2022-196-6-695

Doc: ESCRITURA 027 DEL 14-01-2022 NOTARIA PRIMERA DE OCAÑA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0971 CAMBIO CLASIFICACION DEL SUELO

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

A: INGERAL COMPAÑIA S.A.S	NIT# 8001706181
----------------------------------	------------------------

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *3*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)



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

Certificado generado con el Pin No: 220712454861790692

Nro Matrícula: 196-58672

Pagina 3 TURNO: 2022-196-1-17884

Impreso el 12 de Julio de 2022 a las 09:54:22 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: 2022-196-1-17884

FECHA: 12-07-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

Lilibeth Navarro Meza

El Registrador: LILIBETH NAVARRO MEZA



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

RESOLUCIÓN No 419
(14 DE NOVIEMBRE DE 2019)**“Por medio del cual se expide Licencia de Construcción”**

LA GERENCIA DE PLANEACIÓN Y OBRAS DEL MUNICIPIO DE AGUACHICA, CESAR, EN USO DE SUS ATRIBUCIONES LEGALES Y EN ESPECIAL LAS QUE LE CONFIERE EL ACUERDO MUNICIPAL NÚMERO 059 DE 1992, CAPITULO 10 Y CAPITULO 11 DE LA LEY 388 DE 1997, ARTICULO 11 DEL DECRETO 2111 DE 1997 Y EL ARTICULO 82 DEL DECRETO 1379 DE JULIO 5 DE 2002, ARTICULO 3 DEL DECRETO 1469 DE 2010 Y TITULO 6 DEL CAPITULO 1 DEL DECRETO 1077 DE 2015 Y DECRETO 1197 DEL 21 DE JULIO DEL 2016 Y,

CONSIDERANDO:

1. Que **RICARDO AMAYA LAPORTE**, identificado con cedula de ciudadanía número 13.841.641. de Bucaramanga, actuando como representante legal de **INGERAL COMPAÑÍA S.A.S** identificado con **NIT 800170618-1**, trasfiere poder a **AIDA MARGELIS SANGREGORIO LIMA**, identificada con cedula de ciudadanía número **1.096.212.785**. de Barrancabermeja, solicitó ante este despacho la Licencia de Construcción en el predio ubicado en la **MZ H LOTE 05**, dentro del Municipio de Aguachica, Cesar.
2. Que el predio en construcción antes mencionado cuenta con la **Escritura Pública N° 321 de fecha 14 de marzo de 2.019**, con código catastral **N° 00-02-0001-3019-000**, con matrícula Inmobiliaria **N° 196-58672**, con una extensión **97.50 M2** aproximadamente según escritura pública.
3. Que según planos presentados a esta gerencia la obra proyecta la Construcción de una edificación de **DOS PISOS PARA VIVIENDA** con un área a Construir aproximada de: **151.21 M2** distribuidos así:

Área de Lote General: 97.50 M2
Área a Construir: 151.21 M2
Área a Construir primer Piso: 88.44 M2
Área a Construir Segundo Piso: 62.77 M2
Área libre: 9.06 M2
Espacios a Construir 1 Piso: garaje, sala comedor, cocina, una habitación, patio de ropa y acceso escalera segundo piso.
Espacios a Construir 2 Piso: tres (3) alcobas, dos (2) baño, estudio y terraza.

Fueron anexados los siguientes planos: Localización General, cuadro de áreas, corte – fachada; Planta general de distribución, Planta general del proyecto, cortes A-A, B-B, planta de cubierta, Planos estructurales los cuales fueron elaborados y firmados por el Ingeniero **DAVID LEONARDO MEDINA CACERES**. con M.P 54202240056 NTS, el Arquitecto **LUIS MIGUEL ROMERO A.** con M.P A421312013-1063562002.

El propietario de la edificación debe verificar que la construcción cumpla con los retiros mínimos de seguridad para la energía eléctrica de baja y media tensión establecidos en el RETIE y se hará responsable de los daños o muertes que ocurran por el incumplimiento de la norma.

Se debe dar cumplimiento a lo dispuesto en el el Titulo E de la NSR 10.- E.1.3.4.3.2 en cuanto a Juntas Sísmicas.

Los andenes y accesos deben contemplar la construcción de las rampas para minusválidos conforme a lo dispuesto a la Ley 1618 de 2013 Art 14 y Ley 1346 de 2009 Art 9.

El propietario de la edificación, debe dar cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 57 de 1887- Artículo 936 – Servidumbre de Aguas Lluvias, la cual dispone: No hay servidumbre legal de aguas lluvias. Los techos de todo edificio deben verter sus aguas lluvias sobre el predio a que pertenecen, o sobre la calle o camino público o vecinal, y no sobre otro predio, sino con voluntad de su dueño.

El propietario de la edificación deberá tomar todas las medidas técnicas constructivas y de protección necesaria, para evitar daños a las construcciones vecinas y accidentes a terceras personas y se hará responsable de los daños y accidentes ocasionados y deberá subsanarlos en forma inmediata en acuerdo con los afectados.

El propietario de la edificación No debe invadir áreas de vías, andenes o zona verde que se encuentren proyectadas, ni terrenos, ni espacio aéreo ajeno con la obra que adelante. Su incumplimiento dará lugar a revocatoria de la licencia, sanciones y demoliciones.

Se debe dar cumplimiento al Acuerdo 021 de junio de 2009 “Por medio del cual se reglamenta la instauración del comparendo ambiental en el municipio de Aguachica y se dictan otras disposiciones, el cual dispone las siguientes prohibiciones: Disponer los residuos sólidos y escombros en el sitio no autorizado por la autoridad competente; almacenar materiales o residuos de obras de construcción o demoliciones en vías y/o áreas públicas; fomentar el trasteo de basura y escombros en medios no aptos ni adecuados. El no cumplimiento de la norma amerita las sanciones establecidas en el Acuerdo.

4. Que la construcción a realizar debe cumplir con todas las normas urbanísticas establecidas por esta gerencia e incluidas dentro del PBOT las cuales fueron consultadas por los interesados antes de la expedición de esta resolución por lo cual se asume que el constructor de dicha edificación no infringirá en los parámetros establecidos y cumplirá

con todas y cada uno de los retrocesos dados mediante la norma. No se permite la ocupación o cubrimiento del espacio Público. Los planos y documentos correspondientes al predio en construcción reúnen los requisitos mínimos exigidos por esta dependencia y que basados en la buena fe del solicitante se entiende que los datos son exactos y certeros, por tal razón esta resolución se basa en la información que ellos están suministrando.

5. Que la base escrita anexo a esta resolución hacen parte integral de la misma y los datos fueron suministrados por los solicitantes.
6. Que los propietarios solicitan a esta dependencia el presente documento con el fin de llenar los requisitos necesarios para la legalización de la obra de construcción sobre el predio en mención, y buscan con la legalización entrar a contribuir con el desarrollo del municipio en lo concerniente a la ampliación de la base del impuesto predial.
7. En Tal virtud.

RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO: Apruébese Licencia de Construcción de una edificación **de dos pisos para vivienda** en el predio ubicado en **MZ H LOTE 05**, ubicado en el Municipio de Aguachica, Cesar, solicitada por **AIDA MARGELIS SANGREGORIO LIMA**, identificada con cedula de ciudadanía número **1.096.212.785**, de Barrancabermeja.

ARTICULO SEGUNDO: Sirva esta resolución de aprobación como documento para la protocolización y legalización de predios en construcción.

ARTICULO TERCERO: La presente Resolución rige a partir de la fecha de su expedición y tiene una vigencia de 24 meses para escrituración y registro, prorrogables por 12 meses más a solicitud del interesado la cual debe solicitar con dos meses de anticipación al vencimiento.

COMUNIQUESE Y CUMPLASE

Dada en la Gerencia de Planeación y Obras a los 14 días del mes de noviembre de 2019


HUMBERTO ALONSO DE LA HOZ ALVAREZ
Gerente Planeación y Obras


Proyecto: RONALD A. BECERRA RESLEN
Profesional Universitario GPO



NOTIFICACION PERSONAL

El solicitante manifiesta que renuncia a los términos de ley para los tiempos de notificación y ejecutoriado

Conforme lo dispuesto en el C.P.A.C.A., en la fecha 14 días del mes de noviembre de 2019, se notifica personalmente el contenido de la presente Resolución a **AIDA MARGELIS SANGREGORIO LIMA**, identificada con cedula de ciudadanía número **1.096.212.785**. de Barrancabermeja, por ser la persona que solicito la respectiva licencia.

ARQ. Ronald A. Becerra Reslen
Funcionario Notificador

El Notificado

La presente Resolución quedo debidamente Ejecutoriada a los 14 días del mes de noviembre de 2019

ARQ. Ronald A. Becerra Reslen
Funcionario Notificador

El Notificado



PIN de Validación: a7b60a26



<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) REINALDO FANDIÑO RUIZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91073655, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 15 de Noviembre de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-91073655.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
15 Nov 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
24 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
15 Nov 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
24 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
09 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a7b60a26



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 de Transición

Fecha de actualización
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 de Transición

Fecha de actualización
09 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a7b60a26



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
09 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
22 Jun 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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



PIN de Validación: a7b60a26



Fecha de inscripción
22 Jun 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
09 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0122, vigente desde el 01 de Diciembre de 2015 hasta el 31 de Diciembre de 2017, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0086, vigente desde el 01 de Diciembre de 2015 hasta el 31 de Diciembre de 2017, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BUCARAMANGA, SANTANDER
Dirección: BUCARAMANGA, CRA23N.33-95TORRE1APTO1802
Teléfono: 3208114775
Correo Electrónico: reyfan71@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral Por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - Corporación Técnica y Empresarial Kaizen
Ingeniero Financiero - Universidad Autónoma de Bucaramanga.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) REINALDO FANDIÑO RUIZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91073655.



PIN de Validación: a7b60a26



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



El(la) señor(a) REINALDO FANDIÑO RUIZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

a7b60a26

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 Diciembre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

HOJA DE VIDA PERITO AVALUADOR REINALDO FANDIÑO RUIZ

CURRICULUM VITAE

REINALDO FANDINO RUIZ

HOJA DE VIDA



REINALDO FANDIÑO RUIZ

Ingeniero Financiero-UNAB

Valuador de Bienes Muebles e Inmuebles -USTABUCA

"Ingeniero Financiero egresado de la Universidad Autónoma de Bucaramanga y Valuador de Bienes Muebles e Inmuebles Urbanos y Rurales de la Universidad Santo Tomas, responsable, disciplinado y estudioso de las finanzas y comportamiento del mercado inmobiliario".

Datos personales.

- ✓ Reinaldo Fandiño Ruiz.
- ✓ Cédula de Ciudadanía Número 91.073.655 de San Gil.
- ✓ Fecha de nacimiento es 16 de marzo de 1971, edad actual 44 años.
- ✓ Libreta Militar de segunda clase.
- ✓ Bachiller Técnico Industrial Especialidad Electricidad del Colegio Nacional San José de Guanentá Integrado, San Gil 1991.
- ✓ Ingeniero Financiero de la Universidad Autónoma de Bucaramanga, 2002.
- ✓ Avaluador de Bienes Muebles e Inmuebles de la Universidad Santo Tomás, Bucaramanga, 2014.
- ✓ Avaluador de Inmuebles Urbanos y/o Rurales R.N.A.3424, Bogotá, 2014.
- ✓ Registro Abierto de Avaluadores, AVAL 91073655, Bogotá, 2018.
- ✓ Registro nacional de Analista Avaluador, Asociación Lonja Nacional de Propiedad Raíz y Avaluadores de Colombia "ASOLNALPRAC", Bogotá, 2019.
- ✓ Residente en la Carrera 25 N.33-95 torre 1 apto 1802, Barrio Antonia Santos Centro.

Contacto.

Reinaldo Fandiño Ruiz, teléfono 3208114775,
e- mail reyfan71@hotmail.com.

Formación Académica.

- ✓ Ingeniero Financiero egresado de la Universidad Autónoma de Bucaramanga, 2002.
- ✓ Bachiller Técnico Industrial Especialidad Electricidad del Colegio Nacional San José de Guanentá Integrado, San Gil, 1991.

Formación Extracurricular.

- ✓ Técnico por competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación, Corporación Educativa Técnica y Empresarial Kaizen, Villavicencio, 2019.
- ✓ Diplomado en Avalúos de Bienes Muebles e Inmueble, Universidad Santo Tomas de Bucaramanga, 2014.

Experiencia Laboral.

- ✓ Avaluador de bienes muebles e inmuebles urbanos y rurales, CONSTRUCTORA ROSALES, desde 2020.
- ✓ Avaluador de bienes muebles e inmuebles urbanos y rurales, TINSA BANCOL, desde 2017.

- ✓ Avaluador de bienes muebles e inmuebles urbanos y rurales, ISA Inmobiliaria Ltda, desde 2015.
- ✓ Auxiliar de Justicia para el Área Metropolitana de Bucaramanga adscrito ante el Consejo Superior de la Judicatura como perito financiero, desde 2013 hasta la fecha.

Referencias Personales.

- ✓ Carlos Jaime Barrios Hernández, Director del centro de Supercomputación y cálculo científico UIS. Cel.3013367914.
- ✓ Andrés Sandoval, Avaluador Profesional independiente. Cel. 3012327134.

Referencias Laborales.

- ✓ Gladys Jimenez, Área de Talentos, Constructora Inmobiliaria Los Rosales S.A.S. Telefono 300-2283135
- ✓ Diana Carolina Rey, Directora de Operaciones, Tinsa Colombia Ltda. Telefono, (1)7460037 ext. 8250.
- ✓ Adriana Ivette Pulgarin Colmenares, Directora Administrativa, Inmobiliaria y Servicios Administrativos Ltda. Telefono, (1)3230450 Ext.223.

Atentamente,



REINALDO FANDIÑO RUIZ

T.P. 68303-105262STD

R.N.A.3424

RAA AVAL 91073655

Soportes

✓ Cedula de Ciudadanía.



✓ Tarjeta Profesional.



✓ Registro Abierto de Avaluadores

Para de Validación: 16072017



<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) REINALDO FANDINO 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 FANDINO 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 15 Nov 2017	Regimen Régimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance • Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercos, 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 15 Nov 2017	Regimen Régimen de Transición
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 09 Mar 2020	Regimen Régimen Académico
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 09 Mar 2020	Regimen Régimen Académico

Página 1 de 4



PDF de Validación: localPDF



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



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
Alcance • Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	Fecha 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 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 o 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, electrómédica y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motocicletas, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.	Fecha 09 Mar 2020	Regimen Régimen Académico
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 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 09 Mar 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 10 Semovientes y Animales		
Alcance • Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	Fecha 09 Mar 2020	Regimen Régimen



PDF de Validación Institucional



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



Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio			
Alcance	Fecha	Regimen	
• Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.	22 Jun 2018	Régimen Académico	
Categoría 12 Intangibles			
Alcance	Fecha	Regimen	
• Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.	22 Jun 2018	Régimen Académico	
Categoría 13 Intangibles Especiales			
Alcance	Fecha	Regimen	
• 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.	09 Mar 2020	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 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 vigente hasta el 31 de Diciembre de 2017, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BUCARAMANGA, SANTANDER
 Dirección: BUCARAMANGA, CRA23N 33-95TORRE1 APT01802
 Teléfono: 3208114775
 Correo Electrónico: reyfan71@hotmail.com



PIN de Validación: bcd#f0b0f

**Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**

Técnico Laboral Por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - Corporación Técnica y Empresarial Kaizen
Ingeniero Financiero - Universidad Autónoma de Bucaramanga.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) REINALDO FANDINO RUIZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91073655.

El(la) señor(a) REINALDO FANDINO RUIZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

bcd#f0b0f

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 Julio del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:
Alexandra Suárez
Representante Legal

✓ Registro Nacional de Analista Avaluador



LA ASOCIACIÓN LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAÍZ "ASOLNALPRAC", representada legalmente por JENNIFER MESA CASTRO con Cédula No. 53.076.078 de Bogotá; entidad sin ánimo de lucro, con N.I.T. 900.851.218-4, inscrita en la Cámara de Comercio bajo el No. 50090048478 del libro I de las entidades sin ánimo de lucro, la cual es inspeccionada y vigilada por la Alcaldía Mayor de Bogotá.

CERTIFICA

Que el señor REINALDO FANDIÑO RUIZ, con cédula de ciudadanía No. 91.073.655, en consecuencia, cuenta con REGISTRO NACIONAL DE ANALISTA AVALUADOR ante la ASOCIACIÓN LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAÍZ Y AVALUADORES DE COLOMBIA "ASOLNALPRAC". Curso y aprobó la homologación de categorías en avalúos desde el 06 de abril del 2019 hasta el 14 de diciembre del 2019.

REGISTRO NACIONAL DE ANALISTA AVALUADOR, certificado por la ASOCIACIÓN LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAÍZ Y AVALUADORES DE COLOMBIA "ASOLNALPRAC" Registro. No. 443-3655

Esta certificación se expide a solicitud del interesado a los 14 días de diciembre del 2019.



www.asolnalprac.com.co
NIT. 900.851.218-4
Rep. Legal JENNIFER MESA

JENNIFER MESA CASTRO
Representante Legal
NIT. 900.851.218-4
www.asolnalprac.com.co

Jennifer Mesa Castro
DRA. JENNIFER MESA CASTRO
C.C. 53.076.078 de Bogotá
Representante Legal



ASOCIACIÓN LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAÍZ Y AVALUADORES DE COLOMBIA
AV. CALLE 19 No. 5 -51 Ofic. 401 Frente del BD Bacata
PBX: 2812313 Celular: 3166231466



Scanned by CamScanner

✓ Registro Nacional de Avaluadores.

RNA
Registro Nacional de
Avaluadores

APROBADO
ONAC
CÓDIGO 17001-2013
H-CCP-001

**REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.****CERTIFICA QUE:**

REINALDO FANDINO RUIZ
C.C. 91.073.655

Ha sido certificado y es conforme respecto a los requisitos especificados en el alcance de la certificación (ver anexo) para:

EQ/DC/01 AVALUOS DE INMUEBLES URBANOS Y/O
EQ/DE/02 AVALUOS DE INMUEBLES RURALES

R.N.A. 3424

Esta certificación es aplicable al alcance establecido en el anexo.

LUIS ALBERTO ALONSO ROMERO

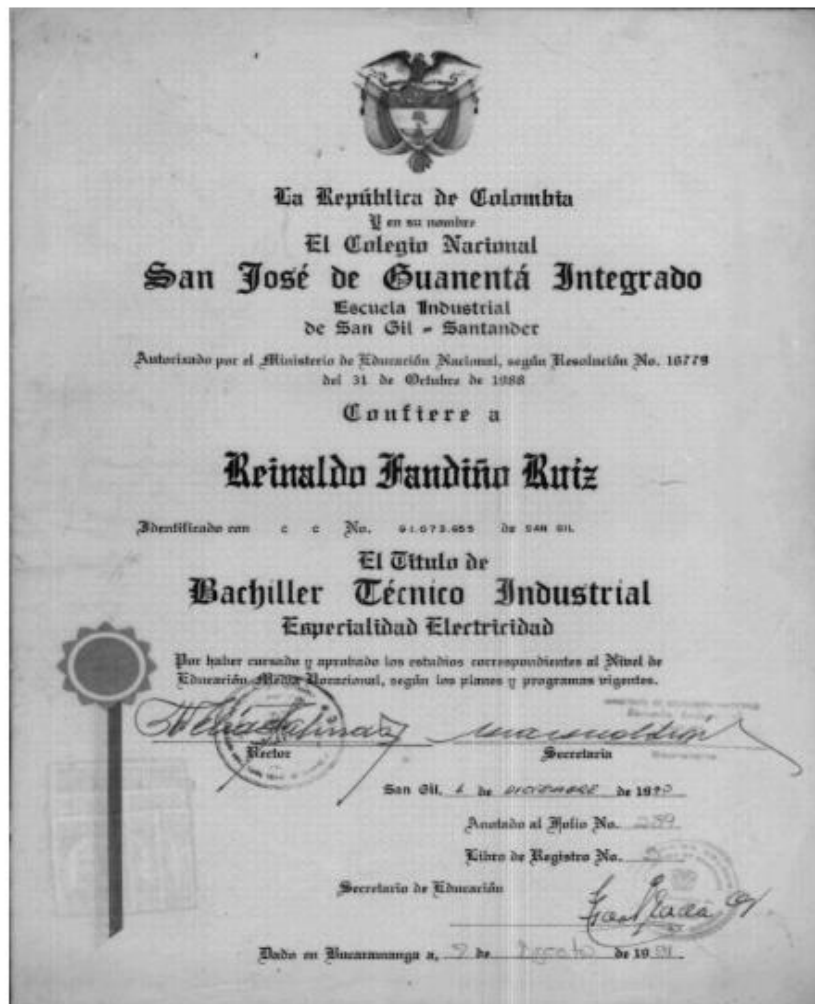
DIRECTOR EJECUTIVO
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

Fecha de aprobación: 01/DICIEMBRE/2014
Fecha de vencimiento: 31/DICIEMBRE/2016
Fecha de expedición: 15/DICIEMBRE/2015

COPIA: 000000
Versión: 1

CERTIFICADO No. 0008
Página 1 de 2

CALLE 121 No 7A - 72 - PBX: 8711.820 MI 01 - 820 MI 26 - FAX: 8711.820 SE 24 - BOGOTÁ, D.C. COLOMBIA
contacto@rna.org.co - www.rna.org.co

✓ Diplomas Formación Académica.

COLEGIO NACIONAL
San José de Guanentá Integrado
 ESCUELA INDUSTRIAL
 Teléfonos 24-46 y 34-23
 San Gil - Santander
 Jornada Diurna

Inscripción S.E. No. 183
 Inscripción DANE No. 16867900466

ACTA INDIVIDUAL DE GRADUACION

En la ciudad de San Gil, a los 10 días del mes de diciembre del año 1990 se reunieron, con el fin de formalizar la graduación de los alumnos de último grado, los señores Rector y Secretario en la Rectoría del Colegio Nacional San José de Guanentá Integrado Escuela Industrial, institución aprobada hasta en el Nivel de Educación Media Vocacional y autorizada por el Ministerio de Educación Nacional, para otorgar el Título de Bachiller en la modalidad TECNICO INDUSTRIAL, según Resolución No. 16779 del 31 de Octubre de 1988.

Comprobada la situación legal y académica de cada uno de los alumnos que cursaron y aprobaron los estudios correspondientes al Nivel de Educación Media Vocacional, se procedió a otorgar el Título de

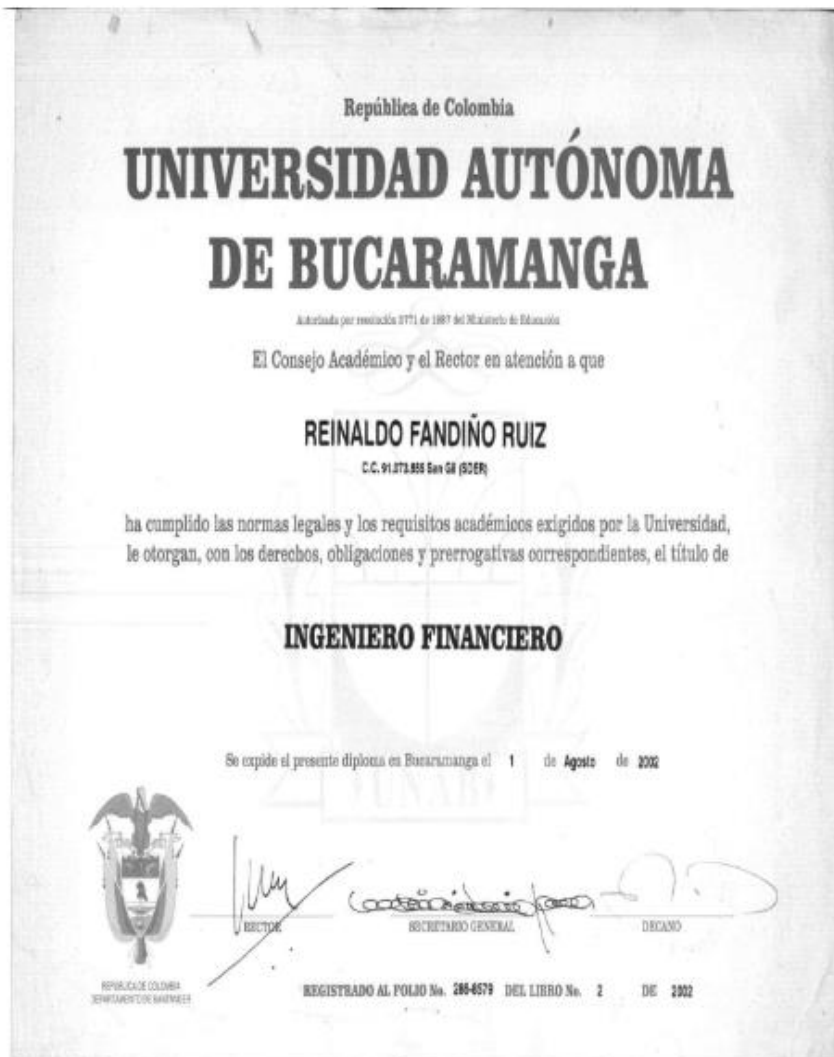
BACHILLER TECNICO INDUSTRIAL
 ESPECIALIDAD: SEGURIDAD

al graduando cuyos nombres, apellidos y número del documento de identificación se relacionan a continuación
 REINALDO FANDINO RUIZ c.c. No. 91.073.655 de San Gil
 Es copia tomada del Libro de Actas Generales de Grado, Folio No. 62 Acta No. 1 de fecha
 diciembre 10 de 1990 que consta de 64 alumnos, que comienza con el nombre de
 JAIROS ASABIEGA LÓPEZ y se cierra con el nombre de
 HENRY MANDURRAGA LÓPEZ.

Firmado y Sellado por: **PIEDRARGO ELIAS BALIBAS BIEGUA** (Rector) y
ORACIELA GUALRICH J. THOMPSON (Secretaria)
 Dada en San Gil, a los 22 días del mes de abril de 19 91
 RECTOR SECRETARIA


PIEDRARGO ELIAS BALIBAS BIEGUA
 C.C. No. 2.884.906 de Bogotá


ORACIELA GUALRICH J. THOMPSON
 C.C. No. 28.376.333 de San Gil





ACTA DE GRADO No. 453
LIBRO 2 FOLIO 286-R579

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE BUCARAMANGA -UNAB-
Facultad de Ingeniería Financiera

En la ciudad de Bucaramanga, Departamento de Santander, República de Colombia, al primer día del mes de Agosto de 2002, en el Aula máxima de la Universidad, se celebró la ceremonia de graduación de **REINALDO FANDINO RUIZ**, identificado(a) con la cédula de ciudadanía No. 91.073.655 de San Gil (Sder).

El grado fue aprobado por el Consejo de la Facultad de Ingeniería Financiera, según Acta No. 58 de Julio 5 de 2002 y ratificado por el Consejo Académico según Acta No. 384 de Julio 9 de 2002, previa comprobación de que el aspirante cumplió con los requisitos de grado: Ensayo: "Cobertura de Riesgo para la Inversión Extranjera en Países de Alto Riesgo como Colombia".

El Rector Dr. Gabriel Burgos Mantilla, tomó Juramento al graduado, hecho lo cual le hizo entrega del Diploma que lo acredita como **INGENIERO FINANCIERO**.

La Facultad de Ingeniería Financiera está autorizada legalmente para otorgar este título en virtud del Acuerdo de Junta Directiva No. 017 del 21 de Mayo de 1993.

Para constancia se extiende y firma la presente Acta al primer día del mes de Agosto de 2002.

Gabriel Burgos Mantilla, Rector (fdo), Jorge Raúl Serrano Díaz, Decano (fdo), María Victoria Puyana Silva, Secretaria General (fdo).

Es fiel copia tomada del original al primer día del mes de Agosto de 2002.


MARIA VICTORIA PUYANA SILVA
Secretaria General



REPÚBLICA DE COLOMBIA
LA UNIVERSIDAD SANTO TOMÁS
Autorizada por el Ministerio de Educación Nacional

CONFIERE DIPLOMADO EN
AVALÚOS DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES

A

Reinaldo Fandino Ruiz

C. C. 94.073.655 de San Gil

Quien participó y cumplió satisfactoriamente los requisitos del Diplomado, exigidos por la Facultad de Arquitectura de la Universidad Santo Tomás - Seccional Bucaramanga, con una intensidad de 130 horas

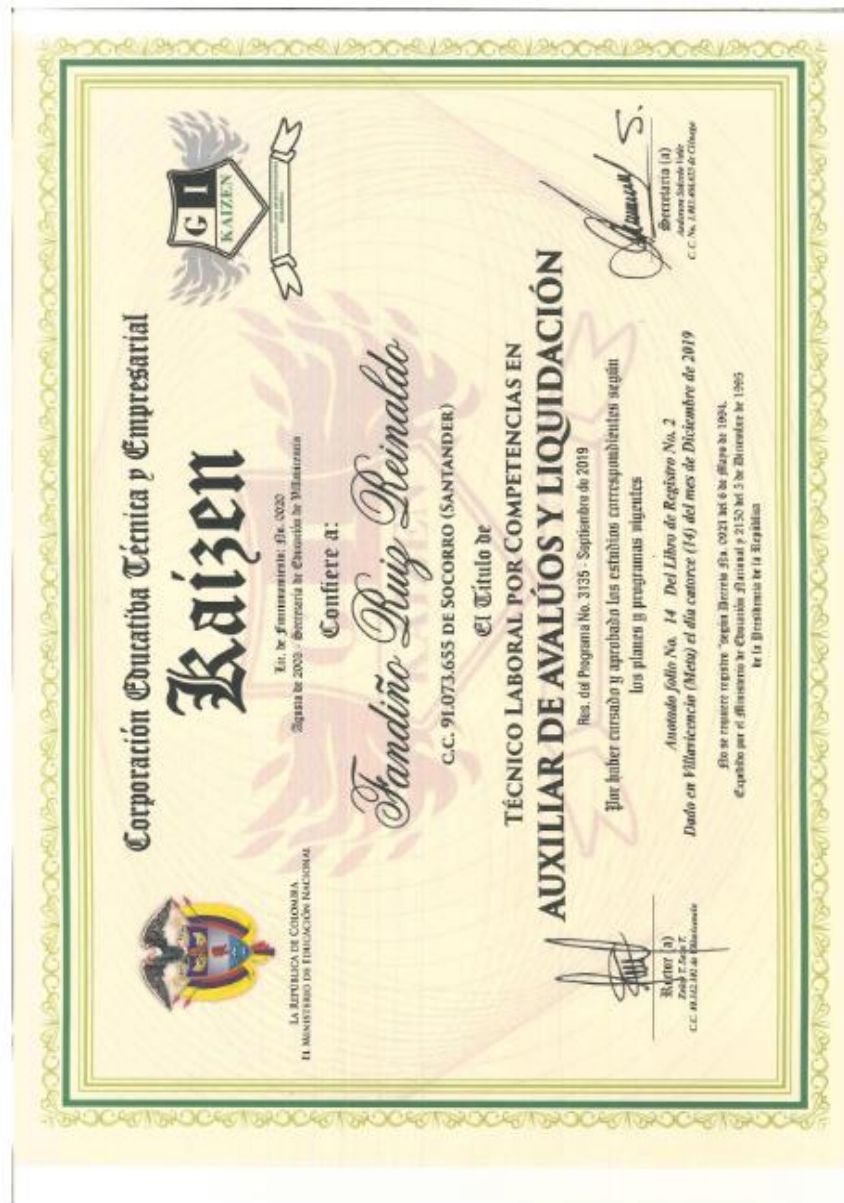
En constancia se firma y sella en Bucaramanga, a los 14 días del mes de octubre de 2014


Ismael Elias FORERO GUTTRAGO, ap.
Rector


Claudia Patricia RIBE RODRÍGUEZ
Decana Facultad de Arquitectura


Jorge Luis GÓMEZ SUÁREZ
Secretario General


Julio César ABELLA
Director Ejecutivo Luján de Propiedad
Baza de Santander



✓ Certificados de experiencia laboral.

Bogotá D.C., 15 de julio de 2020

A QUIEN INTERESE

AUTORIDADES DE TRANSITO – POLICIA NACIONAL – EJERCITO DE COLOMBIA

ESM

Ref.: Comunicación que fundamenta la circulación de la persona que porta este documento.

Respetados señores,

DIANA PATRICIA SARMIENTO MENDOZA, actuando en calidad de representante legal suplente de la empresa INMOBILIARIA Y SERVICIOS ADMINISTRATIVOS LIMITADA, identificada con NIT. 830.008.001-5, me permito informar y certificar que la persona que porta el siguiente documento se encuentra facultada por el Decreto 990 de 2020, tiene facultades para garantizar el derecho a la vida, a la salud y a la supervivencia durante el Aislamiento Preventivo Obligatorio, lo anterior con fundamento en:

36. La realización de avalúos de bienes y la realización de estudios de títulos que tengan por objeto la constitución de garantías, ante entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Lo anterior debido a que el señor **FANDINO RUIZ REINALDO**, identificado con cédula de ciudadanía **91.073.655** presta sus servicios a la empresa como Avaluador de bienes muebles y/o inmuebles, cuya labor principal es: "Realizar inspecciones a los bienes muebles o inmuebles objeto de avalúo que le sean asignados en los tiempos acordados y elaborar el respectivo informe". Siendo esta una actividad permitida por la normatividad colombiana vigente.

Para verificación de la veracidad de esta certificación comunicarse al (1)3230450 ext. 223 o 441 o a la línea celular 3005380500.

Cordialmente,

DIANA PATRICIA SARMIENTO MENDOZA
REPRESENTANTE LEGAL SUPLENTE
INMOBILIARIA Y SERVICIOS ADMINISTRATIVOS LIMITADA
NIT. 830.008.001-5

INMOBILIARIA Y SERVICIOS ADMINISTRATIVOS LTDA. Calle 36 N° 13-37 piso 5 • PBX: (1) 323 0450 • Fax: (1) 381 4125 - 323 0450 Ext. 5 Bogotá, D.C.
E-mail: avaluador@isainmobiliaria.com.co • rea@isainmobiliaria.com.co
ventasymantenimiento@isainmobiliaria.com.co
www.isainmobiliaria.com.co





LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S.
NIT.900.441.334-1

CERTIFICA QUE

REINALDO FANDINO RUIZ, identificado con la cedula de ciudadanía N° 91073655, es **AVALUADOR EXTERNO**, para la ciudad de **Bocaramanga y Área metropolitana**, en la realización de **avalúos**, bajo la modalidad de prestación de servicios.

Teniendo en cuenta el decreto 749 de 2020 y resolución 464 de 2020, se permitirá el derecho a la circulación para actividades permitidas:

Para que el aislamiento preventivo obligatorio garantice el derecho a la vida, a la salud en conexidad con la vida y la supervivencia, los gobernadores y alcaldes, en el marco de la emergencia sanitaria por causa del Coronavirus COVID-19, permitirán el derecho de circulación de las personas en los siguientes casos o actividades:

36. La realización de avalúos de bienes y realización de estudios de títulos que tengan por objeto la constitución de garantías, ante entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Por lo antes expuesto, **NUESTRO AVALUADOR**, deberá llevar junto a la presente certificación, la **carta de solicitud de asignación del avalúo a ejecutar**, la cual lleva fecha, dirección y teléfonos de contacto del encargo valuatorio. Sin dicha asignación de avalúo de parte de nuestra empresa, la **presente carta no tendrá validez y no es permitido presentarse como propósito del desplazamiento en la ciudad**.

Informamos también que el Valuador:

- Recibió los protocolos de bioseguridad de LOS ROSALES, enviados a su email.
- Tiene conocimiento que debe portar los elementos de bioseguridad como son tapabocas, guantes, respetar distancias de 2 mts mínimos ante otras personas, utilizar gel antibacterial o alcohol constantemente, y todas las necesarias decretadas por el municipio de residencia y se compromete a acatarlas y respetarlas.
- Tiene conocimiento que como persona natural o jurídica independiente (contrato de prestación, no laboral) debe tramitar y/o conseguir los permisos de movilidad o tránsito en su municipalidad.
- Se socializa la aplicación CoronApp y se le recomienda instalarla y mantenerla actualizada.
- Se capacito mediante llamada telefónica en referencia a decreto 606 de 2020. Antes de la primera asignación.

La presente certificación se expide en la ciudad de Bogotá D.C., a los cuatro (4) días del mes de Junio del año dos mil veinte (2020), se expide a solicitud del interesado.

CESAR JIMENEZ QUINTERO
Gerente



Página 1 de 1

LOS ROSALES
• AVAÚOS
• CONSTRUCTORA
• INTERVENTORA
• MATERIALES

OFICINA: Calle 147 # 19 50 oficina 41 centro comercial futuro 147
Página Web: www.losrosales.com.co Email: info@losrosales.com.co
CEL: 3102283133 TEL: 011 4242469 BOGOTÁ - COLOMBIA





Calle 99 No. 12* 30 Piso 4
Bogotá, D.C. Colombia
PBX: (571) 7460037 - 318 7539193
www.tinsa.co

Mayo 12 de 2020

Señores:
AUTORIDADES COMPETENTES
CIUDAD BUCARAMANGA - SANTANDER

En atención del Decreto No. 593 de 2020, expedido y aprobado por el Presidente de la República de Colombia, por medio del cual se adoptan medidas transitorias para garantizar el orden público en el la República de Colombia, con ocasión de la declaratoria de calamidad pública efectuada mediante Decreto No. 457 de 2020.

JUAN CAMILO CASTAÑO MONTOYA, en representación de la empresa Tinsa Colombia Ltda identificada con el NIT 900.042.668-4 y en calidad de DIRECTOR GENERAL.

CERTIFICA:

Que la empresa **TINSA COLOMBIA LTDA** sociedad comercial legalmente constituida de conformidad con las Leyes de la República de Colombia e identificada tributariamente mediante NIT. 900.042.668-4, Certifica que el señor **REINALDO FANDINO RUIZ** identificado con Cedula de Ciudadanía No. **91.073.655**, presta sus servicios a esta empresa como Perito realizando avalúos de garantías para entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia, por lo cual se encuentra facultado para desplazarse a la ejecución de las visitas de garantía de créditos según las excepciones contempladas en el Decreto 593, artículo 3 inciso 38, el cual menciona lo siguiente:

38. La realización de avalúos de bienes y realización de estudios de títulos que tengan por objeto la constitución de garantías, ante entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Igualmente manifestamos que el Valuador:

- Recibió capacitación referente al Protocolo de Bioseguridad según Decreto 666 de 2020
- Declara que conoce todas las medidas de higiene y salubridad comunicadas y divulgadas por la compañía y en consecuencia se obliga a respetar y acatar íntegramente
- Para el efecto de su identificación y comprobación de la autoridad, portara el carné de nuestra compañía, el cual incluye además de su identificación la fotografía.
- Declara que utilizara los Elementos de Protección Personal antes, durante y después de la visita

Para validación de la presente certificación se adjunta Cámara de Comercio y Decreto 593 de 2020 Para todos los propósitos y en caso de requerirse tenemos habilitada nuestra línea PBX corporativa 7460037 o los números móviles - 318 7539193 Se expide la presente certificación en la ciudad de Bogotá, D.C; a los doce días (12) días del mes de Mayo de 2020.

Cordialmente;


Juan Camilo Castaño Montoya
Director General

**ANEXOS PARA DAR CUMPLIMIENTO A LOS REQUISITOS C.G.P. Y
OBSERVACIONES:**

1. Reinaldo Fandiño Ruiz identificado con cédula de ciudadanía 91'073.655 expedida en San Gil, con domicilio en la carrera 25 # 33-95 torre 1 apartamento 1802 del edificio Salónica del barrio Antonia Santos con número de contacto 320-8114775 y correo electrónico reyfan71@hotmail.com.
2. Profesiones: Ingeniero Financiero y evaluador profesional en las trece categorías que establece la ley 1673 de 2013 y el decreto reglamentario 556 de 2014.
3. Manifiesto que he sido designado en los últimos años en la elaboración de dictámenes periciales de ambas especialidades de las cuales presto mis servicios ante la rama judicial como perito financiero y perito evaluador, datos que referencio de algunos de ellos con sus datos de mayor relevancia e importancia:

a) JUZGADO QUINTO DE FAMILIA DE BUCARAMANGA

Demandante: CRISTIAN CAMILO ACUÑA FORERO

Demandado: JOSE ORLANDO ACUÑA HERRERA

RADICADO: 2010-00280-00

b) Juzgado primero civil del circuito de ejecución de sentencias de Bucaramanga

Radicado: 68001-31-03-008-2015-00299-01

Demandante: Carolina Martínez Gutiérrez

Demandado: Claudia Patricia Olave Pinzón y Everardo Rojas Ardila

Proceso ejecutivo mixto

c) JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA

RADICADO: 2013-0223-01

PROCESO: ORDINARIO

DEMANDADO: ISIDORO GARCIA GELVEZ, JOSE LEONIDAS ARIAS JAIMES

DEMANDANTE: ECO ORO MINERALES CORP SUCURSAL COLOMBIA antes GRESYSTAR RESOURCES LTDA.

d) JUZGADO VEINTI TRES CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

RADICADO: 680014003-001-2014-00163-01

PROCESO: VERBAL

DEMANDADO: BANCO DAVIVIENDA-TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.

DEMANDANTE: EDUARDO AMADO SUAREZ

e) Juzgado segundo de familia del circuito de Bucaramanga

Proceso de liquidación conyugal

Demandante: JOHANA NAVAS VEGA
Demandado: JAIME VILLABONA CHACON
Radicado: 680013110002-2016-00469-00

f) Juzgado segundo civil municipal de Barrancabermeja

Radicado: 68-081-4003-002-2006-00312-00
Demandante: MARIA ELSY AMOROCHO (CESIONARIA)
Demandado: MERCEDES MONSALVE DE SANABRIA

g) Juzgado segundo civil del circuito de ejecución de sentencias de Bucaramanga

Demandado: JUAN CARLOS FINO HERNADEZ Y RICARDO AMAYA LIEVANO
Demandante: COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO DE SANTANDER-FINANCIERA COOMULTRASAN LTDA
Radicado: 68001-31-03-006-2014-00151-01

h) Juzgado segundo civil municipal de Floridablanca

Demandados: Rubiela Almeida y Jaime Santamaría
Radicado inicial: 2005-00269-00
Radicado interno: 2013-00813-00

i) JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE FLORIDABLANCA

Demandado: MANUEL HERNANDO QUINTERO SANCHEZ Y OTRA.
Radicado: 2007-00412-01
Demandante: ILBA LUZ QUINTERO (CESIONARIA)

j) JUZGADO TERCERO DE EJECUCION CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

Demandante: NELSON CARVAJAL PADILLA
DEMANDADO: EDICSON ANDRUEHER RINCON CASTELLANOS
RADICADO: 6800140-03-006-2003-01191-01

k) Juzgado segundo civil del circuito de ejecución de sentencias de Bucaramanga

Demandante: Bancolombia
DEMANDADO: Nohora Herrera Ardila
RADICADO: 6868001-31-03-009-2015-00003-01

l) Juzgado séptimo civil municipal de Bucaramanga

Demandante: Rubiela Jerez Ochoa (Endosataria cesionaria)

DEMANDADO: Gustavo Lobo Rochels

RADICADO: 2014-00107-01.

m) Juzgado octavo civil municipal de Bucaramanga

Demandante: Banco Colpatria

Demandado: Libardo Chaparro

Radicado: 2008-00691

n) Juzgado Octavo civil de Familia del circuito de Bucaramanga

Causante: Pedro García

Radicado: 2012-00013-00

o) Juzgado décimo civil del circuito de Bucaramanga

Demandante: Sociedad trefilera colombiana "Trefilco S.A." y otros

DEMANDADO: Miguel Ángel Álvarez Martínez y otros

RADICADO: 2014-00089-00

p) Juzgado primero civil municipal de Floridablanca

Demandante: Banco Comercial Gran ahorrar

DEMANDADO: JAIME NUÑEZ URIBE Y MARTHA EUGENIA SUAREZ MUÑOZ

RADICADO: 2003-00805-00

q) JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

DEMANDADO: LIBARDO CHAPARRO PEÑA

DEMANDANTE: BANCO COLPATRIA

RADICADO: 2008-00691-00

r) JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMAGA

PROCESO ORDINARIO

DEMANDANTE: EDGAR EDMUNDO MARTINEZ MATEUS

DEMANDADO: MARIA ELISA GOMEZ DE PRADA Y OTROS

PRUEBA: PARTE DEMANDANTE

RADICADO 680013103004-2014-00074-00

s) Señores: Juzgado primero civil municipal de Floridablanca

Demandante: Banco Comercial Gran ahorrar

DEMANDADO: JAIME NUÑEZ URIBE Y MARTHA EUGENIA SUAREZ MUÑOZ

RADICADO: 2003-00805-00

t) JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE FLORIDABLANCA

DEMANDANTE: BANCO COMERCIAL AV VILLAS.

DEMANDADO: GONZALO ACELAS QUIÑONEZ Y LUZ YANED BERNAL RIVERA

RADICADO: 2001-446 INTERNO 2012-901

u) JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE FLORIDABLANCA

E.S.D.

DEMANDADO: JUAN PABLO MATEUS MONCADA

DEMANDANTE: BANCO AV VILLAS S.A.

RADICADO: 2016-00507-00 PROVENIENTE DEL JUZGADO DIECISEIS CIVIL MUNICIPAL

v) JUZGADO SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL DE PIEDECUESTA

RADICADO: 2007-0268

PROCESO: EJECUTIVO HIPOTECARIO

DEMANDADA: LUZ HELENA LEON ROSAS

DEMANDANTE: BANCO COMERCIAL AV. VILLAS.

w) JUZGADO CUARTO PROMISCO DE PIEDECUESTA

PROCESO: EJECUTIVO HIPOTECARIO

DEMANDADOS: MARIA GARCIA DE GOMEZ Y JOSE LIZARAZO MUÑOZ

DEMANDANTE: CGA

RADICADO: 2011-149

x) JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL DE FLORIDABLANCA

Demandado: MARIA EUGENIA LOPEZ CAVANZO Y RODRIGO ARENAS CARREÑO

Radicado: 2005-0111-01.

Demandante: Banco Colpatria Red Multibanca S.A.

4. Manifiesto que no he realizado publicaciones con la materia del avalúo.
5. Manifiesto que no he sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, o con el mismo objeto del dictamen.
6. Manifiesto bajo juramento que no me encuentro en curso en ninguna de las causales de exclusión de los auxiliares de la justicia contemplados en el artículo 50 del C.G.P.

7. Como profesional evaluador, tengo los conocimientos necesarios para rendir el dictamen,
8. El presente informe de peritaje y valoración de empresa se llevó a cabo siguiendo los procedimientos establecidos en el código de ética y conducta de todo profesional y sus normas de comportamiento, siendo para el caso del peritaje un procedimiento ceñido a la normatividad vigente en la resolución 620 del IGAC y las normas internacionales de valuación y para el caso de la valoración del establecimiento de comercio se adoptaron métodos generalmente utilizados para esta clase de trabajos y siguiendo los parámetros financieros establecidos de ley y la práctica de estos cálculos.
9. Que, dentro del desarrollo de la experticia, se observa el Método y los fundamentos técnicos a utilizar y como formalice la solicitud requerida por la parte interesada del Peritaje.
10. En la elaboración de la experticia, he actuado leal y fielmente en el desempeño de mi labor.
11. Se ha tenido en cuenta lo solicitado por la parte interesada dentro del Peritaje.
12. Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones son similares a los peritajes realizados rendidos en procesos anteriores procesos que han versado sobre las mismas materias.
13. Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones son similares a los peritajes realizados en el ejercicio de mi profesión.