

DATOS GENERALES DEL AVALÚO COMERCIAL

CLASE DE AVALÚO COMERCIAL RURAL

SOLICITANTE, DEMANDANTE: CONFINAUTOS LTDA

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE LOTE # 6
VEREDA EL CENTRO
MUNICIPIO DE LEBRIJA
DEPARTAMENTO DE SANTANDER

CLASE DE INMUEBLE TERRENO RURAL

DEMANDADOS: ROBERT ANDERSON ESTUPIÑAN GUZMAN, SEBASTIAN
CAMILO ESTUPIÑAN GUZMAN Y MELISSA MARIA
ESTUPIÑAM GUZMAN Y OTRO

INFORME DIRIGIDO A: JUZGADO PROMISCOUO DE LEBRIJA

RADICADO: 2016-217

AVALUADOR ING. REINALDO FANDIÑO RUIZ

FECHA DE VISITA JUNIO 3 DE 2022

1. INTRODUCCIÓN

1.1. TIPO DE AVALÚO

De acuerdo a la solicitud el presente informe se refiere al Avalúo Comercial de un lote de terreno rural sin construcciones, ubicado en la Vereda El Centro, Municipio de Lebrija, departamento de Santander.

1.2. DEFINICIÓN

AVALÚO COMERCIAL: Es el valor comercial del inmueble expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y a recibir **DE CONTADO** respectivamente por una propiedad, de acuerdo a sus características generales, área, localización, actuando ambas partes libres de toda necesidad y urgencia.

2. LIMITACIONES DEL AVALÚO

Las siguientes especificaciones y condiciones límites se aplican al avalúo aquí presentado.

1. Las características técnicas se tomaron de la observación personal del valuador.
2. De acuerdo con el conocimiento, la opinión del valuador, las explicaciones y conceptos obtenidos en este informe son demostrables.
3. El presente informe es propiedad intelectual del evaluador y por lo tanto, está prohibida su reproducción parcial o total o cualquier referencia al mismo, o a las cifras contenidas en el, sin la aprobación escrita del evaluador.
4. Se informa al usuario que el presente informe es confidencial para el evaluador que intervino y para el (los) usuarios a quien (es) se dirige y que el evaluador puede aceptar responsabilidad por el uso de la valuación por terceros que se apoyen en él.
5. El uso de este avalúo es propiedad privada y confidencial.
6. El valuador no puede ser requerido para testimonio ni ser llamado a juicio por razón de este avalúo en referencia a la propiedad de los mismos, a no ser que se hagan arreglos previos.
7. La descripción del avalúo en este informe, se aplica sólo bajo la forma de utilización actual.
8. La presente valuación se llevó a cabo siguiendo los procedimientos establecidos en el Código de Ética del valuador y sus normas de comportamiento, lo mismo que los evaluadores satisfacen los requisitos de capacitación profesional y experiencia suficiente en la zona y clase de inmueble que se está evaluando.

3. MEMORIA DESCRIPTIVA

El inmueble objeto del presente avalúo corresponde a una Parcela, la cual se encuentra a pocos metros del peaje entre Lebrija y Bucaramanga justo antes del aeropuerto Palonegro por vía pavimentada y después por escasos metros de vía granulada (destapada), a 15 minutos de Bucaramanga y a 5 minutos de aeropuerto Palonegro.

3.1. NOMENCLATURA

El predio se identifica de la siguiente manera:

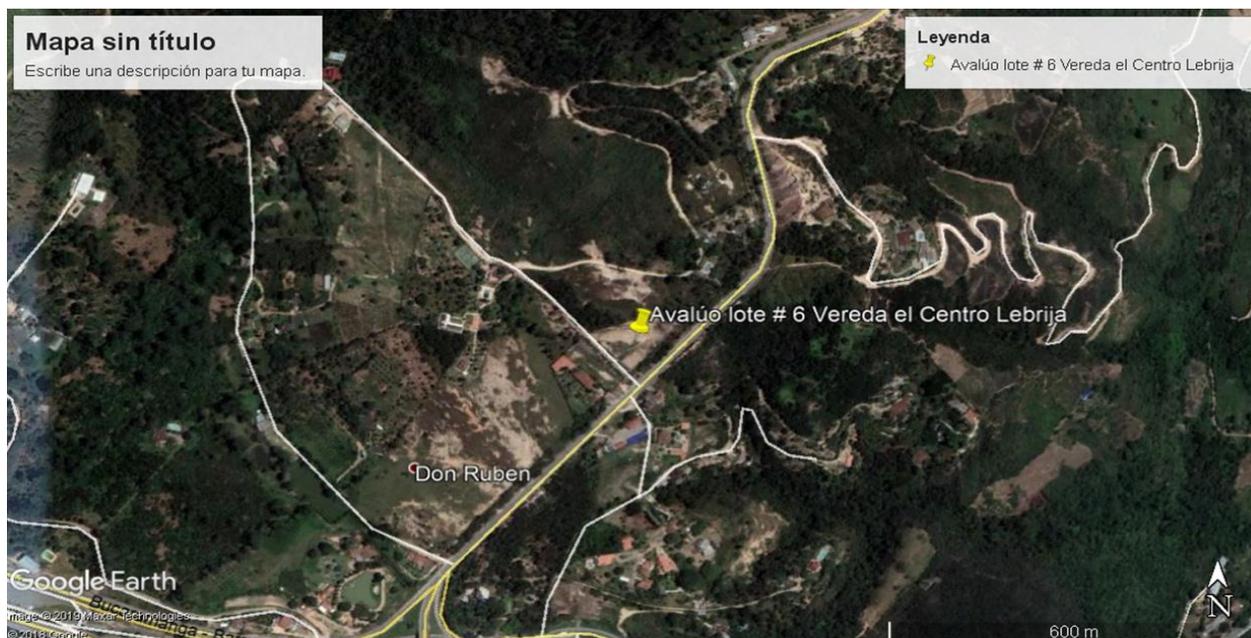
Predio Rural – Lote # 6 Vereda El Centro Municipio de Lebrija, Departamento de Santander, República de Colombia.

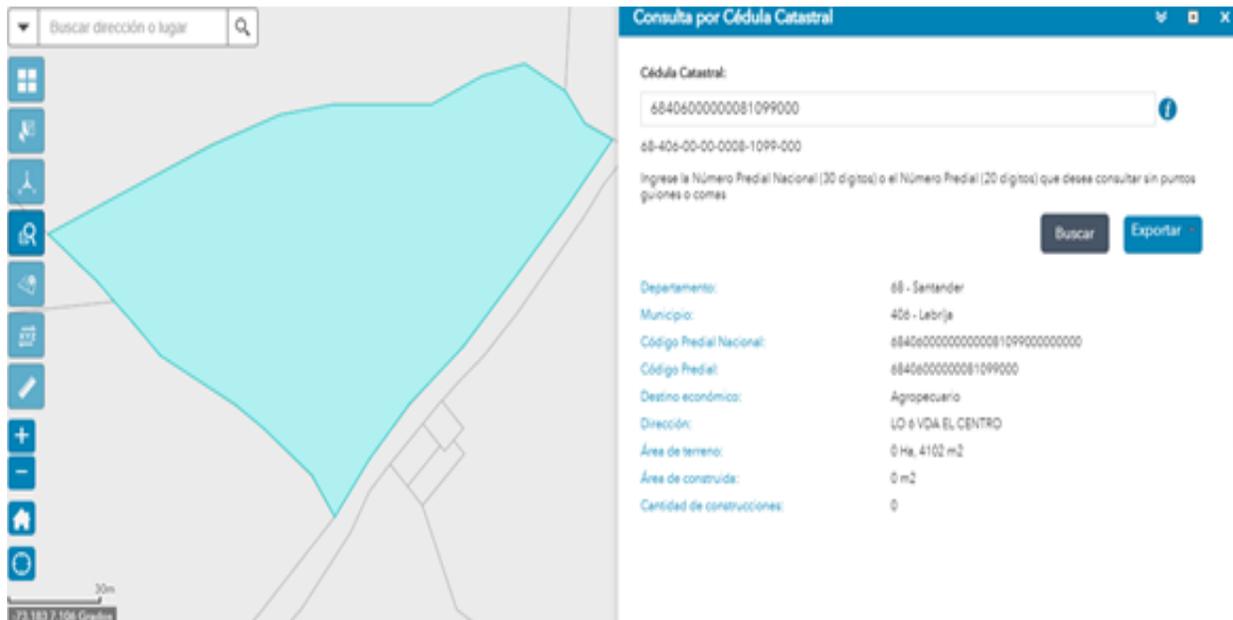
3.2. PROPIETARIOS

De acuerdo con escritura pública 1943 del 09/05/2013 de la notaría quinta de Bucaramanga, los propietarios hipotecantes son: ROBERT ANDERSON ESTUPIÑAN GUZMAN C.C: 91 ´525.981, SEBASTIAN CAMILO ESTUPIÑAN GUZMAN C.C: 1098 ´682.938 y MELISSA MARIA ESTUPIÑAN GUZMAN C.C: 1099 ´369.454.

3.3. CLASE DE INMUEBLE Y UTILIZACIÓN ACTUAL

El inmueble objeto del avalúo corresponde a un predio rural (para uso agropecuario, según el IGAC) sin vivienda dentro del cual no se evidenció la existencia de puntos de acometida para servicios públicos.





4. EL SECTOR

Lebrija es un municipio del departamento de Santander (Colombia). Se ubica a 15 Kilómetros de Bucaramanga, capital del departamento, a menos de 3 km del Aeropuerto Internacional Palonegro y se encuentra ubicada a menos de 500 km de la capital del país. Llamada la Capital piñera de Colombia, por ser este producto agrícola el más importante renglón en la economía de este municipio, tal es así que cada mes de junio se realiza unas festividades en honor a esta fruta (Feria de la Piña) que incluyen verbenas, degustaciones de productos hechos con la piña y conciertos musicales. También se destaca en su economía los productos avícolas (pollo, huevo), por la cantidad de galpones que hay en la zona rural del municipio dedicado a la crianza de esta ave.

4.1. VÍAS DE ACCESO AL SECTOR

Del Predio: Al predio se accede por vía pavimentada desde Bucaramanga y/o desde el aeropuerto Palonegro, seguidamente por vía veredal sin pavimento asfáltico en buen estado de conservación y mantenimiento, se parte de la población de Lebrija por espacio de 5 minutos y desde Bucaramanga por espacio de 15 minutos y se recorre una distancia aproximada de 5 y 16 kilómetros respectivamente.

Del Sector: Al sector se accede por la vía troncal nacional Bucaramanga – Barrancabermeja entrando justo a 50 metros después del peaje y viceversa desde Lebrija por mayor espacio de longitud.

SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO: Según lo observado en la visita en el sector no se evidenciaron ningún tipo de problemas.

PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN: El sector presenta una valorización estable, debido al buen orden público en la zona, vías de acceso en excelente estado, el uso del suelo según el PBOT en su mayoría los predios son de uso agropecuario y recreacional.

Características del predio según El Geoportal IGAC

Consulta por Cédula Catastral	
Cédula Catastral:	68406000000081099000
	68-406-00-00-0008-1099-000
Ingrese la Número Predial Nacional (30 dígitos) o el Número Predial (20 dígitos) que desea consultar sin puntos guiones o comas	
<input type="button" value="Buscar"/> <input type="button" value="Exportar"/>	
Departamento:	68 - Santander
Municipio:	406 - Lebríja
Código Predial Nacional:	684060000000000081099000000000
Código Predial:	68406000000081099000
Destino económico:	Agropecuario
Dirección:	LO 6 VDA EL CENTRO
Área de terreno:	0 Ha, 4102 m2
Área de construida:	0 m2
Cantidad de construcciones:	0

5. EL INMUEBLE

Es un lote rural con topografía inclinada sin construcciones.

Su ubicación según coordenadas son Latitud 7° 06´24.41" N y Longitud 73° 11´02.32" O. y se encuentra a 1150 m.s.n.m aproximadamente.

5.1. INFRAESTRUCTURA

Sin construcciones.

Servicios Básicos: no se evidenciaron acometidas disponibles para cobertura de servicios públicos.

6. IDENTIDAD PREDIAL

El predio se distingue en las oficinas de Catastro y de Registro de Instrumentos Públicos así:

- Predio Rural – Lote # 6, Vereda El Centro, Municipio de Lebríja, Departamento de Santander, República de Colombia.
- Predio N.º: 68406000000081099000
- Matrícula Inmobiliaria N.º: 300-347974.

Nota: Este resumen jurídico no constituye estudio de títulos, solo se presenta de manera informativa.

7. ÁREAS

De acuerdo al certificado de tradición del inmueble No. 300-347974 el cuadro de áreas es el siguiente:

CUADRO DE AREAS SEGÚN DOCUMENTOS PUBLICOS	
DESCRIPCION	ÁREAS
Área de terreno (según Igac)	0,4102 has
Área de terreno (según certificado de tradición y libertad)	0,4102 has
Área construida (según Igac)	0 M2

Nota 1: No me hago responsable por cualquier diferencia que en el proceso del avalúo se encuentre entre las dimensiones efectivas y las consignadas en la documentación suministrada.

8. LINDEROS

Oriente: carretera al aeropuerto al medio

Sur: con Alonso Estupiñán con carretera veredal al medio.

Occidente: con Efraín Ramírez lote # 5.

Norte: con Efraín Ramírez lote # 7.

Fuente: escritura pública 1943 del 09/05/2013 de la notaría quinta de Bucaramanga.

9. REGLAMENTACIÓN

Según lo contemplado en el esquema capitular acuerdo 010 del 24 de Julio de 2011 adopción de la modificación excepcional del EOT de Lebrija.

10. BASE LEGAL Y FUENTES DE INFORMACIÓN

Para la realización del presente avalúo, se analizaron previamente los documentos, suministrados por el solicitante, de los que se tomó parte de la información contenida en el presente informe; por lo tanto, se considera que las declaraciones de hechos presentadas en el informe son correctas, pues fueron tomadas de documentos oficiales, además se tuvo en cuenta la siguiente información:

- Copia de la escritura pública 1943 del 09/05/2013 de la notaría quinta de Bucaramanga y Visita al predio realizado el 3 de junio del 2022.
- Secuencia fotográfica.
- Hoja de vida con soportes que acreditan la idoneidad del perito actuante y los anexos que establece el artículo 226 del CGP.

11. CONSIDERACIONES

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad, expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta en la determinación del valor comercial las siguientes consideraciones generales:

- 1.** Ubicación en un sector rural con uso de suelo **AGROPECUARIO (según IGAC)**.
- 2.** Área del predio, tamaño, forma, topografía.
- 3.** Vías de acceso y comunicación.
- 4.** Uso potencial del terreno de acuerdo al EOT del municipio de Lebrija.
- 5.** Análisis de las diferentes metodologías para efectos de la valuación.
- 6.** La disponibilidad de los servicios públicos básicos necesarios para la habitabilidad y funcionalidad, acueducto y energía eléctrica.
- 7.** Valores del mercado inmobiliario para este tipo de predios analizados y cuantificados con base en la oferta, demanda, valoraciones y transacciones recientes en el sector.
- 8.** El valor de la transacción está condicionada a la coyuntura que tengan comprador y vendedor.
- 9.** El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada ó el título legal de la misma.
- 10.** El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso que el informe sea solicitado por una autoridad competente.
- 11.** El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor, aspectos de orden jurídico de ninguna índole.
- 12.** Los conceptos y valores determinados en este avalúo, están fundamentados en bases teóricas, que me permite tener una apreciación del valor del inmueble.
- 13.** No se asume responsabilidad por las descripciones que se encuentran consignadas en las escrituras públicas, así como tampoco por las consideraciones de tipo legal que de ellas se deriven.
- 14.** Se asume que el propietario ha cumplido con todas las reglamentaciones de carácter nacional, departamental o municipal y en particular aquellas disposiciones urbanísticas que rigen en la zona que puedan afectar a la propiedad, objeto del presente avalúo.
- 15.** No me hago responsable por cualquier diferencia que en el proceso del avalúo se encuentre entre las dimensiones efectivas y las consignadas en los documentos legales suministrados por el solicitante.
- 16.** El presente avalúo está sujeto a las condiciones actuales del país y de la localidad, en sus aspectos socioeconómicos, jurídicos, urbanísticos y del mercado, cualquier cambio o modificación en dicha estructuración alterará la exactitud de dicho avalúo.
- 17.** La materia Valuatoria no se incluye dentro de las disciplinas o ciencias exactas. Mi trabajo fue desarrollado poniendo en práctica procedimientos, técnicas y métodos científicos y universalmente aceptados, en tal sentido, mi estimación de valor, aunque suficientemente fundamentadas y expresada como experto en materia valuatoria, constituye una **"opinión"** que no necesariamente tiene que coincidir con la opinión del propietario del bien valorado, con la de terceros, ni aun con la de otros expertos.

- 18.** Certifico que como evaluador del presente informe de valoración, no tengo intereses financieros, ni de otra índole en el inmueble evaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con su propietario, más allá de los derivados de la contratación de mis servicios profesionales.
- 19.** Se informa que si es necesario la presencia del Evaluador en audiencia pública en este proceso se debe cancelar la suma de medio salario mínimo mensual legal vigente, cada vez que fuere necesaria su presencia; si la audiencia se realizará en una ciudad fuera del área metropolitana de Bucaramanga, el solicitante deberá asumir los costos de transporte y estadía del perito evaluador.

12. METODOLOGÍA AVALUATORIA

Se utiliza la metodología valuatoria establecida por el Decreto 1420 de 1998 y Resolución 620 de septiembre 23 de 2008 del IGAC, las metodologías allí establecidas permiten valorar los terrenos y las construcciones levantadas en ellos.

12.1 VALORACIÓN DEL TERRENO

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

Artículo 10º.- Método de Comparación o de mercado. Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.

Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción.

Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes.

En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis.

Artículo 11º.- De los cálculos matemáticos estadísticos y la asignación de los valores. Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado de documentos escritos, éstos deben ser verificados, confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.

Se reitera que la encuesta solo se usará para comparar y en los eventos de no existir mercado. En los casos que existan datos de ofertas, de transacciones o de renta producto de la aplicación de los métodos valuatorios, la encuesta no podrá ser tenida en cuenta para la estimación del valor medio a asignar.

Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación (Ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%; no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

En caso que el perito desee separarse del valor medio encontrado, deberá calcular el coeficiente de asimetría (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) para establecer hacia donde tiende a desplazarse la información, pero no podrá sobrepasar el porcentaje encontrado en las medidas de dispersión.

Artículo 9º.- Consulta a expertos evaluadores o encuestas. Cuando para la realización del avalúo se acuda a encuestas, es necesario tener en cuenta que éstas son un apoyo al proceso valuatorio, pero no son en sí los determinantes del avalúo. En este sentido, es necesario que el perito haya realizado previamente la visita al terreno para conocer la clase de bien que avalúa.

La encuesta debe hacer referencia al propio bien investigado y debe constatar que el entrevistado lo conoce tanto en sus aspectos negativos como positivos. Si existen limitantes legales, debe hacerse mención de ellas para que el encuestado lo tenga en cuenta en la estimación del valor.

El perito evaluador debe informar con toda claridad sobre la normatividad urbanística del inmueble. En el caso de terrenos sin construir, en desarrollo o condición similar, se debe aportar al encuestado los cálculos previos realizados de la potencialidad urbanística y de desarrollo del predio.

Las encuestas solo se podrán realizar cuando el perito no haya podido obtener datos (ofertas o transacciones recientes) o cuando tenga dudas de los resultados encontrados. La encuesta debe hacerse con referencia a las unidades de área que usualmente se utilizan en la zona, (hectárea, fanegada, plaza, cuadra) y posteriormente hacer la conversión. La encuesta debe hacerse para unidades de área, y verificar que al hacer la liquidación del total del área de avalúo la persona encuestada encuentre razonable el valor hallado.

Cuando el predio cuente con características diferentes dentro de él, la encuesta debe hacerse para cada una de ellas separadamente y no sobre valores promedios.

El perito debe haber hecho una estimación previa del valor asignable y cuando la información obtenida en la encuesta difiera sustancialmente del encontrado, deberá manifestarlo para que el encuestado pueda explicar las posibles razones de tal diferencia.

En la selección de la persona a investigar debe tenerse en cuenta el conocimiento que tenga del mercado y la idoneidad de ella, además que no tengan interés directo en el bien.

Los valores obtenidos por encuesta no se podrán incluir como parte de la definición del precio y, por lo tanto, no podrán incluirse o promediarse con los valores encontrados en el mercado. Esta prohibición se aplica tanto a las valoraciones puntuales como a las técnicas masivas de valoración.

Parágrafo. - En el caso que el avalúo se soporte únicamente en encuestas, el perito deberá dejar constancia bajo gravedad de juramento, escrita en el informe que la utilización de esta modalidad se debe a que en el momento de la realización del avalúo no existían ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación.

12.2 METODOLOGÍA PARA LA VALORACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

Artículo 3º.- Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$Vc = \{Ct - D\} + Vt$$

En donde:

Vc	=	Valor comercial
Ct	=	Costo total de la construcción
D	=	Depreciación
Vt	=	Valor del terreno

Parágrafo. - Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvinni, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver capítulo VII de las Fórmulas Estadísticas Resolución 620 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi).

Artículo 13º.- Método de Costo de Reposición. En desarrollo de este método se debe entender por costo total de la construcción la suma de los costos directos, costos indirectos, los financieros y los de gerencia del proyecto, en que debe incurrirse para la realización de la obra. Después de calculados los volúmenes y unidades requeridas para la construcción se debe tener especial atención con los costos propios del sitio donde se localiza el inmueble. Al valor definido como costo total se le debe aplicar la depreciación.

Parágrafo 1.- Este método se debe usar en caso que el bien objeto de avalúo no cuente con bienes comparables por su naturaleza (colegios, hospitales, estadios, etc.) o por la inexistencia

REINALDO FANDÑO RUIZ
INGENIERO FINANCIERO y AVALUADOR PROFESIONAL

de datos de mercado (ofertas o transacciones) y corresponda a una propiedad no sujeta al régimen de propiedad horizontal.

Parágrafo 2.- Para depreciar los equipos especiales que posea el bien, se emplea el método lineal, tomando en cuenta la vida remanente en proporción a la vida útil establecida por el fabricante.

13. VALORES

13.1 VALORACIÓN DEL TERRENO

Para la valoración del terreno se aplica el método comparación de mercado para efectuar la valoración del inmueble, dadas las condiciones de potencialidad del inmueble.

En la evaluación del mercado, fueron consultadas las ofertas existentes de predios en la zona y si no en sectores con características similares al predio en estudio, encontrando la siguiente muestra estadística sobre los precios de oferta el cual arroja los siguientes valores:

MEMORIA DE CALCULO														
INVESTIGACION DE MERCADO DE OFERTA DE LOTES 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 Topografía	Factor Ubicación	Resultados
1	Lote Vereda Llanadas	\$ 450.000.000,00	318-8558318	MC2717550	8.500,00	65	\$ 850.000,00	\$ 55.250.000,00	\$ 394.750.000,00	\$46.441,18	0,90	0,90	1,00	\$ 37.617,35
2	Lote cerca al aeropuerto	\$ 650.000.000,00	316-8578576	MITULA CASAS	5.000,00	200	\$ 1.900.000,00	\$ 380.000.000,00	\$ 270.000.000,00	\$54.000,00	0,90	0,85	0,90	\$ 37.179,00
3	Lote cerca al aeropuerto	\$ 360.000.000,00	607-6329090	INMOBILIARIA RUIZ PEREA	3.417,00	90	\$ 1.900.000,00	\$ 171.000.000,00	\$ 189.000.000,00	\$55.311,68	0,90	0,80	0,95	\$ 37.833,19
4	Lote cerca al aeropuerto	\$ 158.520.144,00	WHATS APP +1 202-952-0291	CASAS TROVIT	3.228,00	0	\$ -	\$ -	\$ 158.520.144,00	\$49.107,85	0,90	0,90	0,95	\$ 37.788,49
										Promedio				\$ 37.604,51
										Desv.Standard				\$ 298,53
										Coef. De Variación				0,79%
		VALOR ADOPTADO POR M² DE TERRENO		\$		37.604,51								
										TERRENO	4102,00		M²	
FOTO ITEM 1		FOTO ITEM 2			FOTO ITEM 3			FOTO ITEM 4						
														

El análisis de la muestra y su comportamiento es acertado, el coeficiente de variación es de **0,82 %** por lo tanto se encuentra en el rango inferior al $r < 7,5\%$ y podemos afirmar que la muestra estadística es aceptable.

Según la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC, cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%; la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien, es decir, en este caso el valor comercial de la Hectárea adoptado para el predio que se valora, de acuerdo a lo registrado en la muestra, es de **\$ 37.604,51 por metro cuadrado**.

Ingeniero Financiero, auxiliar de justicia como perito financiero y evaluador profesional- CEL 320-8114775 TELF 6327731 - E-Mail reyan71@hotmail.com. -Bucaramanga - Colombia

13.2 VALORACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

Método de costo de reposición. Para establecer el valor comercial de las construcciones se utiliza el método de costo de reposición el cual parte de la base del costo total de construcción a precios del momento del avalúo menos la depreciación acumulada.

El cálculo se hace para cada uno de capítulos de construcción: 1. Preliminares. 2. Cimientos. 3. desagües e instalaciones subterráneas. 4. Mampostería. 5. Estructura en concreto. 6. Cubierta. 7. Pisos. 8. Enchapes de pisos o muros. 9. Instalaciones hidráulicas. 10. Instalaciones eléctricas. 11. Carpintería en madera o metálica. 12. Aparatos sanitarios. 13. Cerrajería. 14. Vidrios. 15. Equipos especiales.

Por otra parte, en términos económicos se define depreciación como el deterioro físico que sufre la construcción durante su vida útil, la cual debe descontarse del valor del inmueble por el tiempo de uso y el estado de conservación del mismo (sistema de Fitto y Corvinni).

No hay construcciones en el lote.

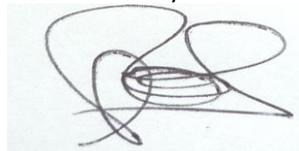
14. DETERMINACIÓN DEL VALOR

VALOR FINAL DEL LOTE # 6 VEREDA EL CENTRO JURISDICCION DEL MUNICIPIO DE LEBRIJA SANTANDER, EL CUAL NO POSEE CONSTRUCCIONES.			
DETALLE	AREA EN M2	VR M2	VALOR TOTAL
AREA DE TERRENO	4102,00	\$ 37.604,51	\$ 154.253.691,33
VALOR TOTAL DEL LOTE			\$ 154.253.691,33

SON: CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y UN PESOS CON TREINTA Y TRES CENTAVOS MCTE.

De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

Cordialmente,



ING. REINALDO FANDÑO RUIZ.

Registro Abierto de Avaluadores

AVAL. N.º 91073655

Bucaramanga, Junio 6 de 2022

MEMORIA DE CALCULO
INVESTIGACION DE MERCADO DE OFERTA DE LOTES 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 Topografía	Factor Ubicación	Resultados
1	Lote Vereda Llanadas	\$ 450.000.000,00	318-8558318	MC2717550	8.500,00	65	\$ 850.000,00	\$ 55.250.000,00	\$ 394.750.000,00	\$ 46.441,18	0,90	0,90	1,00	\$ 37.617,35
2	Lote cerca al aeropuerto	\$ 650.000.000,00	316-8578576	MITULA CASAS	5.000,00	200	\$ 1.900.000,00	\$ 380.000.000,00	\$ 270.000.000,00	\$ 54.000,00	0,90	0,85	0,90	\$ 37.179,00
3	Lote cerca al aeropuerto	\$ 360.000.000,00	607-6329090	INMOBILIARIA RUIZ PEREA	3.417,00	90	\$ 1.900.000,00	\$ 171.000.000,00	\$ 189.000.000,00	\$ 55.311,68	0,90	0,80	0,95	\$ 37.833,19
4	Lote cerca al aeropuerto	\$ 158.520.144,00	WHATS APP +1 202-952-0291	CASAS TROVIT	3.228,00	0	\$ -	\$ -	\$ 158.520.144,00	\$ 49.107,85	0,90	0,90	0,95	\$ 37.788,49

Promedio	\$ 37.604,51
Desv.Standar	\$ 298,53
Coef. De Variación	0,79%

VALOR ADOPTADO POR M² DE TERRENO \$ 37.604,51

TERRENO 4102,00 M²



VALOR FINAL DEL LOTE # 6 VEREDA EL CENTRO JURISDICCION DEL MUNICIPIO DE LEBRIJA SANTANDER, EL CUAL NO POSEE CONSTRUCCIONES.			
DETALLE	AREA EN M2	VR M2	VALOR TOTAL
AREA DE TERRENO	4102,00	\$ 37.604,51	\$ 154.253.691,33
VALOR TOTAL DEL LOTE			\$ 154.253.691,33

PLANO DE GEOLOCALIZACION

Mapa sin título

Escribe una descripción para tu mapa.

Leyenda

📍 Avalúo lote # 6 Vereda el Centro Lebrija

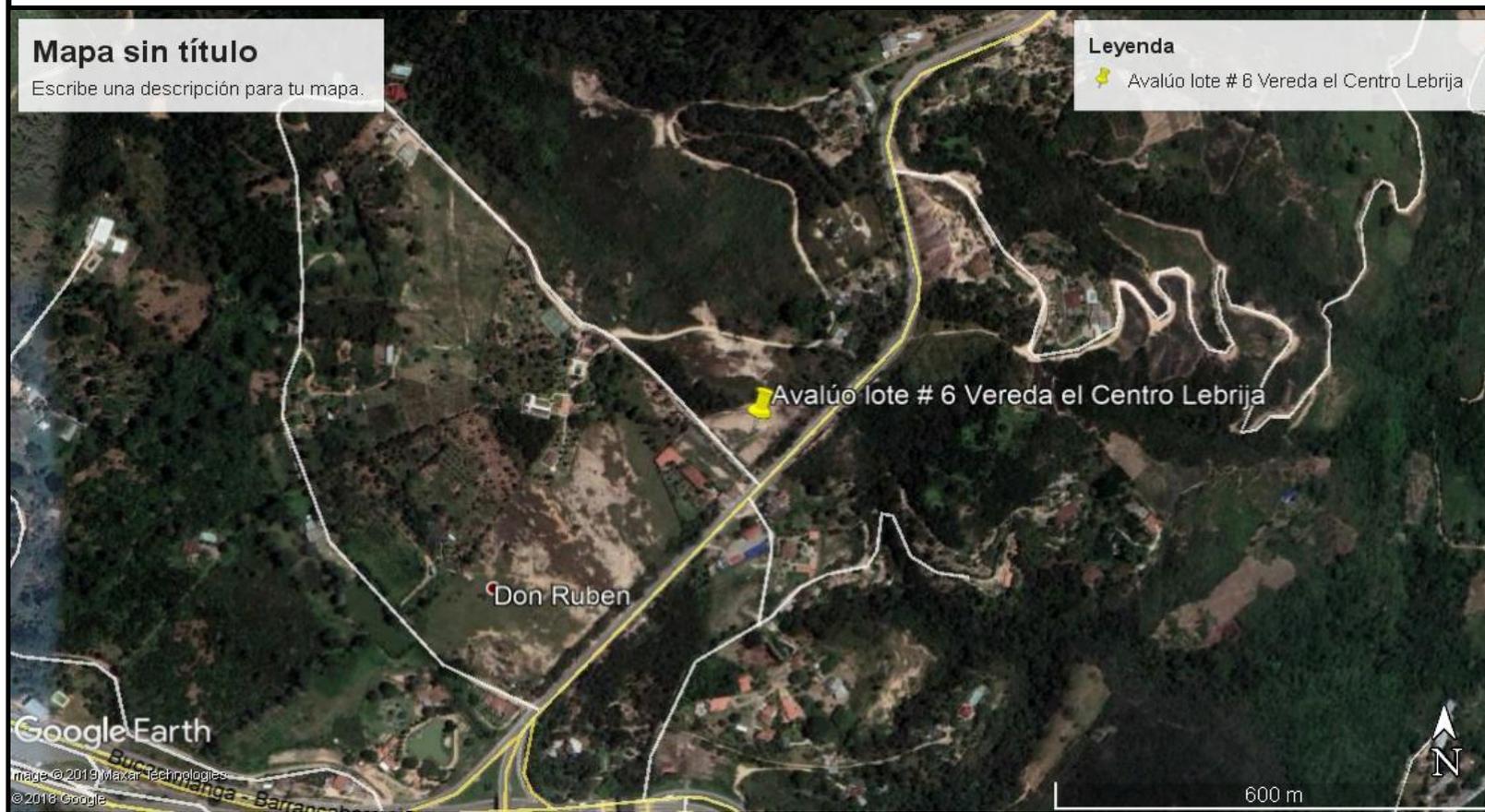


FOTO CONSULTA EN EL GEOPORTAL DEL IGAC. LOTE # 6 VEREDA EL CENTRO LEBRIJA SANTANDER

▼ Buscar dirección o lugar 🔍



30m

-73,183 7,106 Grados

Consulta por Cédula Catastral

Cédula Catastral:

68406000000081099000 i

68-406-00-00-0008-1099-000

Ingrese la Número Predial Nacional (30 dígitos) o el Número Predial (20 dígitos) que desea consultar sin puntos guiones o comas

Buscar

Exportar ▾

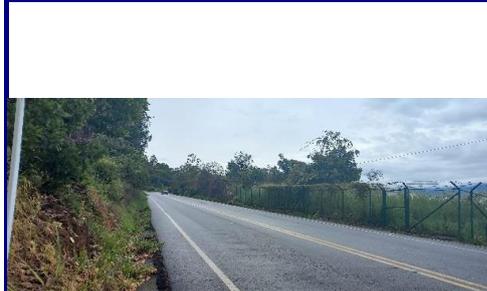
Departamento:	68 - Santander
Municipio:	406 - Lebrija
Código Predial Nacional:	684060000000000081099000000000
Código Predial:	68406000000081099000
Destino económico:	Agropecuario
Dirección:	LO 6 VDA EL CENTRO
Área de terreno:	0 Ha, 4102 m ²
Área de construida:	0 m ²
Cantidad de construcciones:	0

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Lote # 6 Vereda El Centro municipio de Lebrija Santander



ENTORNO



ENTORNO Y VIAS



VIA DE INGRESO HASTA EL LOTE



VIA-LINDERO



INTERIOR DEL LOTE



INTERIOR DEL LOTE



INTERIOR DEL LOTE



INTERIOR DEL LOTE



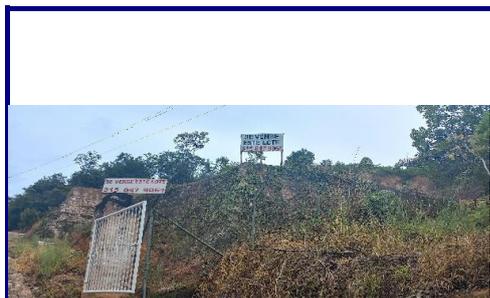
INTERIOR DEL LOTE



INTERIOR DEL LOTE



INTERIOR DEL LOTE



INTERIOR DEL LOTE



REPUBLICA DE COLOMBIA
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO
LA GUARDA DE LA FE PUBLICA

NOTARIA QUINTA

DEL CÍRCULO DE BUCARAMANGA

Dr. MARCO TULLIO SINISTERRA HURTADO

Notario

1RA Copia de la Escritura No. 1943 de 09 de MAYO de 2.013

Naturaleza del acto HIPOTECA ABIERTA DE PRIMER GRADO SIN LIMITE DE CANTIA

Otorgado por ROBERT ANDERSON ESTUPIÑAN GUZMAN Y MELISSA MARIA ESTUPIÑAN. y
SEBASTIAN CAMILO ESTUPIÑAN GUZMAN.

A: CONFINAUTOS LTDA Y LUZ MARINA QUINTERO CABALLERO.

Calle 34 No. 20-29 PBX: 6308181 Fax: 6917670

E-mail: notario@notaria5a.com

www.notaria5a.com

notaria5.bucaramanga@supernotariado.gov.co





SRP. COD.: MG.684-- ESCRITURA PUBLICA NUMERO: MIL NOVECIENTOS - CUARENTA Y TRES.....

No. : 1943.....

FECHA: 09 de MAYO de 2.013.....

NOTARIA QUINTA DEL CIRCULO DE BUCARAMANGA

NATURALEZA DEL ACTO: HIPOTECA ABIERTA DE PRIMER GRADO SIN LIMITE DE CUANTIA.

VALOR HIPOTECA: \$50.000.000.00

MATRICULA INMOBILIARIA N°: 300 - 347974.

INMUEBLE: LOTE DE TERRENO RURAL DISTINGUIDO CON EL NUMERO SEIS (6), UBICADO EN JURISDICCION DEL MUNICIPIO DE LEBRIJA - SANTANDER.

DE: ROBERT ANDERSON ESTUPIÑAN GUZMAN, C.C. No. 91.525.981, MELISSA MARIA ESTUPIÑAN GUZMAN, C.C. No. 1.099.369.454 y SEBASTIAN CAMILO ESTUPIÑAN GUZMAN, C.C. No. 1.098.682.938

A: CONFINAUTOS LTDA, CON NIT. 804007133-1, representada por LUZ MARINA QUINTERO CABALLERO, C.C. No. 63.304.119.

En la ciudad de Bucaramanga, Departamento de Santander, República de Colombia, a LOS NUEVE (09) DIAS DEL MES DE MAYO- - - - - del año Dos Mil Trece (2.013),

Ante mí, MARCO TULIO SINISTERRA HURTADO ----- Notario Quinto ----- del Círculo de Bucaramanga, comparecieron los señores ROBERT ANDERSON ESTUPIÑAN GUZMAN, varón, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 91.525.981 de Bucaramanga (S), de estado civil soltero sin unión marital de hecho, vecino de Lebrija (S), MELISSA MARIA ESTUPIÑAN GUZMAN, mujer, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 1.099.369.454 expedida en Lebrija (S), de estado civil soltera, sin unión marital de hecho, vecina de Lebrija (S), y SEBASTIAN CAMILO ESTUPIÑAN GUZMAN, varón, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía numero 1.098.682.938 expedida en Bucaramanga (s), de estado civil soltero, sin unión marital de hecho y manifestaron:

PRIMERO: Que CONSTITUYEN HIPOTECA GLOBAL O ABIERTA EN PRIMER

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



República de Colombia



Dr. PEDRO FELIPE MORENO PRADA
Notario Quinto de Bucaramanga
Decreto 1534 de 1989

Dr. Marco Tulo Sinisterra Hurtado
Notario Quinto
Círculo de Bucaramanga

10052225BUA009
12/12/2012
Escritura S.A. No. 89.99510

GRADO SIN LÍMITE DE CUANTÍA a favor la sociedad **CONFINAUTOS LTDA**, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bucaramanga, identificada con el Nit **804007133-1**, constituida mediante la escritura pública No. 0064 del 19 de Enero de 1999, de la Notaria Sexta del Circulo de Bucaramanga, legalmente representada por la señora **LUZ MARINA QUINTERO CABALLERO**, persona mayor de edad, identificada con la cedula de ciudadanía número 63.304.119 de Bucaramanga sobre el siguiente inmueble: **UN LOTE DE TERRENO RURAL** que se identifica como **LOTE NUMERO SEIS (6)**, ubicado en el municipio de **LEBRIJA(S)**, el cual cuenta con un área de **CUATRO MIL CIENTO DOS METROS CUADRADOS (4102 MTS 2)**, alinderado así: **ORIENTE:** Carretera al Aeropuerto al medio; **OCCIDENTE:** Con Efraín Ramírez - Lote 5; **NORTE:** Efraín Ramírez - Lote 7; **SUR:** Alonso Estupiñán con carretera veredal al medio. Este predio se identifica con el folio de **MATRICULA INMOBILIARIA No. 300 - 347974**, y en catastro como predio número **000000081099000**.-----

PARÁGRAFO: La Hipoteca comprende el lote de terreno, las mejoras y servidumbres en él construidas.-----

SEGUNDO: Que el inmueble alinderado y determinado en el numeral anterior, objeto del gravamen que aquí se constituye, lo adquirieron los exponentes deudores así: Mediante compraventa que efectuaron al señor **EFRAIN RAMIREZ**, la cual se formalizó mediante la escritura pública No. setecientos treinta y siete (737) del día veintitrés (23) de Diciembre de dos mil once (2011), de la Notaría Única de Lebrija (S), e inscrita en el folio de matrícula inmobiliario No. **300 - 347974**.-----

TERCERO: OBLIGACIONES GARANTIZADAS: Teniendo en cuenta que la Hipoteca constituida en el presente instrumento es de naturaleza **ABIERTA Y SIN LIMITE DE CUNATIA**, está garantiza el cumplimiento de todas las obligaciones que la parte hipotecante, conjunta o separadamente haya adquirido o adquiriera en el futuro a favor de **CONFINAUTOS LTDA**, en los términos y condiciones previstos en los respectivos documentos que contengan las obligaciones principales y accesorias en razón de contratos de mutuo o por cualquier otra causa que la parte Hipotecante conjunta o separadamente quede obligada por cualquier concepto, ya sea que obre exclusivamente en su propio nombre, con



Aa003287306



Dr. PEDRO FELIPE MORENO PRADA
Notaría Quinta de Bucaramanga
Decreto 1534 de 1989

otras u otras firmas, en razón de préstamos o créditos de otro orden, o cualquier otro género de obligaciones que consten o estén incorporados en títulos valores o en cualquier otro documento de carácter comercial o civil otorgados, girados o avalados, aceptados o endosados o firmados por la parte **HIPOTECANTE CONJUNTA O SEPARADAMENTE** en forma tal que este quede obligado ya sea individual conjunta o solidariamente con otra u otras personas naturales o jurídicas para con **CONFINAUTOS LTDA.** -----

PARAGRAFO: El crédito inicialmente aprobado por **CONFINAUTOS LTDA**, a favor de la parte hipotecante asciende a la cantidad de **CINCUENTA MILLONES DE PESOS MCTE (\$50.000.000.00)**, y que se obligan a devolver en un plazo de **SESENTA (60) meses**, contados a partir de la firma de la presente escritura, con intereses a la tasa mensual del **2%** durante el plazo y mensual durante la mora si la hubiere el **legal vigente autorizado**, pagaderos por mensualidades anticipadas y sin perjuicio de la ejecución si a ello hubiere lugar de cuyos costos y costas y Honorarios profesionales del Abogado, será responsable. Pero la garantía cubre también toda clase de obligaciones que la parte **HIPOTECANTE** conjunta o separadamente contraiga en el futuro a favor de **CONFINAUTOS LTDA**, conforme a lo expresado en esta cláusula y en las que le sean concordantes de esta hipoteca. Esta liquidación es con el fin de determinar los derechos notariales y de registro de la presente hipoteca, adicionalmente para dar cumplimiento a lo ordenado por el artículo 58 de la Ley 788 de 2002.-----

CUARTO: Se encuentra sometido a las siguientes estipulaciones: A) Garantiza el pago del capital, intereses corriente y de mora, de los pagos judiciales y extrajudiciales por razón de las obligaciones que resulten a cargo del deudor y que consten en pagarés, letras de cambio, cheques, y además. para respaldar cualesquiera otros instrumentos negociables; b) la (los) acreedores (es) podrá (n) hacer efectiva la responsabilidad del (los) deudor (es) y la garantía hipotecaria con solo presentar el o los títulos en que consten los créditos insolutos a cargo del deudor (es), y copia de la presente escritura. C) En la Hipoteca quedan incluidas todas las mejoras presentes y futuras del (los) inmueble (s), gravado (s) lo mismo que los frutos e intereses de que trata el artículo 2.466 del código civil y los bienes y accesorios. que se reputen como inmuebles, conforme a la ley. d) el (los) deudor

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

República de Colombia

13/03/2013 10:55:55



Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Dr. Pedro Felipe Moreno Prada
Notaría Quinta de Bucaramanga

12-12-2012 10:06:25

Cadenera S.A. No. 89999594

(es) renuncia (n) a favor del (los) acreedor (es) el derecho de nombrar depositario de los bienes embargados dentro del proceso civil que este promueva para la efectividad de las obligaciones, cuyo pago se garantiza con esta hipoteca y declara expresamente la ciudad de Bucaramanga, es el lugar convenido para el cumplimiento y pago de las obligaciones; e) si el (los) inmueble (s) gravado (s) fueren (n) perseguidos o embargado (s) judicialmente por cualquier persona natural o jurídica, tal embargo o persecución extinguirá el plazo estipulado para el pago de las obligaciones garantizadas con esta hipoteca y el (los) acreedores, podrán iniciar de inmediato las acciones que estimen conveniente (s) en el evento que la hipoteca llegue amparar el pago de varias obligaciones, la mora en el cumplimiento de una cualquiera de ellas extinguirá el plazo de las restante que no se hallan vencidas y el (los) acreedor (es) podrá (N) demandar la solución de todas; g) El (los) deudor (es) tendrá (n) derecho a que se le (s) cancele la hipoteca en cualquier momento cuando este (n) a paz y salvo el (los) acreedor (es) por todo concepto y siempre que así lo solicite (n) por escrito, pero en todo caso la hipoteca solo se extinguirá mediante la cancelación expresa y por instrumento público que de ella haga (n) el (la) citada acreedor -----

QUINTO: Que son de cargo del (de los) exponentes (es) deudor (es) los gastos de esta escritura y su registro así como los de la cancelación de aquella y que expresamente autoriza (n) al notario para expedir y entregar a (los) acreedor (es), sin necesidad de permiso judicial o del (de los) exponente (s) todas las copias que el (los) acreedor (es) solicite (n) de la presente escritura. -----

SEXTO: Que en caso de pérdida, destrucción, deterioro o sustracción de la primera copia de esta escritura, el hipotecante autoriza a **CONFINAUTOS LTDA** para que el señor notario se sirva expedir una copia que preste merito ejecutivo, que sustituya a la que hubiere perdido o destruido, deteriorado o substraído, sin necesidad de ningún trámite judicial para estos efectos, el (los, las) exponente (s) otorga (n) poder especial al representante legal de **CONFINAUTOS LTDA** para que en su nombre y representación adelante las diligencias que correspondan ante cualquier autoridad o persona con facultad amplia y suficiente en esta forma se cumple con la exigencia del Art 81 del decreto 960 del 1970 y el Art 39 del decreto 2148 de 1983. -----



Aa003287305

SEPTIMO: Que dentro del gravamen hipotecario que aquí se constituye, quedan comprendidas todas las mejoras y anexidades, presentes y futuras del inmueble dado en garantía, al igual que todos los accesorios que se reputan como inmueble. -----

OCTAVO: Es entendido que la exponente deudor (es), desde ahora admite y acepta cualquier endoso, cesión o traspaso que el acreedor (es), hiciera (n) de este instrumento y/o de la garantía real hipotecaria en el mismo contenida, ya sea a una persona natural o jurídica, renunciando desde ahora a favor de su acreedor a todos los derechos que por ley, decreto o resolución, se consagren a su favor y que tiendan a disminuir el valor de las obligaciones cuyo pago se respalda mediante esta escritura, o a eludir o dilatar el cumplimiento de ellas. -----

CONSTANCIA NOTARIAL. AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR.

Indagado(a,s) LOS HIPOTECANTES por el Notario, según lo dispuesto por el artículo 6° de la Ley 258 del 17 de Enero de 1.996, reformada por la Ley 854 del 25 de Noviembre de 2003, manifestó, bajo la gravedad del juramento: 1°.- Que su estado civil actual es tal como se anotó anteriormente. 2°.- Que el inmueble que hipoteca(n) NO SE ENCUENTRA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR. -----

Presente: **LUZ MARINA QUINTERO CABALLERO**, mayor de edad, de esta vecindad, identificada con la cédula de ciudadanía No. **63.304.119**, obrando en nombre y representación de La Acreedora, Sociedad **CONFINAUTOS LTDA.**, con Nit. **804007133-1**, en calidad de Sub-Gerente; sociedad domiciliada en Bucaramanga, constituida por Escritura Pública número 0064 del 19 de Enero de 1.999 de la Notaría Sexta del Círculo de Bucaramanga, todo lo cual acredita con el

Certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bucaramanga que presenta para su protocolización junto con esta escritura y su contenido se inserte en las copias que de la misma se expidan y

MANIFESTO: Que acepta (n) la presente escritura junto con el contrato de mutuo e hipoteca contenida en ella a favor de la entidad que representa.-----

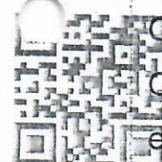
(HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA) -----

Me presentaron los siguientes comprobantes legales: MUNICIPIO DE LEBRIJA - SECRETARIA DEL TESORO MUNICIPAL - PAZ Y SALVO No.: 006672. Certifica que el PREDIO No. 00000081099000. Se encuentra a PAZ Y

República de Colombia

13/03/2013 10:05:11 AM

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



1709968

Dr. PEDRO FELIPE MORENO PRADA
Notaría Quinta de Bucaramanga
Decreto 1534 de 1989

Dr. Marco Tobo Sincera Muñoz
Notario Quinto
Círculo de Bucaramanga

10065 SUCE9R2258

12/12/2012

Escadema S.A. Nit. 869.995.940

Escadema S.A. Nit. 869.995.940

SALVO con el Tesoro Municipal por concepto de IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO correspondiente al Segundo Semestre de 2.013, con las siguientes características: **RAMIREZ ORTIZ OLGA YANET**. Avalúo: \$126.000 - Dirección: **LO 6 VDA EL CENTRO**. Paz y salvo valido para **TRAMITES LEGALES**. Paz y salvo válido hasta: **DICIEMBRE 31 DE 2.013**. **LEBRIJA, MAYO 07 DE 2013**.
 Tesorería Municipal (Fdo.) ILEGIBLE. Sello. -----

SE PROTOCOLIZA CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO POR CONCEPTO DE VALORIZACION, EXPEDIDO POR LA SECRETARIA DE HACIENDA MUNICIPAL DE LEBRIJA SANTANDER, DE FECHA **09 DE MAYO DE 2013**. -----

NOTA: Los comparecientes hacen constar que han verificado cuidadosamente sus nombres completos, estados civiles, el número de sus documentos de identidad y todas las informaciones del (de los) inmueble(s), áreas, matriculas, predial y ubicación. Declaran que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son correctas y en consecuencia asumen la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en los mismos. Conocen la ley y saben que el Notario responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados, tampoco responde de la capacidad o aptitud legal de éstos para celebrar el presente contrato (Art. 9° D.L. 960/70).-- A los otorgantes se les hizo la advertencia que deben presentar esta escritura para registro, en la Oficina correspondiente, dentro del término perentorio de dos (2) meses, contados a partir de la fecha de otorgamiento, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo (Art.14 Decreto 650/96), y de la prevención consagrada en el Artículo 28 de la Ley 1579 de 2012, respecto a que la Hipoteca y el patrimonio de familia inembargable, deben inscribirse en el registro dentro de los noventa (90) días siguientes a su otorgamiento; la aprobaron por estar de acuerdo, y firman por ante mí, el Notario que doy fe. -----**Lo escrito en otra letra vale.** -----

CONTROL	
TOMA DE DATOS:	DIGITA:
REVISAR: <i>[Firma]</i>	TOMA FIRMA: <i>[Firma]</i>
TERMINAR: <i>[Firma]</i>	FOTOCOPIA: <i>[Firma]</i>
DERECHOS: \$ 165,401----- (RESOL. 0188 de Febrero 12 de 2013) -----	

COMPTON

Washington, DC de mayo de 2013

Señores
MONTANA QUINCY
Cuentas

Respetados señores:

Por la presente nos dirigimos a usted en nombre de la empresa MONTANA QUINCY para informarle que el valor de las acciones de esta empresa que usted posee en el momento de la escritura de este documento es de \$1.000.000.000. Este valor se determinó en base a la información que nos suministró la empresa MONTANA QUINCY en su informe de resultados de operaciones correspondiente al primer trimestre del año 2013.

Este valor se determinó en base a la información que nos suministró la empresa MONTANA QUINCY en su informe de resultados de operaciones correspondiente al primer trimestre del año 2013.

Atentamente,
Compton



LA MONTANA QUINCY CAPITAL
S.p.A.

Compton



CONFINAUTOS LTDA
EL PRESENTE CERTIFICADO NO CONSTITUYE CONCEPTOS FAVORABLES DE USO DE SUELO
NORMAS SANITARIAS Y DE SEGURIDAD

PAGINA

SECRETARIO
CAUSA IMPUESTO DE TIMBRE

202849

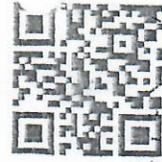
[Handwritten signature]

REPUBLICA DE COLOMBIA
NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA (S)
El presente documento es fiel copia de
otra copia autentificada que he tenido a la vista.
Bucaramanga, 08 OCT 2012

7 DEC 2011
Dr. PEDRO FELIPE MORENO PRADA

República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del arriano notarial



Ca017889590

Dr. PEDRO FELIPE MORENO PRADA
Notario Quinta de Bucaramanga
Decreto 1534 de 1989



Aa003287304

VIENE DE LA HOJA DE PAPEL NOTARIAL No.: Aa003287305-----

FONDO: \$ 6,650----- SUPERINTENDENCIA: \$6,650-----

IVA: \$ 35,232----- Esta escritura se extendió en las hojas de papel notarial

números: Aa003287307-Aa003287306-Aa003287305-Aa003287304-----



Robert

ROBERT ANDERSON ESTUPIÑAN GUZMAN

C.C. No. *91525981 B/ga*
Dirección: *Calle 44^a # 7-27*
Teléfono: *318-2165780*
Ocupación: *Abogado*

Melissa Maria Estupiñan Guzman
MELISSA MARIA ESTUPIÑAN GUZMAN

C.C. No. *1099364454*
Dirección: *Calle 44 # 7-27*
Teléfono: *3183401038*
Ocupación: *Estudiante*

Sebastian Camilo Estupiñan G.
SEBASTIAN CAMILO ESTUPIÑAN GUZMAN

C.C. No. *1098682938*
Dirección: *Cl 44a # 7-27*
Teléfono: *3144821460*
Ocupación: *Estudiante*

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

13/03/2013 100946EECC-060EY
República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificadas y documentos del archivo notarial



Ca017889574

Dr. Pedro Felipe Moseno Prada
Notario Quinta de Bucaramanga
Decreto 1534 de 1989

Dr. Marco Tulio Sinisterra Hurtado
Notario Quinto
Círculo de Bucaramanga

12/12/2012 10064CE3H225UJA

Escadent S.A. NIT 999900310

Escadent S.A. NIT 999900310

EN BLANCO
Notaria Quinta del Circulo de Bucaramanga

FORMULARIO DE CALIFICACION CONSTANCIA DE INSCRIPCION

Página: 1

Impreso el 14 de Mayo de 2013 a las 02:55:56 pm

Con el turno 2013-300-6-18224 se calificaron las siguientes matrículas:
300-347974

Nro Matricula: 300-347974

CIRCULO DE REGISTRO: 300 BUCARAMANGA No. Catastro: 000000081099000
MUNICIPIO: LEBRIJA DEPARTAMENTO: SANTANDER VEREDA: LEBRIJA TIPO PREDIO: RURAL

DIRECCION DEL INMUEBLE

1) SIN DIRECCION .-. LOTE NUMERO SEIS (6)

ANOTACIÓN: Nro: 8 Fecha 10/5/2013 Radicación 2013-300-6-18224
DOC: ESCRITURA 1943 DEL: 9/5/2013 NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 0204 HIPOTECA ABIERTA - SIN LIMITE DE CUANTIA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: ESTUPIÑAN GUZMAN ROBERT ANDERSON CC# 91525981 X
DE: ESTUPIÑAN GUZMAN SEBASTIAN CAMILO CC# 1098682938 X
DE: ESTUPIÑAN GUZMAN MELISSA MARIA CC# 1099369454 X
A: CONFINAUTOS LTDA. NIT# 804007133-1

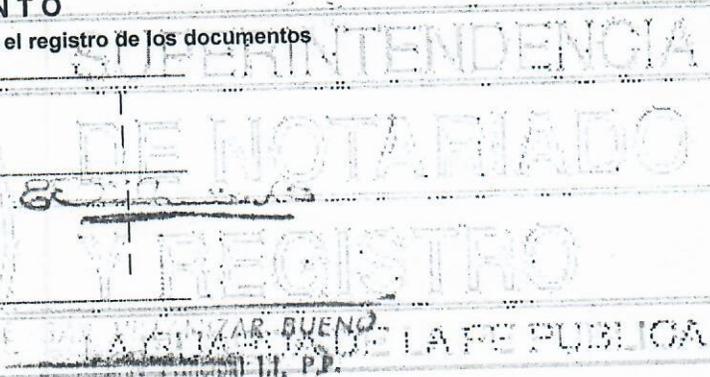
FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

|Fecha: | El registrador(a)
|Día |Mes |Año |Firma

13 MAY 2013

Usuario que realizo la calificación: 52680





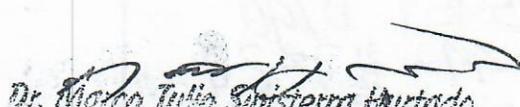
LUZ MARINA QUINTERO CABALLERO

C.C. No.63.304.119 de Bucaramanga(s).

CONFINAUTOS LTDA

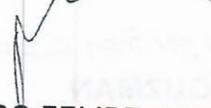
Nit 804007133-1

EL NOTARIO QUINTO,



Dr. Marco Tulio Sistierra Hurtado
Notario Quinto
Circulo de Bucaramanga

ES FIEL PRIMERA (1ª) COPIA, DE LA ESCRITURA PÚBLICA
NÚMERO 1.943 DE FECHA MAYO 09 DE 2.013,
REPRODUCIDA MECÁNICAMENTE DE SU ORIGINAL QUE
EXPEDIDO EN 07 HOJAS, Y PRESTA MERITO/EJECUTIVO
PARA EXIGIR EL PAGO DE LA OBLIGACION CON DESTINO
A: CONFINAUTOS LTDA.-----
BUCARAMANGA, MAYO 10 DE 2.013-----
EL SECRETARIO DELEGADO



DR. PEDRO FELIPE MORENO PRADA
SECRETARIO DELEGADO / DECRETO 1.534 DE 1.989
NOTARÍA QUINTA DEL CÍRCULO DE BUCARAMANGA

COMPTON DE CALIFORNIA
CORPORATION

Form 1
1952

...

...

THE NATIONAL BUREAU OF INVESTIGATION

...

SECTION OF INVESTIGATION

...

...

STATE OF CALIFORNIA

...

...

...



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

Certificado generado con el Pin No: 220606561460133411

Nro Matrícula: 300-347974

Pagina 1 TURNO: 2022-300-1-118728

Impreso el 6 de Junio de 2022 a las 04:00:50 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 26-07-2011 RADICACIÓN: 2011-300-6-32850 CON: ESCRITURA DE: 15-07-2011

CODIGO CATASTRAL: **000000081099000**COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE NUMERO SEIS (6) con area de 4102 MTS2 cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 385, 2011/07/15, NOTARIA UNICA LEBRIJA. Artículo 11 Decreto 1711 de 1984

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

RAMIREZ ORTIZ OLGA YANET, ADQUIRIO EL LOTE DE TERRENO OBJETO DE LA DIVISION MATERIAL ASI: ASI: ESTE PREDIO SE FORMO POR ENGLOBE DE TRES(3) LOTES, QUE, RAMIREZ ORTIZ OLGA YANETH , ADQUIRIO ASI: PRIMER LOTE CON MATRICULA 300-70167: LO ADQUIRIO POR COMPRA A RAMIREZ EFRAIN, SEGÚN ESCRITURA 1716 DE 28-09-2009 DE LA NOTARIA DE GIRON, REGISTRADA EL 13-10-2009.----*RAMIREZ EFRAIN, LO ADQUIRIO POR COMPRA A ORTIZ OSPINA ANA TULIA, SEGÚN ESCRITURA 4361 DE 20-11-1985 DE LA NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 28-11-1985.----*SEGUN --ESCRITURA 0385 DE 15-0 DE LA NOTARIA UNICA DE LEBRIJA, ACTUALIZACION DE AREA Y LINDEROS.----*MEDIDA CAUTELAR: MEDIANTE OFICIO 0455 DE 08-0,3-1999 DEL JUZ 8 CIVIL DEL CTO DE BUCARAMANGA, REGISTRADO EL 16-03-1999, SE DECRETO EL EMBARGO CON ACCION MIXTA, PROMOVIDO POR FES COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL, CONTRA RAMIREZ EFRAIN.---Y DEBIDAMENTE CANCELADO POR MINISTERIO DE LEY, POR EL OFICIO 2579 DE 01-08-2000 JUZ 2 CIVIL DEL CTO DE BUCARAMANGA, REGISTRADO EL 08-08-2000.----*Y POR EL MISMO OFICIO SE DECRETA EL EMBARGO CON ACCION REAL , PROMOVIDO POR INDUSTRIAS PHILIPS DE COLOMBIA S.A. A RAMIREZ EFRAIN.---*Y POSTERIORMENTE CANCELADO POR EL OFICIO 1739 DE 01-10-2009 DEL JUZ 2 CIVIL DEL CTO DE BUCARAMANGA, REGISTRADO EL 05-10-2009.----*MEDIDA CAUTELAR: MEDIANTE RESOLUCION 0091 DE 09-03-2006 , REGISTRADO EL 17-03-2006, DIAN DE BUCARAMANGA, DECRETO EL EMBARGO POR IMPUESTOS NACIONALES , CONTRA RAMIREZ EFRAIN.----Y CANCELADO POR LA RESOLUCION 20080231000914 -DIRECCION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES DE BUCARAMANGA, REGISTRADO EL 28-10-2008.----*MEDIDA CAUTELAR: MEDIANTE RESOLUCION 762 DE 03-09-2004 TRESORERIA-MUNICIPAL DE LEBRIJA, REGISTRADO EL 09-09-2004, DECRETO EL EMBARGO POR IMPUESTOS MUNICIPALES, CONTRA RAMIREZ EFRAIN.---- Y POSTERIORMENTE CANCELADO POR EL OFICIO 0265-09 DE 20-08-2009 TESORERIA MUNICIPAL DE LEBRIJA, REGISTRADO EL 25-08-2009, ----*---SEGUNDO LOTE CON MATRICULA 300-296316, LO ADQUIRIO POR COMPRA A AMAYA MUÑOZ YAMILE, SEGÚN ESCRITURA 072 DE 13-02-2006 DE LA NOTARIA UNICA DE LEBRIJA, REGISTRADA EL 15-02-2006.----*SEGUN ESCRITURA 708 DE 20-12-2004 DE LA NOTARIA UNICA DE LEBRIJA, REGISTRADA EL 28-12-2004., AMAYA MUÑOZ YAMILE EFECTUO DIVISION MATERIAL.----*AMAYA MUÑOZ YAMILE, ADQUIRIO EL LOTE DE TERRENO OBJETO DE DIVISION MATERIAL POR COMPRA A RAMIREZ EFRAIN, MEDIANTE ESCRITURA 1153 DEL 20-08-99 NOTARIA DE GIRON.- RAMIREZ EFRAIN, ADQUIRIO POR COMPRA A RUEDA LUNA HELI, MEDIANTE ESCRITURA 1623 DEL 12-06-91 NOTARIA 5 DE BGA.- "RUEDA LUNA HELI" ADQUIRIO POR COMPRA A GOMEZ RUEDA ROSALBINA, MEDIANTE ESCRITURA N. 1521 DEL 18 DE ABRIL DE 1973, DE LA NOTARIA 2. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 08 DE MAYO DE 1973. GRAVAMEN: MEDIANTE ESCRITURA N. 1418 DEL 27 DE JULIO DE 1977 DE LA NOTARIA 4. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 10 DE AGOSTO DE 1977, RUEDA LUNA HELI CONSTITUYO HIPOTECA SOBRE UN LOTE DE 22 HECTAREAS, POR LA CANTIDAD DE SEISCIENTOS MIL PESOS (\$ 600.000.00) MONEDA CORRIENTE A FAVOR DE CALA GARCIA MARCO ANTONIO, Y CANCELADA PARCIALMENTE EN CUANTO A UN LOTE DE 4 HS.8000 MTS.2. MEDIANTE ESCRITURA N. 3043 DEL 31 DE DICIEMBRE DE 1980 DE LA NOTARIA 4. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 20 DE ENERO DE 1981. Y LIBERADA EN CUANTO A LOS LOTES 1, 2 Y 3, MEDIANTE ESCRITURA N. 4322 DEL 16 DE DICIEMBRE DE 1982 DE LA NOTARIA 3. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 20 DE DICIEMBRE DE 1982. GRAVAMEN: MEDIANTE ESCRITURA N. 328 DEL 12 DE MARZO DE 1982 DE LA NOTARIA 5. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 17 MARZO DE 1982, RUEDA LUNA HELI CONSTITUYO HIPOTECA DE 2. GRADO SOBRE UN LOTE DE 22 HECTAREAS, POR LA CANTIDAD DE UN MILLON QUINIENTOS MIL PESOS (\$1.500.000.00) MONEDA CORRIENTE A FAVOR DE CALA GARCIA MARCO ANTONIO. Y LEBERADA EN CUANTO A UN LOTE, MEDIANTE ESCRITURA N. 4322 DEL 16 DE DICIEMBRE DE 1982 DE LA NOTARIA 3. DE



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

Certificado generado con el Pin No: 220606561460133411

Nro Matrícula: 300-347974

Pagina 2 TURNO: 2022-300-1-118728

Impreso el 6 de Junio de 2022 a las 04:00:50 PM

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

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

BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 30 DE DICIEMBRE DE 1982. -----*TERCER LOTE CON MATRICULA 300-301615: LO ADQUIRO POR COMPRA A AMAYA MUÑOZ YAMILE, SEGÚN ESCRITURA 072 DE 13-02-2006 DE LA NOTARIA UNICA DE LEBRIJA, REGISTRADA EL 15-02-2006.-----, SEGÚN ESCRITURA 575 DE 18-11-2005 DE LA NOTARIA UNICA DE LEBRIJA, REGISTRADA EL 21-11-2005, AMAYA MUÑOZ YAMILE, EFECTUARON DIVISION MATERIAL.-----*AMAYA MUÑOZ YAMILE, ADQUIRO POR COMPRA A RAMIREZ EFRAIN, MEDIANTE ESCRITURA 1153 DEL 20-08-99 NOTARIA DE GIRON REGISTRADA EL 23-08-99.--DIVISION MATERIAL: SEGUN ESCRITURA 708 DE 20-12-04 NOTARIA UNICA DE LEBRIJA, REGISTRADA EL 28-12-04 AMAYA MUÑOZ YAMILE HIZO DIVISION MATERIAL.----DIVISION MATERIAL, A: AMAYA MUÑOZ YAMILE, SEGUN ESCRITURA PUBLICA NUMERO 709 DE FECHA 20-12-2004 DE LA NOTARIA UNICA DE LEBRIJA. REGISTRADA EN ESTA OFICINA EL 12-01-2005.----RAMIREZ EFRAIN, ADQUIRO POR COMPRA A RUEDA LUNA HELI, MEDIANTE ESCRITURA 1623 DEL 12-06-91 NOTARIA 5 DE BGA.----- "RUEDA LUNA HELI" ADQUIRO POR COMPRA A GOMEZ RUEDA ROSALBINA, MEDIANTE ESCRITURA N. 1521 DEL 18 DE ABRIL DE 1973, DE LA NOTARIA 2. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 08 DE MAYO DE 1973. GRAVAMEN: MEDIANTE ESCRITURA N. 1418 DEL 27 DE JULIO DE 1977 DE LA NOTARIA 4. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 10 DE AGOSTO DE 1977, RUEDA LUNA HELI CONSTITUYO HIPOTECA SOBRE UN LOTE DE 22 HECTAREAS, POR LA CANTIDAD DE SEISCIENTOS MIL PESOS (\$ 600.000.00) MONEDA CORRIENTE A FAVOR DE CALA GARCIA MARCO ANTONIO, Y CANCELADA PARCIALMENTE EN CUANTO A UN LOTE DE 4 HS.8000 MTS.2. MEDIANTE ESCRITURA N. 3043 DEL 31 DE DICIEMBRE DE 1980 DE LA NOTARIA 4. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 20 DE ENERO DE 1981. Y LIBERADA EN CUANTO A LOS LOTES 1, 2 Y 3, MEDIANTE ESCRITURA N. 4322 DEL 16 DE DICIEMBRE DE 1982 DE LA NOTARIA 3. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 20 DE DICIEMBRE DE 1982. GRAVAMEN: MEDIANTE ESCRITURA N. 328 DEL 12 DE MARZO DE 1982 DE LA NOTARIA 5. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 17 MARZO DE 1982, RUEDA LUNA HELI CONSTITUYO HIPOTECA DE 2. GRADO SOBRE UN LOTE DE 22 HECTAREAS, POR LA CANTIDAD DE UN MILLON QUINIENTOS MIL PESOS (\$1.500.000.00) MONEDA CORRIENTE A FAVOR DE CALA GARCIA MARCO ANTONIO. Y LEBERADA EN CUANTO A UN LOTE, MEDIANTE ESCRITURA N. 4322 DEL 16 DE DICIEMBRE DE 1982 DE LA NOTARIA 3. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 30 DE DICIEMBRE DE 1982. EMBARGO: MEDIANTE OFICIO N. 2136 DEL 11 DE OCTUBRE DE 1983, DEL JUZGADO 1. CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA, REGISTRADO EL 18 DE OCTUBRE DE 1983. SE DECRETO EMBARGO PROCESO DE QUIEBRA A RUEDA LUNA HELI. CANCELADO MEDIANTE OFICIO N. 624 DEL 24 DE JUNIO DE 1991 DEL JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO ESPECIALIZADO PROVISIONAL DE BUCARAMANGA, REGISTRADO EL 28 DE JUNIO DE 1991.-----

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) SIN DIRECCION .-.- LOTE NUMERO SEIS (6)

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

300 - 347968

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 03-12-1997 Radicación: 1997-300-6-67383

Doc: ESCRITURA 2078 DEL 24-10-1997 NOTARIA UNICA DE GIRON

VALOR ACTO: \$260,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA DETERMINADA



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

Certificado generado con el Pin No: 220606561460133411

Nro Matrícula: 300-347974

Pagina 3 TURNO: 2022-300-1-118728

Impreso el 6 de Junio de 2022 a las 04:00:50 PM

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

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

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

DE: RAMIREZ EFRAIN

CC# 5552667 X

A: INDUSTRIAS PHILIPS DE COLOMBIA S.A.

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 03-12-1997 Radicación: 1997-300-6-67384

Doc: ESCRITURA 2313 DEL 27-11-1997 NOTARIA UNICA DE GIRON

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 915 OTROS ACLARACION ESCRITURA #2078 DE 24-10-97

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

A: INDUSTRIAS PHILIPS DE COLOMBIA S.A.

A: RAMIREZ EFRAIN

CC# 5552667 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 21-07-2011 Radicación: 2011-300-6-32850

Doc: ESCRITURA 385 DEL 15-07-2011 NOTARIA UNICA DE LEBRIJA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0918 DIVISION MATERIAL

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

A: RAMIREZ ORTIZ OLGA YANET

X C.C.63.324.941

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 08-09-2011 Radicación: 2011-300-6-40894

Doc: ESCRITURA 500 DEL 01-09-2011 NOTARIA UNICA DE LEBRIJA

VALOR ACTO: \$2,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: RAMIREZ ORTIZ OLGA JANETH

CC# 63324941

A: RAMIREZ EFRAIN

CC# 5552667 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 04-10-2011 Radicación: 2011-300-6-45102

Doc: ESCRITURA 689 DEL 28-04-2011 NOTARIA VEINTISEIS DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$260,000,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA DETERMINADA

ESCRITURA 2078 DEL 24/10/1997

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

DE: PHILIPS COLOMBIANA DE COMERCIALIZACION S.A. (ANTES INDUSTRIAS PHILIPS DE COLOMBIA, S.A.)

A: RAMIREZ EFRAIN

CC# 5552667

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 04-10-2011 Radicación: 2011-300-6-45102

Doc: ESCRITURA 689 DEL 28-04-2011 NOTARIA VEINTISEIS DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 2



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

Certificado generado con el Pin No: 220606561460133411

Nro Matrícula: 300-347974

Pagina 4 TURNO: 2022-300-1-118728

Impreso el 6 de Junio de 2022 a las 04:00:50 PM

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

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

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES ACLARACION ESCRITURA N° 2313 DE 27-11-1997

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

DE: PHILIPS COLOMBIANA DE COMERCIALIZACION S.A. (ANTES INDUSTRIAS PHILIPS DE COLOMBIA, S.A.)

A: RAMIREZ EFRAIN

CC# 5552667

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 27-12-2011 Radicación: 2011-300-6-58399

Doc: ESCRITURA 737 DEL 23-12-2011 NOTARIA UNICA DE LEBRIJA VALOR ACTO: \$3,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: RAMIREZ EFRAIN

CC# 5552667

A: ESTUPIÑAN GUZMAN MELISSA MARIA

CC# 1099369454 X

A: ESTUPIÑAN GUZMAN ROBERT ANDERSON

CC# 91525981 X

A: ESTUPIÑAN GUZMAN SEBASTIAN CAMILO

CC# 1098682938 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 10-05-2013 Radicación: 2013-300-6-18224

Doc: ESCRITURA 1943 DEL 09-05-2013 NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: ESTUPIÑAN GUZMAN MELISSA MARIA

CC# 1099369454 X

DE: ESTUPIÑAN GUZMAN ROBERT ANDERSON

CC# 91525981 X

DE: ESTUPIÑAN GUZMAN SEBASTIAN CAMILO

CC# 1098682938 X

A: CONFINAUTOS LTDA.

NIT# 8040071331

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 25-04-2017 Radicación: 2017-300-6-16730

Doc: ESCRITURA 333 DEL 24-06-2014 NOTARIA UNICA DE LEBRIJA VALOR ACTO: \$50,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: ESTUPIÑAN GUZMAN MELISSA MARIA

CC# 1099369454

DE: ESTUPIÑAN GUZMAN ROBERT ANDERSON

CC# 91525981

DE: ESTUPIÑAN GUZMAN SEBASTIAN CAMILO

CC# 1098682938

A: HERRERA ARENAS LEONARDO

CC# 13927067 X

A: HERRERA MORENO NIDIA MARIA

CC# 37747268 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 17-05-2017 Radicación: 2017-300-6-20082

Doc: OFICIO 3493 DEL 09-11-2016 JUZGADO PROMISCOUO MUNICIPAL DE LEBRIJA VALOR ACTO: \$0



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

Certificado generado con el Pin No: 220606561460133411

Nro Matrícula: 300-347974

Pagina 6 TURNO: 2022-300-1-118728

Impreso el 6 de Junio de 2022 a las 04:00:50 PM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-300-1-118728

FECHA: 06-06-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRAY

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



PIN de Validación: aad20a65



<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 evaluador AVAL-91073655.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
15 Nov 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
24 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
15 Nov 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
24 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: aad20a65



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
09 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
09 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
09 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
09 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: aad20a65



<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: aad20a65



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: aad20a65



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

aad20a65

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Junio 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 Tomas, 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 1 802, 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

PDF de Validación: 1cc4726d7



https://www.raa.org.co



Corporación Autorreguladora 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:

<p>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado. 	<p>Fecha</p> <p>15 Nov 2017</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen de Transición</p>
<p>Categoría 2 Inmuebles Rurales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> 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, totes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales. 	<p>Fecha</p> <p>15 Nov 2017</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen de Transición</p>
<p>Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales. 	<p>Fecha</p> <p>09 Mar 2020</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>
<p>Categoría 4 Obras de Infraestructura</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar. 	<p>Fecha</p> <p>09 Mar 2020</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>

Página 1 de 4



Página de Validación: local78407



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



www.ana.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, electrómecánica 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 09 Mar 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales		
Alcance • Navés, aeronaves, trenes, locomotoras, vógones, 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



Filtro de Validación: Inicializado



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



Académico

Académico			
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> 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	
<ul style="list-style-type: none"> 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	
<ul style="list-style-type: none"> Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y ligitimos 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 parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BUCARAMANGA, SANTANDER
 Dirección: BUCARAMANGA, CRA23N 33-95TORRE1APTO1802
 Teléfono: 3208114775
 Correo Electrónico: reylan71@hotmail.com

Página 3 de 4



PIN de Validación: bcdff0b0f

<http://www.raa.org.co>**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 Kalzen
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 Cedula 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

bcdff0b0f

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 Suarez
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.lonjanacional.com

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 17001-0013
14-000-001



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.

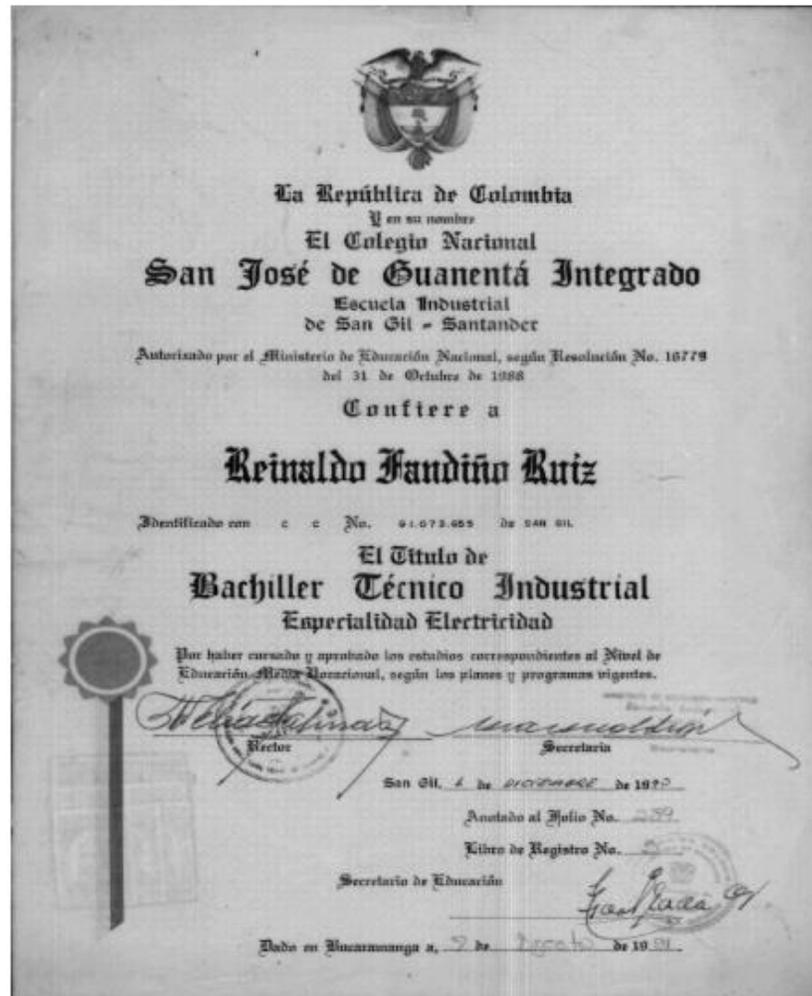
LUIS ALBERTO ALONSO ROMERO
DIRECTOR EJECUTIVO
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

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

Logo: 000000
Versión: 1

CERTIFICADO No. 0008
Página 1 de 2

CALLE 121 No 7A - 72 - PBX 9711 820 50 24 - 820 50 25 - FAX 9711 820 52 24 - BOGOTÁ, D.C. COLOMBIA
certific@rna.org.co - www.rna.org.co

✓ Diplomas Formación Académica.





ACTA DE GRADO No. 453
LIBRO 2 FOLIO 286-8579

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 (Sóter).

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. 91.073.655 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

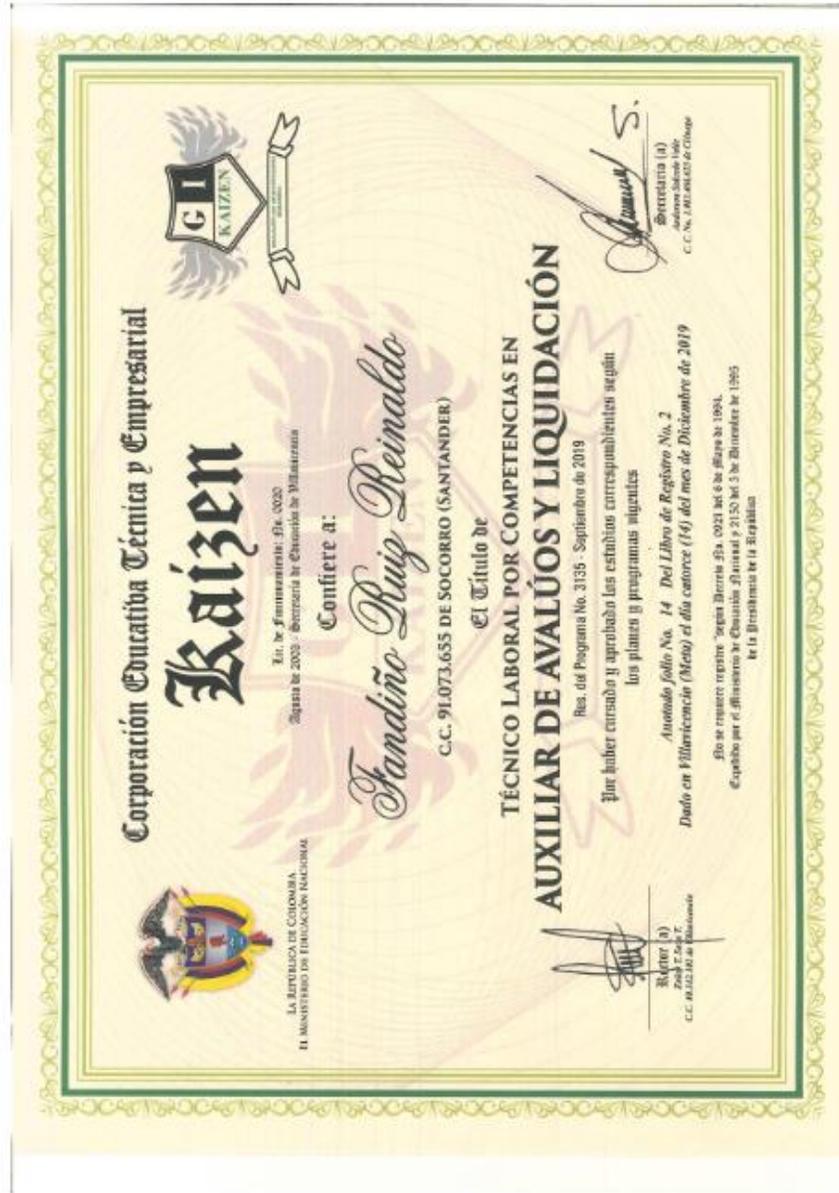
En constancia se firma y sella en Bucaramanga, a los 14 días del mes de octubre de 2014

Samuel Elías FORERO SUÑTRAGO, sp.
Rector

Claudia Patricia RIBE RODRÍGUEZ
Decana Facultad de Arquitectura

Jorge Luis GÓMEZ SUÁREZ
Secretario General

Julio César ABELLA
Director Ejecutivo Luján de Procelidad
Barr 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 6 • PBX: (1) 323 0450 • Fax: (1) 381 4126 - 323 0450 Ext. 6 Bogotá, D.C.
 E-mail: avaluador@isainmobiliaria.com.co • isai@isainmobiliaria.com.co
sarmientodiana@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 capacita mediante llamada telefónica en referencia a decreto 666 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
• AVILLOS
• CONSTRUCTORA
• INTERVENTORA
• MATERIALES

OFICINA: Calle 147 # 19 50 oficina 41 centro comercial futuro 147
Página Web: www.losrosales.com.co Email: contacto@losrosales.com.co
CEL: 3002283133 TEL: 011 90424269. BOGOTÁ- COLOMBIA





Calle 99 No 12*33 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 rexfan71@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.