



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1098675617

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	EDGAR MAURICIO YEPES VILLAMIZAR
NIT / C.C CLIENTE	1098675617
DIRECCIÓN	KR 1 7 N 37 APARTAMENTO 201 SEGUNDO PISO URBANIZACIN PARASO 1 EDIFICIO FLOREZ PH
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	Paraíso
CIUDAD	Piedecuesta
DEPARTAMENTO	Santander
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	DONALDO ANDRES DURAN SANDOVAL
IDENTIFICACIÓN	1098678809

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	16/09/2025
FECHA INFORME	18/09/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	1
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	FLOREZ MESA GLORIA ESTHER				
NUM.	3037	#NOTARIA	1	FECHA	05/12/2024
ESCRITURA	EscrituraPH				
CIUDAD	Piedecuesta	DEPTO		Santander	
ESCRITURA					
CEDULA	SIN INFORMACION				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO APORTADA				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	EDIFICIO FLOREZ - PH				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	32,05				

M. INMOB.	N°
314-94524	APARTAMENTO 201

OBSERVACIONES GENERALES

Apartamento usado en buen estado de conservación y mantenimiento de acuerdo a su tradición, el PH no ofrece zonas comunes, es un multifamiliar bajo con parqueaderos comunales en bahías descubiertas. El apto y el PH no cumple con la normativa urbanística. Tiene un único vacío de 1x1 metros, no respeta aislamientos posteriores, y el área del apto de acuerdo a medidas es de 52 m² y en documentos reporta 40,91 m², existiendo probablemente 12 m² indebidos.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0

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

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfant	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyetora	No
Porteria	No	Tanque	Si	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 86,832,580

VALOR ASEGURABLE \$ COP 86,832,580

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. El área del apto de acuerdo a medidas es de 52 m² y en documentos reporta 40,91 m², existiendo probablemente 12 m² indebidos, PARA UN 27.10% de construido de más, incumpliendo así las políticas de cajahonor. Para efectos del presente informe se liquida el área registrada, pero valdria mas.

NOMBRES Y FIRMAS

DONALDO ANDRES DURAN SANDOVAL
Perito Actuante
C.C: 1098678809 RAA: AVAL-1098678809
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-09-16 22:30:00

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
RAA: AVAL-88229287 C.C: 88229287
Visador

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.		Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto. Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: ACUERDO 012 DE 30 DE NOVIEMBRE 2020
Área de actividad	Residencial.	
Uso principal	Vivienda	
Tipo de proyecto	Apartamento	
Total unidades de vivienda	3	
Garajes	No tiene No.	
Tipo de Garaje		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	53.5	AVALUO	PESOS	106.191.000
AREA PRIVADA	M2	40.91	CATASTRAL 2025		

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	52	AREA PRIVADA VALORADA	M2	40.91

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 1 # 7 N - 37 APARTAMENTO 201 SEGUNDO PISO URBANIZACIÓN PARAÍSO 1 EDIFICIO FLOREZ - PH. | Paraiso | Piedecuesta | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 3037, fecha: 05/12/2024, Notaría: 1 y ciudad: PIEDECUESTA.

SECTOR

Uso predominante	Residencial		Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Debil		Andenes	SI Bueno
			Sardineles	SI Bueno
			Vías Pavimentadas	SI Regular
			Transporte Público	Bueno

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	100-200
Asistencial	No hay	0-100
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	100-200

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	NO

Amoblamiento Urbano
Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: NO
Impacto Ambiental
Aire: NO Basura: NO Ruido: NO Cond.seguridad: NO Aguas servidas: NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario	Cubierta	Losa de concreto
Avance(En construcción)	95	Fachada	paquete y pintura
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	3-6 metros
N° de Pisos	3	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	0	Irregularidad Altura	No
Vida Útil	100	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Vida Remanente	99	Año de Construcción	2024
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura NO TIENE INSTALADO EL CONTADOR DE GAS DEL INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.	
Material de Construcción	concreto reforzado		
Fecha de Remodelación			
Daños previos	No disponibles		
Ubicación	Apartamento Exterior		

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	AREA PRIVADA APTO 201	40.91	M2	\$2,122,527.00	100.00%	\$86,832,579.57
TOTALES					100%	\$86,832,580
Valor en letras			Ochenta y seis millones ochocientos treinta y dos mil quinientos ochenta Pesos Colombianos			
TOTAL COMERCIAL					\$86,832,580	
OFERTA Y DEMANDA						

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo se consideran perspectivas de valoración bajas medias
Comportamiento Oferta y Demanda:	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
Actualidad edificadora:	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

Garaje: El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados.

Entorno: BARRIO DENOMINADO PARAÍSO DEL MUNICIPIO DE PIEDECUESTA DE ESTRATO 2 Y DE USOS PRINCIPALMENTE RESIDENCIALES. ACTUALMENTE, EL INMUEBLE OBJETO DE ESTUDIO NO TIENE INSTALADO EL CONTADOR DE GAS Y ESTÁN EN PROCESO DE LEGALIZACIÓN E INSTALACIÓN, YA TIENE LAS REDES EN SITIO.

Propiedad horizontal: Escritura: 3037, Fecha escritura: 05/12/2024, Notaría escritura: 1, Ciudad escritura: PIEDECUESTA, Administración: 0, Total unidades: 3, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 3, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Regular, Iluminación: Regular

Acabados: Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	APTO BARRIO PALERMO	2	\$140,000,000	0.97	\$135,800,000	0	\$	0	\$	\$2,190,322.58	320 970 7810
2	APTO BARRIO VILLA MARIA	1	\$134,000,000	0.97	\$129,980,000	0	\$		\$	\$2,096,451.61	3163977150
3	APTO BARRIO PARAISO	2	\$130,000,000	0.97	\$126,100,000		\$		\$	\$2,101,666.67	3167907697
4	APTO BARRIO PALERMO	1	\$130,000,000	0.97	\$126,100,000		\$		\$	\$2,101,666.67	316 6511705
Del inmueble		2		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	1	62	62	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,190,322.58
2	1	72	62	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,096,451.61
3	1	60	60	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,101,666.67
4	1	60	60	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,101,666.67
	1									
									PROMEDIO	\$2,122,526.88
									DESV. STANDAR	\$45,263.94
									COEF. VARIACION	2.13%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,167,790.82	TOTAL	\$88,684,322.63
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,077,262.94	TOTAL	\$84,980,826.89
VALOR TOTAL	\$86,832,579.57			

Observaciones:

Enlaces:

1.-
https://www.facebook.com/marketplace/item/692376836953703/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A4e964eb0-8c68-4e03-be70-e5da8705906

2.-<https://www.lincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-piedecuesta/192655167>

3.-
https://www.facebook.com/marketplace/item/679903507995266/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A1c18b3dd-4725-46cc-94eb-58e847652bb5

4.-
https://www.facebook.com/marketplace/item/1007532004891140/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A4e964eb0-8c68-4e03-be70-e5da8705906

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 1 # 7 N - 37 APARTAMENTO 201 SEGUNDO PISO
URBANIZACIÓN PARAÑOSO 1 EDIFICIO FLOREZ - PH. |
Paraiso | Piedecuesta | Santander

COORDENADAS (DD)

Latitud: 6.99760610371688

Longitud: -73.06273234237595

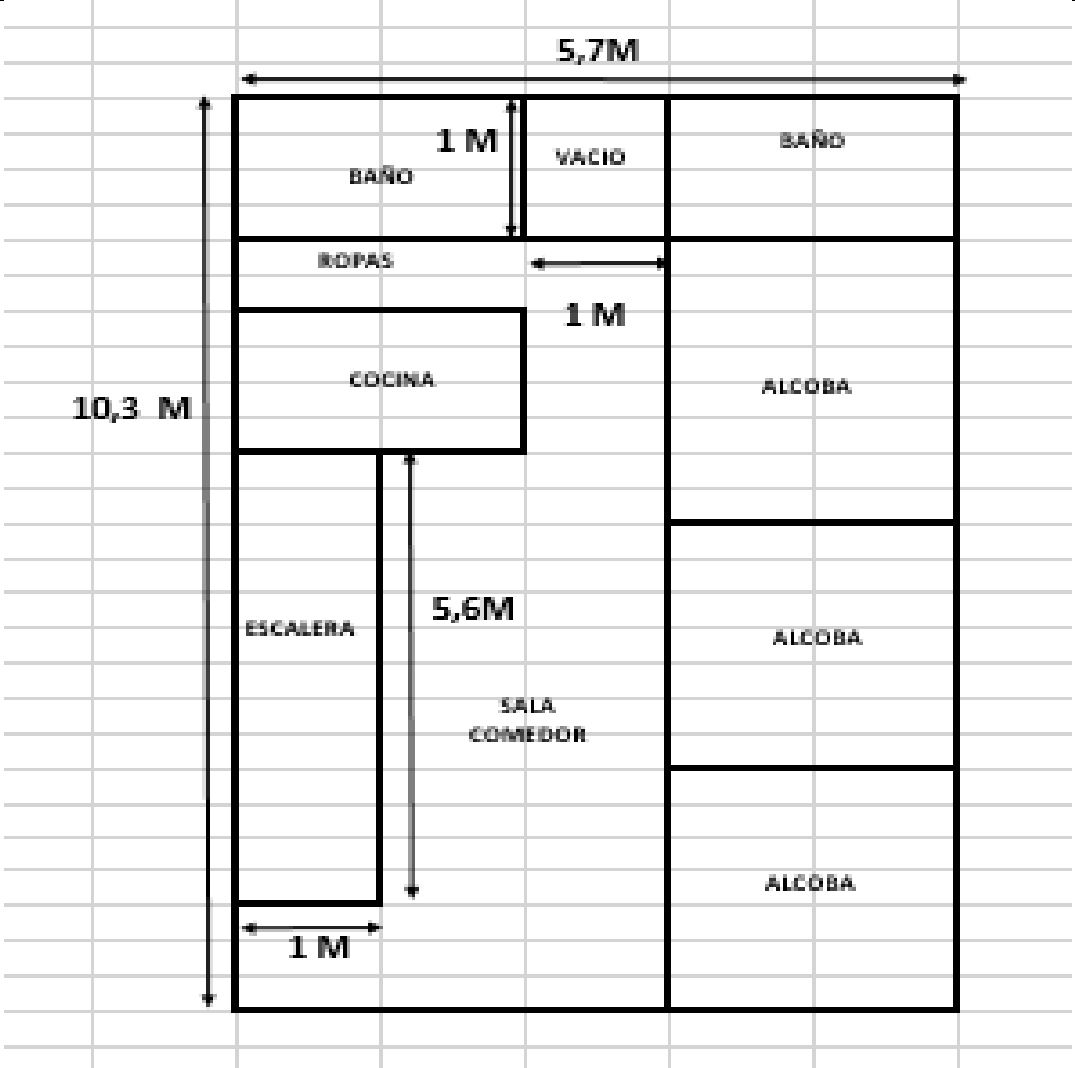
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 6° 59′ 51.3816″

Longitud: 73° 3′ 45.8346″



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



FOTOS: General

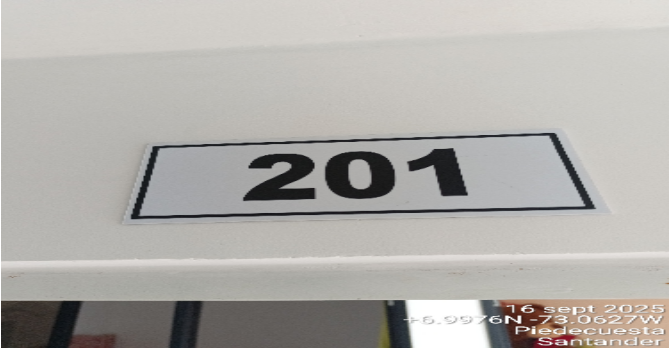
Contador de Gas



Fachada del Inmueble



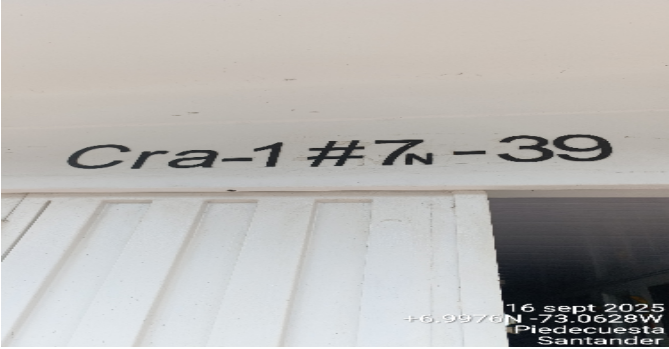
Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Puerta de entrada



FOTOS: General

Sala



Sala



Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Zona de Ropas



FOTOS: General

Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Baño Privado Hab 3



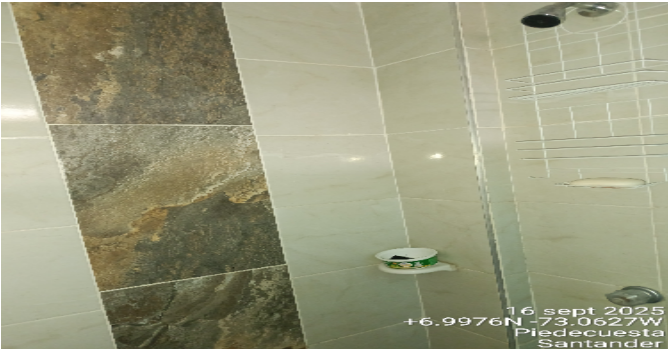
Baño Privado Hab 3



Baño Social 1



Baño Social 1



FOTOS: General

Garajes Comunes-CJ



Garajes Comunes-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

VOCABULARIO: PRECIO: Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

ABREVIACIONES: Apartamento: APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR --- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Eta**

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1098675617



PIN de Validación: b4a10aa8

**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) DONALDO ANDRES DURAN SANDOVAL, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1098678809, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 27 de Abril de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1098678809.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) DONALDO ANDRES DURAN SANDOVAL se encuentra actualizado 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
27 Abr 2017

Régimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
07 Mar 2020

Régimen
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
27 Abr 2017

Régimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
07 Mar 2020

Régimen
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
12 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico



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





PIN de Validación: b4a10aa8



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
12 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-1098675617 M.I.: 314-94524

Categoría 9 Obras de Arte, Ornamentaria, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
12 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
12 Mar 2020

Régimen
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
12 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b4a10aa8



Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
12 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-1098675617 M.I.: 314-94524

Categoría 13 Intangibles de Daño

Alcance

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

Fecha de inscripción
12 Mar 2020

Régimen
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-0024, vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 30 de Junio 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-0021, vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 30 de Junio 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: BARRANCABERMEJA, SANTANDER

Dirección: CALLE REAL # 5B - 83 T2 APTO 302

Teléfono: 3173319767

Correo Electrónico: donaldbandresduransandoval@gmail.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

Arquitecto - Universidad Santo Tomás .

Especialista en Gerencia e Interventoría de Obras Civiles - Universidad Pontificia Bolivariana.



PIN de Validación: b4a10aa8



Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) DONALDO ANDRES DURAN SANDOVAL, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1098678809.

El(la) señor(a) DONALDO ANDRES DURAN SANDOVAL 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 que se encuentra en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reportó la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b4a10aa8

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 Septiembre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 2509116644120947966

Nro Matrícula: 314-94524

Pagina 1 TURNO: 2025-314-1-43401

Impreso el 11 de Septiembre de 2025 a las 10:20:42 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 314 - PIEDECUESTA DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: PIEDECUESTA VEREDA: GUATIGUARA

FECHA APERTURA: 18-12-2024 RADICACIÓN: 2024-314-6-11217 CON: ESCRITURA DE: 05-12-2024

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 201 SEGUNDO PISO URBANIZACIÓN PARAÍSO 1 EDIFICIO FLOREZ - PROPIEDAD HORIZONTAL CON coeficiente de propiedad 32.05% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 3037, 2024/12/05, NOTARIA PRIMERA PIEDECUESTA. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

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

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 40 CENTIMETROS CUADRADOS: 91 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : 32.05%%

COMPLEMENTACION:

ESCRITURA 1880 DEL 29/7/2023 NOTARIA PRIMERA 1 DE PIEDECUESTA REGISTRADA EL 9/8/2023 POR COMPRAVENTA DE: ELSA GARCIA MARIN , DE: OSCAR VARGAS GARCIA , A: GLORIA ESTHER FLOREZ MESA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-25142. ESCRITURA 1256 DEL 4/7/2018 NOTARIA UNICA 1 DE PIEDECUESTA REGISTRADA EL 27/7/2018 POR COMPRAVENTA DE: LUZ MARLEN APARICIO TARAZONA , DE: LUIS ALEJANDRO LOPEZ HERNANDEZ , A: ELSA GARCIA MARIN , A: OSCAR VARGAS GARCIA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-25142. ESCRITURA 933 DEL 2/3/2016 NOTARIA QUINTA 5 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 8/3/2016 POR COMPRAVENTA DE: ESPERANZA DAZA CALA , A: LUZ MARLEN APARICIO TARAZONA , A: LUIS ALEJANDRO LOPEZ HERNANDEZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-25142. ESCRITURA 5905 DEL 24/11/2015 NOTARIA QUINTA 5 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 27/11/2015 POR ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA A: ESPERANZA DAZA CALA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-25142. ESCRITURA 5905 DEL 24/11/2015 NOTARIA QUINTA 5 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 27/11/2015 POR ADJUDICACION EN SUCESION DE: JOSE ABRAHAM PABON , A: ESPERANZA DAZA CALA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-25142. ESCRITURA 5905 DEL 24/11/2015 NOTARIA QUINTA 5 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 27/11/2015 POR ACLARACION A: JOSE ABRAHAM PABON, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-25142. ESCRITURA 1263 DEL 21/5/1996 NOTARIA UNICA DE PIEDECUESTA REGISTRADA EL 4/6/1996 POR COMPRAVENTA DE: CORPORACION PROVIVIENDA COMUNITARIA COPROVICO, A: JOSE ABRAHAM PABON. REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-25142. ESCRITURA 476 DEL 21/2/1995 NOTARIA UNICA DE PIEDECUESTA REGISTRADA EL 22/2/1995 POR LOTEO A:CORPORACION PROVIVIENDA COMUNITARIA COPROVICO, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-25142.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) KR 1 # 7 N - 37 APARTAMENTO 201 SEGUNDO PISO URBANIZACIÓN PARAÍSO 1 EDIFICIO FLOREZ - PROPIEDAD HORIZONTAL

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

314 - 25142

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 10-12-2024 Radicación: 2024-314-6-11217



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

Certificado generado con el Pin No: 2509116644120947966

Nro Matrícula: 314-94524

Pagina 2 TURNO: 2025-314-1-43401

Impreso el 11 de Septiembre de 2025 a las 10:20:42 AM

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

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

Doc: ESCRITURA 3037 DEL 05-12-2024 NOTARIA PRIMERA DE PIEDECUESTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL RESOLUCIÓN 68547-2-23-0207/AD-CUP-2-24-0185,18/03/2024, CURADURÍA URBANA 2 DE PIEDECUESTA.

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

A: FLOREZ MESA GLORIA ESTHER

CC# 60261960 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *1*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-314-1-43401

FECHA: 11-09-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

MADELEINE CHAPARRO PLATA

REGISTRADOR SECCIONAL (E)

SEP 09 2025 08:33:47 RBMDES 9.90

BANCOLUMBIA
PTM BUCARAMANGA MARIFE
CARRERA 22 17 40

C. UNICO: 3007052440

RECIBO: 024566

TER: 110DZ081

RRN: 037549

APRO: 242927

RECAUDO

CONVENIO: 84409

LOS ROSALES CONSTRUC

REF: 0000000000000001098675617

VALOR \$ 300.000

VALOR \$ 300.000
TU CORRESPONSAL BANCARIO NO DEBE COBRARTE POR
HACER ESTA TRANSACCION.

Bancolombia es responsable por los servicios prestados por el CB. El CB no puede prestar servicios financieros por su cuenta. Verifique que la información en este documento este correcta. Para reclamos comuníquese al 0180000912345. Conserve esta tirilla como soporte.


*** CLIENTE ***



ARCHIVO: LRCAJA-1098675617
avalsign.com



TRAZABILIDAD DE FIRMAS

Fechas y horas en UTC-0500 | Bogotá. Flujo de firmas Versión 1.0 AvalSign.

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1098675617
	Hash documento:	fc8b7573d3
	Fecha creación:	2025-09-18 13:14:49

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  DONALDO ANDRES DURAN SANDOVAL Documento: 1098678809 Firmado en AvalSign. Token: 364446	
Puntos: Email: donaldoandresduransandoval@gmail.com Celular: 3173319767 Nivel de seguridad: Validado por correo y MSM IP registrada de: Perito 190.13.28.47 2025-09-16 22:30:00	



Gestionado por avalsign.com

Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

