



QR validez del avalúo



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA**  
**Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano**

<b>Fecha del avalúo</b>		<b>Fecha de visita</b>	09/10/2025
<b>Dirigido a</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
<b>Dirección</b>	CALLE 5 A # 9-34 BARRIO HOYO CHIQUITO APARTAMENTO 502 EDIFICIO BALCONES DE GENOVEVA		
<b>Barrio</b>	HOYO CHIQUITO		
<b>Ciudad</b>	Piedecuesta		
<b>Departamento</b>	Santander		
<b>Propietario</b>	EDIFICIO BALCONES DE GENOVEVA PROPIEDAD HORIZONTAL		

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: DYANID EDITH MELO RAMIREZ

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **EDIFICIO BALCONES DE GENOVEVA PROPIEDAD HORIZONTAL** ubicado en la CALLE 5 A # 9-34 BARRIO HOYO CHIQUITO APARTAMENTO 502 EDIFICIO BALCONES DE GENOVEVA HOYO CHIQUITO, de la ciudad de Piedecuesta.

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.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$177,032,240 pesos m/cte (Ciento setenta y siete millones treinta y dos mil doscientos cuarenta).

Atentamente,

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	AREA PRIVADA APTO 502	69.37	M2	\$2,552,000.00	100.00%	\$177,032,240.00
TOTALES					100%	\$177,032,240

Valor en letras  
Ciento setenta y siete millones treinta y dos mil doscientos cuarenta Pesos Colombianos

Perito actuante



DONALDO ANDRES DURAN SANDOVAL  
RAANro: AVAL-1098678809 C.C: 1098678809  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-10-09 17:57:00

VALORES/TIPO DE AREA

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	177,032,240.00
Proporcional	0	0	Valor asegurable	177,032,240
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12

Calificación  
garantía

Observación  
calificación

Observación

<b>Código</b>	LRCAJA-23474 976	<b>Propósito</b>	Modelo 8-14	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
---------------	---------------------	------------------	-------------	--------------------	-----------------

<b>Datos del dirigido a:</b>					
<b>Dirigido A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	

<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	DYANID EDITH MELO RAMIREZ				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	23474976	<b>Teléfono</b>	3142064607
<b>Email</b>	dyanid.melo4087@correo.policia.gov.co				

<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	EDIFICIO BALCONES DE GENOVEVA PROPIEDAD HORIZONTAL				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	9012758939	<b>Ocupante</b>	Arrendatario

<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	CALLE 5 A # 9-34 BARRIO HOYO CHIQUITO APARTAMENTO 502 EDIFICIO BALCONES DE GENOVEVA				
<b>Conjunto</b>	EDIFICIO BALCONES DE GENOVEVA				
<b>Ciudad</b>	Piedecuesta	<b>Departamento</b>	Santander	<b>Estrato</b>	3
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	HOYO CHIQUITO	<b>Ubicación</b>	Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Apartamento	<b>Tipo subsidio</b>	VIS vivienda de interes Social	<b>Sometido a PH</b>	Si
<b>Observación</b>	APARTAMENTO DE TRES ALCOBAS USADO, EL CUAL FUE MOSTRADO UN GARAJE MARCADO CON EL NÚMERO DEL APTO DEL 301 COMO GARAJE DEL APARTAMENTO OBJETO DE AVALÚO. EL CUAL ME INFORMAN EN VISITA QUE INDEPENDIENTE DE LA NUMERACIÓN FÍSICA ESTE GARAJE SERÁ ASIGNADO A LA NEGOCIACIÓN DEL APTO 502, SE REVISLA DOCUMENTACIÓN APORTADA Y NO HAY NINGÚN DOCUMENTO QUE SOPORTE EL USO EXCLUSIVO DEL GARAJE PARA ESTA UNIDAD OBJETO DE AVALUÓ, LO CUAL SE LE SOLICITA A LA REVISIÓN TÉCNICA SOLICITAR LA PROMESA DE COMPRAVENTA PARA VALIDAR ESTA INCIDENCIA. EL APTO TIENE BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE ACUERDO A SU TRADICIÓN Y PERTENECE AL PH BALCONES				



DE GENOVEVA EL CUAL OFRECE ALGUNAS ZONAS COMUNES. EL APTO TIENE LOS CONTADORES DE SERVICIOS PÚBLICOS DE AGUA, LUZ Y GAS.

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	5																										
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																								
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b> ; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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.																												
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>0</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>69.37</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>0</td></tr><tr><td>AREA LIBRE COMUN</td><td>M2</td><td>0</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	0	AREA PRIVADA	M2	69.37	AREA LIBRE PRIVADA	M2	0	AREA LIBRE COMUN	M2	0	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>69</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2025</td><td>PESOS</td><td>0</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	69	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	0
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																											
AREA CONSTRUIDA	M2	0																											
AREA PRIVADA	M2	69.37																											
AREA LIBRE PRIVADA	M2	0																											
AREA LIBRE COMUN	M2	0																											
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																											
AREA	M2	69																											
AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	0																											
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>70</td></tr><tr><td>AREA LIBRE MEDIDA</td><td>M2</td><td>0</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	70	AREA LIBRE MEDIDA	M2	0	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>69.37</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>0</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	69.37	AREA LIBRE PRIVADA	M2	0						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																											
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	70																											
AREA LIBRE MEDIDA	M2	0																											
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																											
AREA PRIVADA VALORADA	M2	69.37																											
AREA LIBRE PRIVADA	M2	0																											
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo se consideran perspectivas de valoración bajas																												
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.																												
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 baja, y se considera que la demanda es baja.																												
Reglamentación urbanística:	EL INMUEBLE OBJETO DE ESTUDIO PERTENECE AL PH BALCONES DE GENOVEVA EN EL MUNICIPIO DE PIEDECUESTA.																												

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1732	EscrituraPH	02/08/2019	6	Bucaramanga

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
314-69216	16/09/2025	3.28%	SIN INFORMACION	APTO

**Observación** SE SUGIERE VALIDAR LA ANOTACIÓN 4 DEL CTL.

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
301	Común uso exclusivo	0	1 UNIDAD	Mt2	Sencillo	Paralelo	Si	0	1

INFORMACIÓN DEPÓSITOS

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)
0	Común uso exclusivo	0	0

**Observación** FUE MOSTRADO UN GARAJE MARCADO CON EL NÚMERO DEL APTO DEL 301 COMO GARAJE DEL APARTAMENTO OBJETO DE AVALÚO. EL CUAL ME INFORMAN EN VISITA QUE INDEPENDIENTE DE LA NUMERACIÓN FÍSICA ESTE GARAJE SERÁ ASIGNADO A LA NEGOCIACIÓN DEL APTO 502, SE REVISLA LA DOCUMENTACIÓN APORTADA Y NO HAY NINGÚN DOCUMENTO QUE SOPORTE EL USO EXCLUSIVO DEL GARAJE PARA ESTA UNIDAD OBJETO DE AVALUÓ, LO CUAL SE LE SOLICITA A LA REVISIÓN TÉCNICA SOLICITAR LA PROMESA DE COMPRAVENTA PARA VALIDAR ESTA INCIDENCIA.

SERVICIOS PÚBLICOS

	Sector	Inmueble
--	--------	----------

AMOBLAMIENTO URBANO

	Sector
--	--------

Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	NO
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Debil
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	300-400	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	300-400	Tipo de vía		
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Bueno	100-200			

IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO

Observación:	NO SE OBSERVA NINGUNA ALTERACIÓN DE ORDEN PÚBLICO AL MOMENTO DE LA VISITA				
--------------	---------------------------------------------------------------------------	--	--	--	--

Escritura de Propiedad Horizontal	1860	Fecha escritura	26/04/2016
Notaria escritura	5	Ciudad escritura	BUCARAMANGA

<b>Valor administración</b>	100000	<b>Total unidades</b>	34	<b>Terraza comunal</b>	Si
<b>Ubicación</b>	Apartamento Exterior	<b># Pisos edificio</b>	12	<b>Porteria</b>	Si
<b>Horario vigilancia</b>	0 horas	<b>Tanque</b>	Si	<b>Cancha</b>	No
<b>Zonas verdes</b>	No	<b>Shut</b>	Si	<b>Citófono</b>	Si
<b>Aire acondicionado</b>	No	<b>Teatrino</b>	No	<b>Sauna</b>	No
<b>Club</b>	No	<b>Bomba eyectora</b>	Si	<b>Gimnasio</b>	No
<b>Bicicletero</b>	No	<b>Garaje visitante</b>	No	<b>Golfito</b>	No
<b>Calefacción</b>	No	<b>Planta eléctrica</b>	No	<b>Jardín infantil</b>	No
<b>Piscinas</b>	No	<b>Ascensores</b>	Si	<b>#Ascensores</b>	1
<b>#Sotanos</b>	2				
<b>Observación</b>	<p>Escritura: 1860, Fecha escritura: 26/04/2016, Notaría escritura: 5, Ciudad escritura: BUCARAMANGA, Administración: 100000, Total unidades: 34, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 12, Portería: Si, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Terraza comunal: Si, Nro. Sótanos: 2, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1</p> <p>EN LA VISITA DE INSPECCIÓN SE DA LA SENSACIÓN DE QUE LAS RAMPAS TIENEN PENDIENTES CONSIDERABLES QUE PUEDEN SUPERAR EL 18% DE INCLINACIÓN PARA LAS PLANTAS DE GARAJES DE VEHÍCULOS, EL PH SOLO TIENE 22 GARAJES DE VEHÍCULOS PARA 34 UNIDADES DE APTOS. AL PARECER EL SAUNA NO ESTA EN USO.</p>				

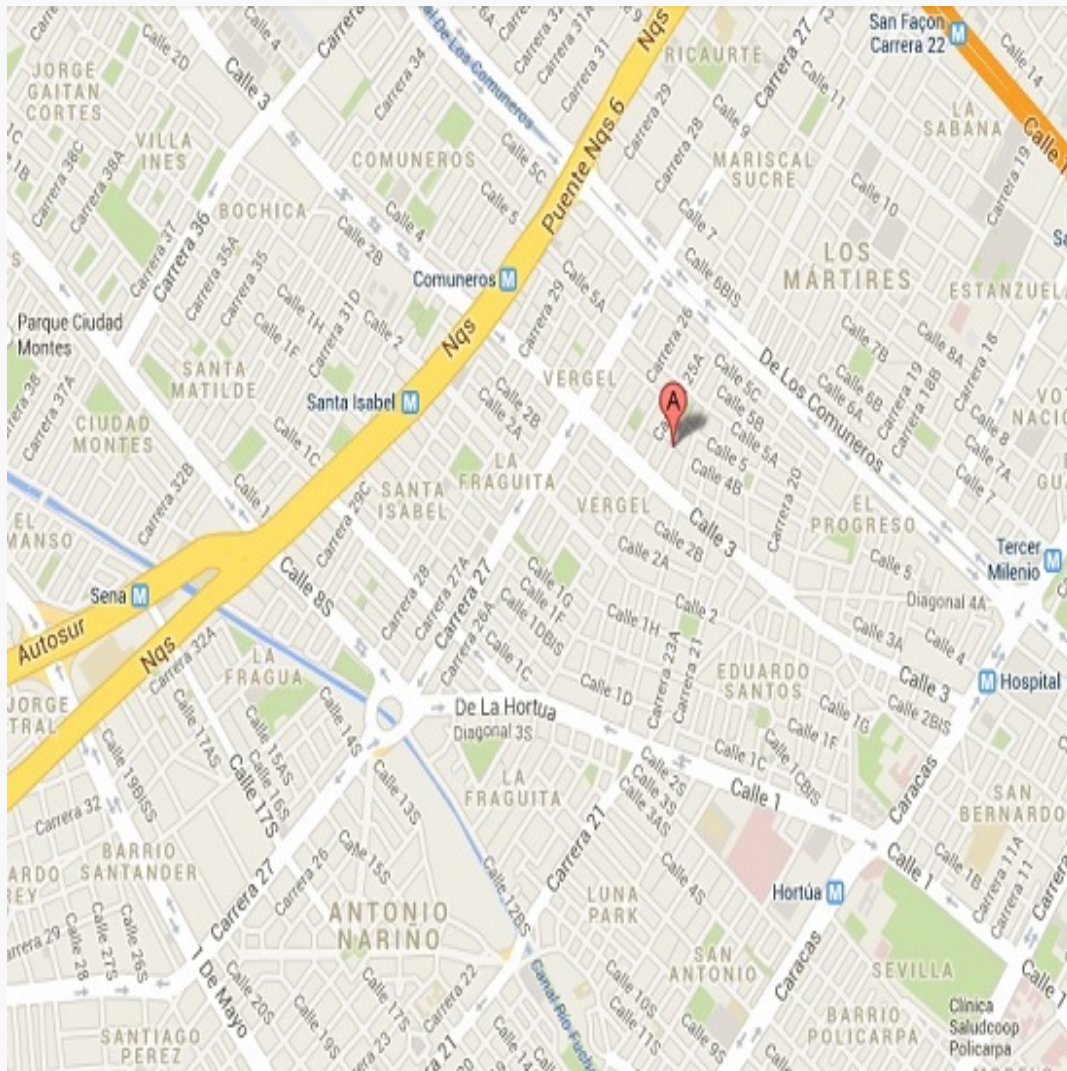
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	Porticos:Vigas_ Columnas		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	SI	Cubierta	Losa de concreto
Fachada	graniplast	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipologia vivienda	NO
Año construcción	2016	Edad Inmueble	9 aÑ±os	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia const.	NO APORTADA				
Observación	El inmueble no presenta afectaciones visibles en su estructura, evidenciando un buen estado de conservación y estabilidad aparente. Sin embargo, es importante señalar que la responsabilidad del análisis técnico y estructural detallado no es objeto del presente estudio				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Semilnt
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closet	3	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0

Balcón	1	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Regular
Observación	<p>Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Regular</p> <p>LA ESCRITURA APORTADA MENCIONA UN HALL DE ALCOBAS LAS CUALES DE ACUERDO A LO OBSERVADO MUY POSIBLEMENTE CORRESPONDE EL PASILLO DEL APTO EN LA ZONA DE ALCOBAS, DADO QUE NO SE OBSERVA NINGÚN HALL COMO TAL.</p>				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	<p>EL APARTAMENTO ES USADO PERO ESTÁ EN BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE ACUERDO A SU TRADICIÓN.</p>							

**Dirección:** CALLE 5 A # 9-34 BARRIO HOYO CHIQUITO APARTAMENTO 502 EDIFICIO BALCONES DE GENOVEVA | HOYO CHIQUITO | Piedecuesta | Santander



**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 6.9899817  
GEOGRAFICAS : 6° 59' 23.9352''

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -73.0496000  
GEOGRAFICAS : 73° 2' 58.5594''



#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	APARTAMENTO EN PIDECUESTA	7	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000	1	\$		\$0	\$2,478,260.87	3003492404
2	APARTAMENTO EN PIDECUESTA	2	\$174,990,000	0.95	\$166,240,500	1	\$	0	\$	\$2,770,675.00	3124009372
3	APARTAMENTO EN PIDECUESTA	5	\$155,000,000	0.95	\$147,250,000	1	\$		\$	\$2,538,793.10	3186227976
4	APARTAMENTO EN PIDECUESTA	7	\$130,000,000	0.95	\$123,500,000	1	\$		\$	\$2,421,568.63	3163977150
Del inmueble		5		.	.	1		1			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	9	75	69	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,478,260.87
2	9	64	60	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,770,675.00
3	9	62	58	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,538,793.10
4	9	54	51	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,421,568.63
	9 años									
									PROMEDIO	\$2,552,324.40
									DESV. STANDAR	\$153,234.63
									COEF. VARIACION	6.00%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,705,559.03	TOTAL	\$187,684,630.14
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,399,089.77	TOTAL	\$166,424,857.12
VALOR TOTAL	\$177,032,240.00			

Observaciones:

EL PRESENTE ESTUDIO TIENE INCLUIDO EL VALOR DE UN GARAJE, SI EL APARTAMENTO LLEGA A CAMBIAR SOBRE LA TENENCIA DEL GARAJE ESTE VALOR DEBE SER NUEVAMENTE VALIDADO Y RECALCULADO LO CUAL SE SOLICITA A LA REVISIÓN TÉCNICA DE REVISAR LA PRESENTE REVISIÓN Y SI DEBE CAMBIARSE SE DEBE CONSULTAR NUEVAMENTE CON EL AVALUADOR ACTUANTE.

Enlaces:

1-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-centro-piedecuesta/6974374>

2-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-centro-piedecuesta/10765792>

3-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-paseo-del-puente-et-il-piedecuesta/192753818>

4-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-barro-blanco-piedecuesta/8172489>

Plano



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura





Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala



Comedor





Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



Habitación 1





Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3





Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Garaje



Garaje



Garaje



Garaje





Salón Social-CJ



Salón Social-CJ



Sauna-CJ



Sauna-CJ



Terrazas CJ



Terrazas CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ





Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



**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 --- Etapa: ET --- SIN Estrato: SE---Matrícula inmobiliaria: M.I.--- Certificado de libertad y tradición: CLT---- SIN 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.

**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.

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 evaluador 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 valorar 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-23474976**



PIN de Validación: sbos0a35



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 cuenta 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



PIN de Validación: sbos0a35



#### 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  
12 Mar 2020

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 5 Edificación, conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
12 Mar 2020

Régimen  
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  
27 Abr 2017

Régimen  
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  
12 Mar 2020

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: sbos0a35



#### 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  
12 Mar 2020

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
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: sbos0a35



#### 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

#### Categoría 13 Intangibles - Daños

##### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos hereditales 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 T 2 APTO 302  
Teléfono: 3173319767  
Correo Electrónico: donaldoandresduransandoval@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: abce0a95



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 está 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

abce0a95

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 Octubre 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: 2509161862121232720**

**Nro Matrícula: 314-69216**

Pagina 1 TURNO: 2025-314-1-44176

Impreso el 16 de Septiembre de 2025 a las 11:21:09 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: PIEDECUESTA

FECHA APERTURA: 05-05-2016 RADICACIÓN: 2016-314-6-3331 CON: ESCRITURA DE: 26-04-2016

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

APARTAMENTO QUINIENTOS DOS (502) QUINTO PISO DEL EDIFICIO BALCONES DE GENOVEVA PROPIEDAD HORIZONTAL con area de 69.37 MT2  
coeficiente de propiedad 3.28% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 1860, 2016/04/26, NOTARIA QUINTA BUCARAMANGA.  
Articulo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

COMPLEMENTACIÓN ¿ ENGLOBE: REGISTRO 26/4/2016, ESCRITURA PÚBLICA N° 1860 DE 26/4/2016, NOTARÍA QUINTA DE BUCARAMANGA A:  
DUARTE DIAZ RAIMUNDO, FOLIO DE MATRÍCULA 314-69205. --- ESCRITURA 5214 DEL 24/11/2000 NOTARIA 7 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL  
23/1/2001 POR PARTICIÓN MATERIAL DE: CECILIA FLORES RODRIGUEZ, DE: RAMÓN FLÓREZ RODRIGUEZ, DE: ÁLVARO FLORES RODRIGUEZ,  
DE: ÁLVARO GUTIERREZ ALMEIDA, DE: GERMAN GUTIERREZ ALMEIDA, DE: CARLINA RODRIGUEZ VDA DE FLÓREZ, DE: MARTHA CECILIA URIBE  
SIERRA, A: GERMAN GUTIERREZ ALMEIDA, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-35859. -- SENTENCIA S/N DEL 30/8/2005 JUZG. C.M. DE  
PIEDRECUESTA REGISTRADA EL 21/11/2005 POR REMATE DE: GERMAN GUTIERREZ ALMEIDA, A: ELDA JANNETH GONZALEZ RAMÍREZ,  
REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-35859. - ESCRITURA 737 DEL 27/3/2007 NOTARIA ÚNICA 1 DE PIEDECUESTA REGISTRADA EL 28/3/2007 POR  
ACLARACIÓN A: YULEIMY AMAYA ROMERO, A: ELDA JANNETH GONZALEZ RAMIREZ, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-35859. - ESCRITURA 585  
DEL 9/3/2007 NOTARIA UNICA 1 DE PIEDECUESTA REGISTRADA EL 28/3/2007 POR COMPRAVENTA DE: ELDA JANNETH GONZALEZ RAMIREZ, A:  
YULEIMY AMAYA ROMERO, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-35859 -- ESCRITURA 2965 DEL 17/12/2008 NOTARIA ÚNICA 1 DE PIEDECUESTA  
REGISTRADA EL 19/12/2008 POR COMPRAVENTA DE: YULEIMY AMAYA ROMERO, A: RAIMUNDO DUARTE DIAZ, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA  
314-35859. - ESCRITURA 954 DEL 20/4/2007 NOTARIA UNICA 1 DE PIEDECUESTA REGISTRADA EL 25/4/2007 POR COMPRAVENTA DE: ALVARO  
GUTIERREZ ALMEYDA, DE: MARTHA CECILIA URIBE DE GUTIERREZ, A: YULEIMY AMAYA ROMERO, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-35860. --  
--- COMPRAVENTA CUOTAS (SALDO): REGISTRO 03-10-00, ESCRITURA 4350, 29-09-00, NOTARIA 7. BUCARA MANGA. DE: FLÓREZ DE VALERO  
ADELMIRA. FLOREZ RODRIGUEZ ISABEL. A: RODRIGUEZ VDA DE FLÓREZ CARLINA. COPRAVENTA CUOTA: REGISTRO 21-08-79, ESCRITURA 277,  
13-03-79, NOTARIA PIEDECUESTA. DE: FLOREZ RODRIGUEZ ALVARO. FLÓREZ DE VALERO EDELMIRA. FLÓREZ RODRIGUEZ ISABEL. CECILIA. A:  
GUTIERREZ ALMEYDA ÁLVARO. URIBE DE GUTIERREZ MARTHA CECILIA. COMPRAVENTA CUOTA: REGISTRO 21-08-79, ESCRITURA 276, 13-03-79,  
NOTARIA PIEDECUESTA. DE: FLÓREZ RODRIGUEZ ÁLVARO FLÓREZ DE VALERO EDELMIRA. FLÓREZ RODRIGUEZ ISABEL. CECILIA. A: GUTIERREZ  
ALMEYDA GERMAN. SUCESION: REGISTRO 26-09-73, SENTENCIA 09-07-73, JUZGADO 2 CIVIL CIRCUITO BUCARAMANGA. DE: FLOREZ ROMERO  
RAMON. A: RODRIGUEZ VDA DE FLÓREZ CARLINA. FLOREZ RODRIGUEZ ÁLVARO. CECILIA. FLÓREZ DE VALERO EDELMIRA. FLÓREZ ISABEL.  
FLÓREZ RAMÓN.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 5 A # 9-34 BARRIO HOYO CHIQUITO APARTAMENTO QUINIENTOS DOS (502) QUINTO PISO DEL EDIFICIO BALCONES DE GENOVEVA  
PROPIEDAD HORIZONTAL

DETERMINACION DEL INMUEBLE:



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

**Certificado generado con el Pin No: 2509161862121232720**

**Nro Matrícula: 314-69216**

Pagina 2 TURNO: 2025-314-1-44176

Impreso el 16 de Septiembre de 2025 a las 11:21:09 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

DESTINACION ECONOMICA:

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

314 - 69205

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 26-04-2016 Radicación: 2016-314-6-3331

Doc: ESCRITURA 1860 DEL 26-04-2016 NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL VISTO BUENO PROPIEDAD HORIZONTAL N° 131 DE FECHA 21-12-2015, EXPEDIDO POR LA OFICINA ASESORA DE PLANEACION.

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

**A: DUARTE DIAZ RAIMUNDO**

**CC# 91340158 X**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 30-09-2019 Radicación: 2019-314-6-8683

Doc: ESCRITURA 1732 DEL 02-08-2019 NOTARIA SEXTA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESCRITURA 1860,26-04-16, NOTARÍA 5 BUCARAMANGA, RESOLUCIÓN P 166-2019,27-05-19, OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN, SE MODIFICA EL COEFICIENTE.

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

**A: EDIFICIO BALCONES DE GENOVEVA PROPIEDAD HORIZONTAL**

**NIT# 9012758939**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 30-09-2019 Radicación: 2019-314-6-8684

Doc: ESCRITURA 2224 DEL 25-09-2019 NOTARIA SEXTA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ESCRITURA 1732,02-08-19, NOTARÍA 6 BUCARAMANGA, SE SUPRIME LA UNIDAD 203 Y SURGEN DOS UNIDADES(203 Y 204).

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

**A: EDIFICIO BALCONES DE GENOVEVA PROPIEDAD HORIZONTAL**

**NIT# 9012758939**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 29-09-2022 Radicación: 2022-314-6-9998

Doc: OFICIO 094 DEL 28-09-2022 JUZGADO CATORCE PENAL MUNICIPAL CON FUNCIONES DE CONTROL DE GARANTIAS DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0494 PROHIBICION DE ENAJENAR ART. 97 LEY 906 DE 2004 RADICADO 202150083. FECHA DE INICIO 28/09/2022; FECHA DE FINALIZACIÓN 28/03/2023. UNA VEZ VENCIDO EL PLAZO DE LOS SEIS MESES ESTIPULADOS POR LA LEY, LA MEDIDA CAUTELAR NO TENDRÁ EFECTO ALGUNO.

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

**A: DUARTE DIAZ RAIMUNDO**

**CC# 91340158 X**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*4\***



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

**Certificado generado con el Pin No: 2509161862121232720**

**Nro Matrícula: 314-69216**

Pagina 3 TURNO: 2025-314-1-44176

Impreso el 16 de Septiembre de 2025 a las 11:21:09 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

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PIEDECUESTA SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PIEDECUESTA SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PIEDECUESTA SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PIEDECUESTA SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PIEDECUESTA SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PIEDECUESTA SNR

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2025-314-1-44176**

**FECHA: 16-09-2025**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PIEDECUESTA SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PIEDECUESTA SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PIEDECUESTA SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PIEDECUESTA SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PIEDECUESTA SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PIEDECUESTA SNR

**MADELEINE CHAPARRO PLATA**  
**REGISTRADOR SECCIONAL (E)**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PIEDECUESTA SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PIEDECUESTA SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PIEDECUESTA SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PIEDECUESTA SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PIEDECUESTA SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PIEDECUESTA SNR

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



9 90 230901 EMVCO



OCT 02 2025 20:36:27 RBMDES 9.90

**CORRESPONSAL  
BANCOLOMBIA  
DISTRICOL PAPELERIA 3  
AV 60 146A 03**

C.UNICO: 3007064388 TER: 7A002296

RECIBO: 007545

RRN: 007788

APRO: 237800

**RECAUDO**

CONVENIO: 84409

LOS ROSALES CONSTRUC

REF: 000000000000000023474976

**VALOR \$ 316.000**

**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 informacion en este documento este  
correcta. Para reclamos comuniquese al  
018000912345. Conserve esta tirilla como  
soporte.

\*\*\*

**CLIENTE**

\*\*\*