



QR validez del avalúo



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



## AVALUO: LR-1096618096

Fecha del avalúo	07/11/2025	Fecha de visita	06/11/2025
Dirigido a	Fondo de Empleados de Vivienda y Ahorro de Alpina		
Dirección.	KR 14 # 42 - 38 EDIF LESIL P H BARR GARCIA ROVIRA APTO 906		
Barrio	GARCIA ROVIRA		
Ciudad	Bucaramanga		
Departamento	Santander		
Propietario	OSMA REY EDWIN		

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., 07/11/2025

Señor(es):

**Fondo de Empleados de Vivienda y Ahorro de Alpina**

Avalúo solicitado por: WILDONEY VARGAS TIRADO

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 **OSMA REY EDWIN** ubicado en la KR 14 # 42 - 38 EDIF LESIL P H BARR GARCIA ROVIRA APTO 906 GARCIA ROVIRA, de la ciudad de Bucaramanga.

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 \$195,291,121 pesos m/cte (Ciento noventa y cinco millones doscientos noventa y un mil ciento veintiuno).

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

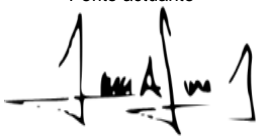
LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

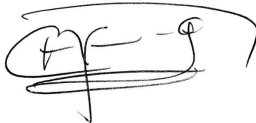
Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	AREA PRIVADA APTO 906	59	M2	\$3,310,019.00	100.00%	\$195,291,121.00
TOTALES					100%	\$195,291,121

Valor en letras  
Ciento noventa y cinco millones doscientos noventa y un mil ciento veintiuno Pesos Colombianos

Perito actuante



DONALDO ANDRES DURAN SANDOVAL  
RAANro: AVAL-1098678809 C.C: 1098678809  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-11-06 17:59:00



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

VALORES/TIPO DE AREA			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	359.7374
Integral	0	2,672,604	Valor del avalúo en UVR	542,871.33
Proporcional	0	160,352,678	Valor asegurable	195,291,121
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12
Observación	<p><b>General:</b> Al inmueble se llega así: Se accede por la KRA 14 con calle 43, del barrio García Rovira de Bucaramanga. <b>Distribución del inmueble:</b> Sala, comedor, cocina y zona, ropas, tres alcobas y dos baños completos. Se registra en escritura el uso exclusivo del garaje # 906. <b>Características adicionales:</b> El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.</p> <p><b>-NOTA DE LIQUIDACIÓN:</b> Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.</p>			

GENERAL

Código	LR-1096618096	Propósito	Originación	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Fondo de Empleados de Vivienda y Ahorro de Alpina				
Tipo identificación	NIT.	Documento	860041580-6	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	WILDONEY VARGAS TIRADO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1096618096	Teléfono	3133474265
Email	jjcv8202@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	OSMA REY EDWIN				
Tipo identificación	C.C.	Documento	91492060	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección:	KR 14 # 42 - 38 EDIF LESIL P H BARR GARCIA ROVIRA APTO 906				
Conjunto	EDIF LESIL P H				
Ciudad	Bucaramanga	Departamento	Santander	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	GARCIA ROVIRA	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	No Vis Fuera de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones	Sometido a PH	Si
Observación	<p><b>Al inmueble se llega así:</b> Se accede por la KRA 14 con calle 43, del barrio García Rovira de Bucaramanga.</p> <p><b>Distribución del inmueble:</b> Sala, comedor, cocina y zona, ropas, tres alcobas y dos baños completos. Se registra en escritura el uso exclusivo del garaje # 906.</p> <p><b>Características adicionales:</b> El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.</p>				



CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	9																	
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 PRIVADA</td><td>M2</td><td>59</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA	M2	59	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>59</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2025</td><td>PESOS</td><td>S/I</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	59	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	S/I
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																		
AREA PRIVADA	M2	59																		
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																		
AREA	M2	59																		
AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	S/I																		
<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>60</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	60	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>59</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	59			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																		
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	60																		
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																		
AREA PRIVADA VALORADA	M2	59																		
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 media y se considera que la demanda es media.																			
Reglamentación urbanística:	Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto. <b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo 11 del 2014.</b>																			

## CRUCE CARTOGRÁFICO

### Areas o Documentos

NOVECIENTOS SEIS (906): Se encuentra ubicado en el Noveno piso, del EDIFICIO LESIL - PROPIEDAD HORIZONTAL situado en la carrera 14 entre calles 42 y 43 del barrio García Rovira del Municipio de Bucaramanga, Departamento de Santander, unidad que se determina así: AREA: Área privada construida de 59.00 Metros cuadrados, área libre de: -0- NOMENCLATURA: Carrera 14 Nro. 42-38 Apto 906. DEPENDENCIAS: Sala, comedor, alcoba principal con su baño privado, dos alcobas auxiliares, baño auxiliar, cocina, zona de ropas y el uso exclusivo y permanente de un cupo de parqueo Marcado con el No. 906 ubicado en el Sótano 1 nivel -2.20. DETERMINACION: Se encuentra determinado por los linderos conforme al Plano de Vo. Bo, en las siguientes longitudes aproximadas: **POR EL NORTE:** Del punto 1 al 2 en 5.75 metros con muro y una columna elemento estructural sobre predio vecino No. 01 01 0151 0019 000. **POR EL ORIENTE:** Del punto 2 al 3 en extensión de 8.25 metros con muro - ventanal sobre vacío zona parqueaderos y con cubierta común, zonas comunes y del Punto 3 al 4 en 1.25 metros con muro y puerta de acceso que da a la zona de circulación de piso, **POR EL SUR:** Del punto 4 al 5 en extensión de 5.70 metros con muro divisorio que separa del apartamento 904. **POR EL OCCIDENTE:** Del punto 5 al 1 punto de partida y cierra la poligonal, en extensión de 9.80 metros con muro sobre predio vecino No. 01 01 0151 0017 000.

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2282	EscrituraDePropiedad	18/10/2024	DECIMA	Bucaramanga

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
300-399877	08/10/2025	0,76%	680010101000015 10903900000207	APARTAMENTO 906

Observación

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS APARTAMENTO 906. con area de PRIVADA CONSTRUIDA 59.00 M2. coeficiente de propiedad 0.76% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 2498, 2015/12/22, NOTARIA OCTAVA BUCARAMANGA. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012.

GARAJES Y DEPOSITOS

INFORMACIÓN GARAJES

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

Observación

Se registra en escritura el uso exclusivo del garaje # 906.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBILAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		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	mas de 500	Tipo de vía		
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	0-100			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Su entorno es propio del urbanismo del barrio García Rovira, sector central del municipio de Bucaramanga.				
PROPIEDAD HORIZONTAL					
Escritura de Propiedad Horizontal	2498		Fecha escritura	22/12/2015	
Notaria escritura	OCTAVA		Ciudad escritura	BUCARAMANGA	
Valor administración	120000	Total unidades	126	Terraza comunal	Si
Ubicación	Apartamento Interior	# Pisos edificio	14	Porteria	Si
Horario	24 horas	Tanque	Si	Cancha	No

<b>vigilancia</b>					
<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>	Si	<b>Jardín infantil</b>	No
<b>Piscinas</b>	No	<b>Ascensores</b>	Si	<b>#Ascensores</b>	1
<b>#Sotanos</b>	2				
<b>Observación</b>	Escritura: 2498, Fecha escritura: 22/12/2015, Notaría escritura: OCTAVA, Ciudad escritura: BUCARAMANGA, Administración: 120000, Total unidades: 126, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 14, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Planta eléctrica: Si, Terraza comunal: Si, Nro. Sótanos: 2, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Mixto	Estructura reforzada	SI
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	sistema dual o combinado		
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	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipología vivienda	NO
Año construcción	2015	Edad Inmueble	10	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia const.	NO APORTADA				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.				

DEPENDENCIAS					
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	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

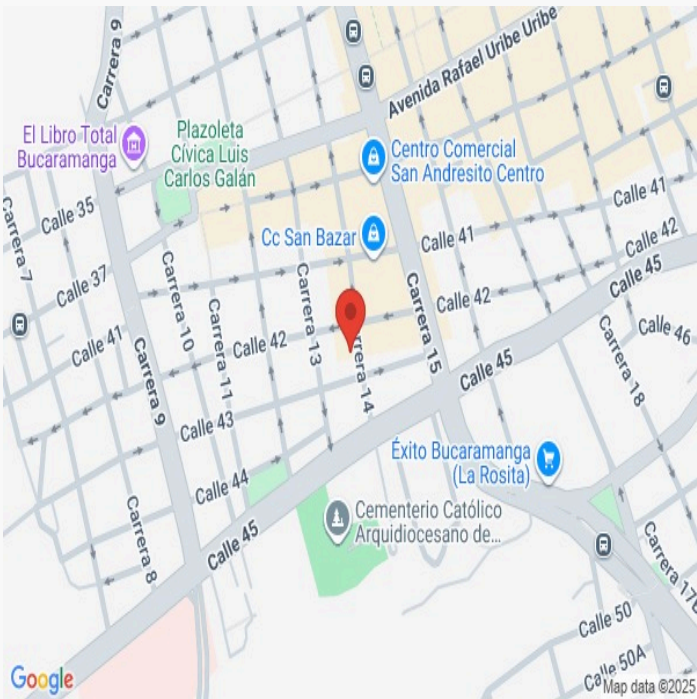
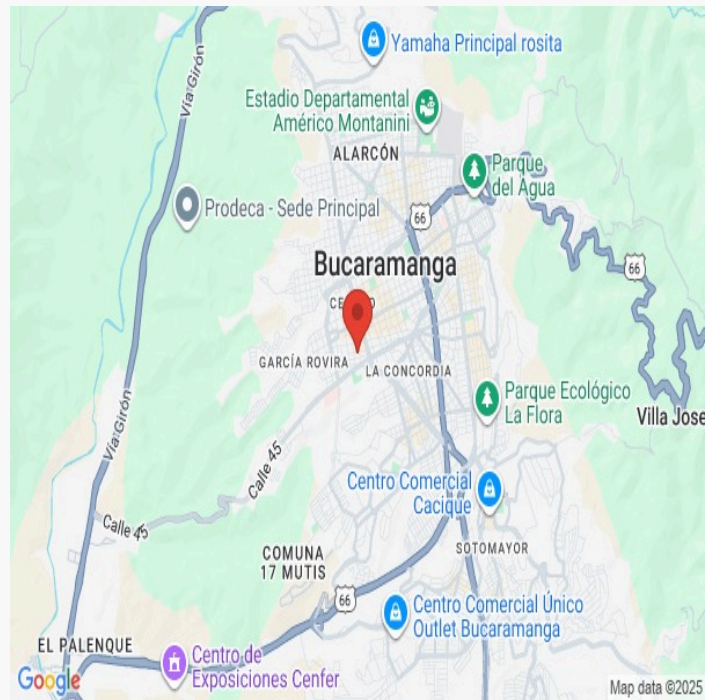
ACABADOS

	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	Se observa que en una de las alcobas auxiliares el cielo raso se le debe hacer una reparación locativa. En términos generales, el apto está en buen estado de conservación y mantenimiento de acuerdo a su tradición. Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.							



# UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** KR 14 # 42 - 38 EDIF LESIL P H BARR GARCIA ROVIRA APTO 906 | GARCIA ROVIRA | Bucaramanga | Santander



**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 7.1149717  
GEOGRAFICAS : 7° 6' 53.8986''

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -73.1268097  
GEOGRAFICAS : 73° 7' 36.516''



MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	GARCIA ROVIRA TULIPANES		\$238,000,000	0.90	\$214,200,000	1	\$		\$	\$3,295,384.62	315 4587708
2	GARCIA ROVIRA TULIPANES		\$220,000,000	0.93	\$204,600,000	1	\$		\$	\$3,196,875.00	315 4587708
3	Garcia rovir, Centro		\$210,000,000	0.90	\$189,000,000	1	\$		\$	\$3,634,615.38	3151752402
4	Garcia rovir, Centro	2	\$265,000,000	0.93	\$246,450,000	1	\$		\$	\$3,323,220.06	+57 315 4587708
5	cr 14#42-38 edificio Lesil	9	\$210,000,000	0.93	\$195,300,000	1	\$		\$	\$3,100,000.00	313 3474265
Del inmueble		9		.	.	1		0			

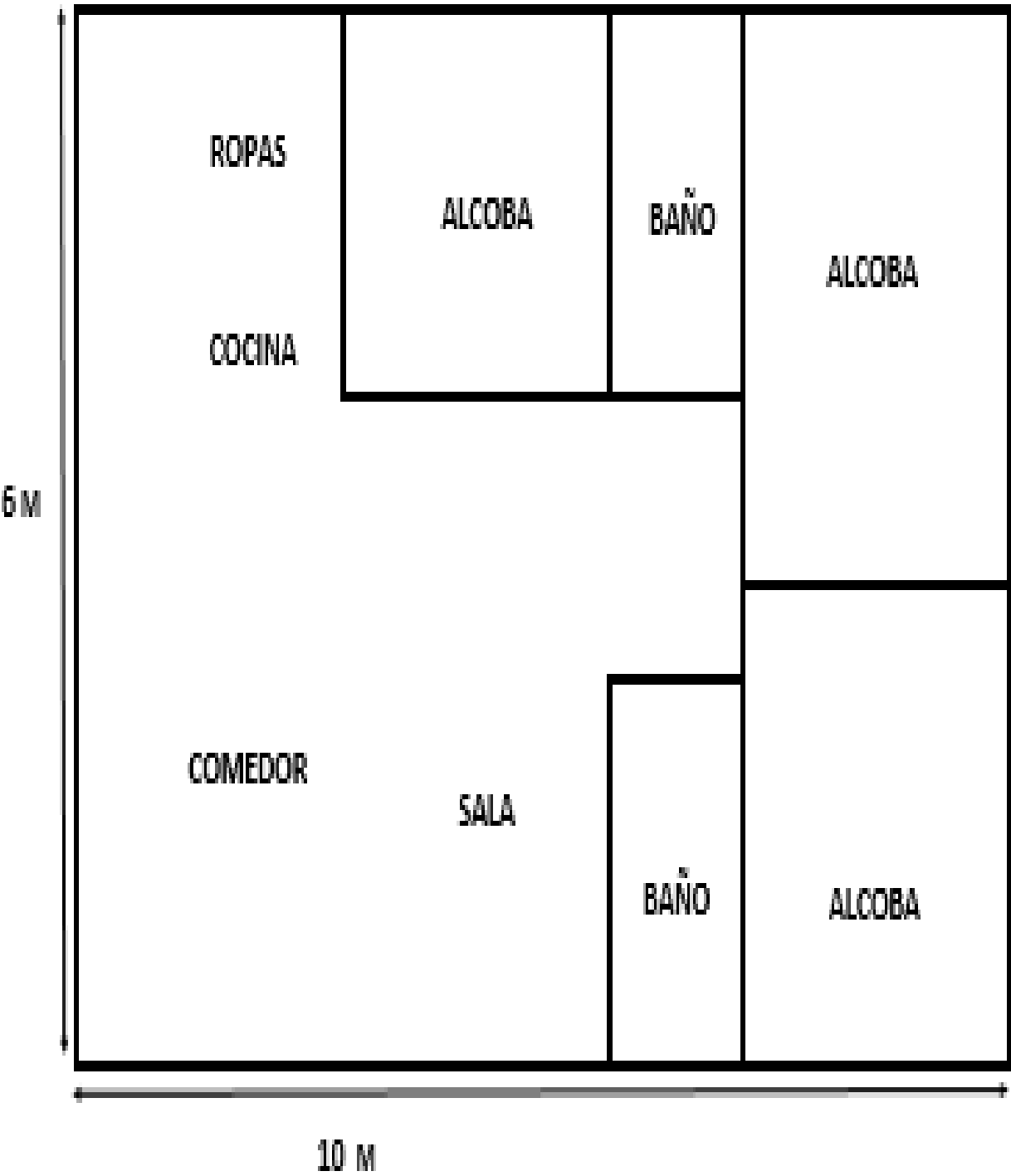
#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1		70	65	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,295,384.62
2		69	64	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,196,875.00
3		52	52	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,634,615.38
4		80.94	74.16	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,323,220.06
5		63	63	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,100,000.00
	10									
									PROMEDIO	\$3,310,019.01
									DESV. STANDAR	\$201,656.14
									COEF. VARIACION	6.09%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,511,675.15	TOTAL	\$207,188,833.71
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,108,362.88	TOTAL	\$183,393,409.71
VALOR TOTAL	\$195,291,121.00			

Observaciones:			
OFERTAS: <a href="https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/20251110121179412938_adjunto.pdf">https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/20251110121179412938_adjunto.pdf</a>			
Enlaces:			
1- <a href="https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bucaramanga-garcia-rovira-3-habitaciones-2-banos-1-garajes/17005-M5607813?src_flow=busqueda-por-mapa&amp;src_url=%2Fmapa%2Fapartamentos%2Fventa%2Fbucaramanga%2F&amp;src_env=pro">https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bucaramanga-garcia-rovira-3-habitaciones-2-banos-1-garajes/17005-M5607813?src_flow=busqueda-por-mapa&amp;src_url=%2Fmapa%2Fapartamentos%2Fventa%2Fbucaramanga%2F&amp;src_env=pro</a>	2- <a href="https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bucaramanga-garcia-rovira-2-habitaciones-2-banos-1-garajes/17005-M5571764?src_flow=busqueda-por-mapa&amp;src_url=%2Fmapa%2Fapartamentos%2Fventa%2Fbucaramanga%2F&amp;src_env=pro">https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bucaramanga-garcia-rovira-2-habitaciones-2-banos-1-garajes/17005-M5571764?src_flow=busqueda-por-mapa&amp;src_url=%2Fmapa%2Fapartamentos%2Fventa%2Fbucaramanga%2F&amp;src_env=pro</a>	3- <a href="https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-centro-bucaramanga/192662052">https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-centro-bucaramanga/192662052</a>	4- <a href="https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bucaramanga-centro-3-habitaciones-2-banos-1-garajes/17005-M5616890?src=recommended_detail">https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bucaramanga-centro-3-habitaciones-2-banos-1-garajes/17005-M5616890?src=recommended_detail</a>

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS General

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura





FOTOS General

Fachada del Conjunto



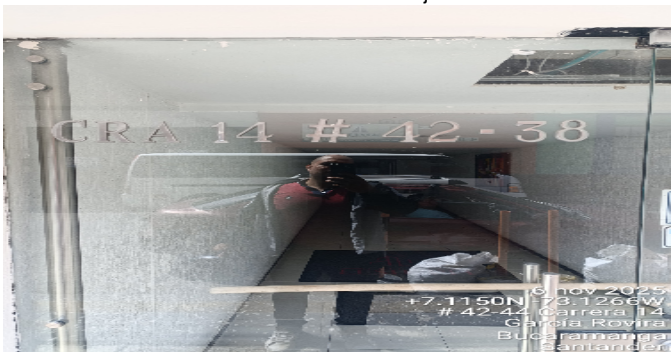
Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala





FOTOS General

Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Habitación 1



Habitación 1



Habitación 1



Habitación 1



Baño Privado Hab 1





FOTOS General

Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Baño Social 1





FOTOS General

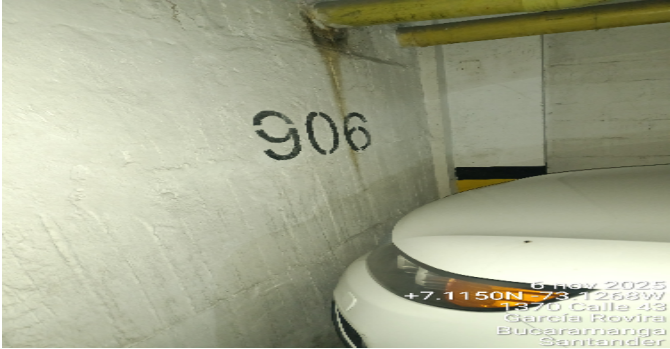
Baño Social 1



Garaje



Garaje



Garaje



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ





FOTOS General

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





## 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 --- **Etapas:** 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.

## 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 SALVEDADE 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 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 LR-1096618096



Proceso DIRECCIONAMIENTO Y PROYECCIÓN MUNICIPAL		No. Consecutivo CEL 17273
Subproceso: Grupo Estratificación Socioeconómica Código Subproceso: 1240	Serie / Subserie: CERTIFICADOS/ Certificado de Estratificación de Predios Urbanos y Rurales. Código/Serie/Subserie (TRD): 1240-52,16	

## CONSTANCIA DE ESTRATIFICACIÓN N° CEL 17273

Bucaramanga, 7/11/2025

Señor(a)

**Att. CACERES ORDONEZ EDGAR**

Ciudad

LA SECRETARIA DE PLANEACION MUNICIPAL DE BUCARAMANGA DA A CONSTAR QUE: VERIFICADA LA BASE DE DATOS DE ESTRATIFICACIÓN DE PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA, SE REALIZÓ LA REVISIÓN DE ESTRATO PARA LA LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL, COBRO DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS Y SALUD SUBSIDIADA, CONSTANDO QUE EL(LOS) PREDIO(S) SE ENCUENTRA(N) RECLASIFICADO(S) PARA LA VIGENCIA 2025, DE LA SIGUIENTE MANERA

Predio	Dirección	Estrato Actual
680010101000001510903900000207	K 14 42 38 AP 906 ED LESIL BR GARC	3

La presente constancia no es valida para nuevos desarrollos urbanos y/o nuevas matriculas de servicios públicos

~~-VALIDO PARA OTROS CONCEPTOS-~~

La presente constancia no acredita la legalidad de la construcción

Constancia válida hasta el 31 de diciembre de 2025.

Atentamente

**BENJAMÍN RUEDA ACEVEDO**

Profesional Universitario

Secretario Técnico Comité de Estratificación

CC. SECRETARÍA DE HACIENDA.



\*680010101000001510903900000207 - 20253CEL 17273P\*



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

## CERTIFICADO DE TRADICION

## MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2510307345123805282

Nro Matrícula: 300-399877

Pagina 1 TURNO: 2025-300-1-233664

Impreso el 30 de Octubre de 2025 a las 06:50:26 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 19-01-2016 RADICACIÓN: 2015-300-6-49123 CON: ESCRITURA DE: 22-12-2015

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO****DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

APARTAMENTO 906. con area de PRIVADA CONSTRUIDA 59.00 M2. coeficiente de propiedad 0.76% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 2498, 2015/12/22, NOTARIA OCTAVA BUCARAMANGA. Artículo 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:**

CACERES ORDOÑEZ EDGAR, ADQUIRIO EL PREDIO QUE OCUPA EL EDIFICIO LESIL P.H. (LEY 675 DE 2001), ¿ASI¿..MEDIANTE LA ESCRITURA 2498 DE 22-12-2015 DE LA NOT 8 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 28-12-2015, CACERES ORDOÑEZ EDGAR , EFECTUO ACLARACION ..ACTUALIZACION DEL AREA¿¿ ESTE PREDIO SE FORMO POR ENGLOBE DE TRES (3) LOTES , EFCTUADO SEGÚN LA ESCRITURAR 1149 DE 27-06-2015 DE LA NOT 8 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 06-07-2015, ¿.. QUE CACERES ORDOÑEZ EDGAR, ADQUIRIO ASI. . PRIMER LOTE CON MATRICULA 300-38629. POR EXTINCION , O CANCELACION DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL SEGÚN -ESCRITURA 965 DEL 29/5/2015 NOTARIA OCTAVA 8 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 1/6/2015 SEGÚN LA ESCRITURA 1670 DEL 30/8/1988 NOTARIA 6 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 9/9/1988 SE CONSTITUYO LA PROPIEDAD HORIZONTAL A. PRADA HERRERA MARIO.....ESCRITURA ACLARADA POR LA NUMERO 1726 DE 16-08-1989 DE LA NOTARIA 6 DE BUCARAMANGA.....PRADA HERRERA MARIO, LO ADQUIRIO MEDIANTE ADJUDICACION EN LA LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL, EFECTUADA CON MARTHA ELENA LEAL HALLADO, SEGÚN -ESCRITURA 540 DEL 22/3/1988 NOTARIA 6 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 4/4/1988 .....SEGUNDO LOTE....CON MATRICULA 300-257855. LO ADQUIRIO POR COMPRA A, PRADA BOLIVAR JESUS DAVID, PRADA LEAL SERGIO ARMANDO, PRADA BOLIVAR NICOLAS OSWALDO, SEGÚN LA ESCRITURA 1012 DE 29-05-2014 DE LA NOTARIA 8 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 04-06-2014.....GRAVAMEN.....MEDIANTE LA ESCRITURA 3994 DE 16-09-2014 DE LA NOTARIA 5 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 16-09-2014 CACERES ORDOÑEZ EDGAR, CONSTITUYO HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA A FAVOR DE BUTRON MARTINEZ ALONSO ENRIQUE.....DEBIDAMENTE CANCELADA POR LA ESCRITURA 899 DE 21-05-2015 DE LA NOTARIA 8 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 22-05-2015.....

PRADA BOLIVAR JESUS DAVID, LO ADQUIRIO PRADA LEAL SERGIO ARMANDO, PRADA BOLIVAR NICOLAS OSWALDO, LO ADQUIRIERON MEDIANTE ADJUDICACION SUCESION DEL CAUSANTE, PRADA HERRERA MARIO, SEGÚN ESCRITURA 737 DE 15-04-2013 DE LA NOTARIA 9 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 29-07-2013.....PRADA HERRERA MARIO, LO ADQUIRIO POR ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD DE HECHO, EFECTUADA CON BOLIVAR AMAYA BRIGIDA, PRADA HERRERA MARIO, SEGÚN LA ESCRITURA 2702 DE 30-05-2008 DE LA NOTARIA 7 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 02-10-2008.....MEDIANTE OFICIO 6,19 DE 05-03-2008 I..G.A.C. DE BUCARAMANGA, REGISTRADO EL 08-05-2008, EFECTUO LA ACTUALIZACION CEDULA CATASTRAL.....PRADA HERRERA MARIO, ADQUIRIO POR COMPRA A ARENAS SERRANO OMAIRA, SEGÚN LA ESCRITURA 1261 DE 19-05-1998 DE LA NOTARIA 8 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 21-05-1998.....GRAVAMEN.....HIPOTECA CONSTITUIDA SEGÚN LA ESCRITURA 999 DE 20-03-1996 DE LA NOTARIA 4 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 21-03-1996.....Y CANCELADA POR LA ESCRITURA 1679 DE 27-05-1998 DE LA NOTARIA 4 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 12-02-2001.....ARENAS SERRANO OMAIRA ADQUIRIO, EN MAYOR EXTENSION, POR COMPRA A GOMEZ FIGUEROA MATILDE, GOMEZ FIGUEROA DE ORTIZ ESTHER, GOMEZ FIGUEROA ANA RITA, MANTILLA DE GOMEZ CARMEN FELISA, URIBE DE NAVARRO LUISA ISABEL Y GOMEZ FIGUEROA BRUNEQUILDE, SEGUN ESCRITURA 6152 DEL 26-08-95, NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA., REGISTRADA EL 01-09-95. MEDIANTE ESCRITURA 4057 DEL 05-06-95, NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA., REGISTRADA EL 05-07-95, SE EFECTUO ADICION SUCESION CUOTA DE: GOMEZ FIGUEROA GILBERTO A MANTILLA DE GOMEZ CARMEN FELISA, ACLARADA SEGUN ESCRITURA 4760 DEL 30-06-95, NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA., REGISTRADA EL 05-07-95. ¿....Y TERCER LOTE CON MATRICULA 300-137720. ---LO ADQUIRIO POR COMPRA A, CALZADO UNIVERSO Y CIA LTDA, SEGÚN LA ESCRITURA 0986 DE 28-02-2008 DE LA NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA,



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2510307345123805282**

**Nro Matrícula: 300-399877**

Pagina 2 TURNO: 2025-300-1-233664

Impreso el 30 de Octubre de 2025 a las 06:50:26 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

REGISTRADA EL 16-04-2008.-----GRAVAMEN.....MEDIANTE LA ESCRITURA 4218 DE 27-08-2008 DE LA NOTARIA 2 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 05-09-2008 CACERES ORDOÑEZ EDGAR, CONSTITUYO HIPOTECA A FAVOR DE BANCO DE OCCIDENTE S.A.,,,,,,CANCELADA POR LA ESCRITURA 2011 DE 11-05-2012 DE LA NOTA 2 DE BUCARAMANGA, REGITRADA EL 14-05-2012.----GRAVAMEN.....ESCRITURA 3074 DE 10-09-1996 DE LA NOTARIA 4 DE BUCARAMANGA, ¿.....CALZADO UNIVERSO Y COMPAÑIA LTDA, CONSTITUYERON HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE D E CUANTIA, A FAVOR DE BANCO UNION COLOMBIANO.....Y CANCELADA POR LA ESCRITURA 4074 DE 20-08-2008 DE LA NOTA 2 DE BUARAMANGA, REGISTRADA EL 12-08-2008.-----MEDIDA CAUTELAR. OFICIO 1494 DE 09-07-2001 DEL JUZG 6 CIVIL DEL CTO DE BUCARAMANGA, REGISTRADO EL 26-10-2001, SE DECRETO EL EMBARGO CON ACCION MIXTA...PROMOVIDO POR BANCO UNION COLOMBIANO...CONTA CALZADO UNIVERSO Y CIA LTDA.....CANCELADO MEDIANTE OFICIO 1219 DE 15-04-2008 DEL JUZ 6 CIVIL DEL CTO DE BUCARAMANGA, REGISTRADO EL 16-04-2008.-----GRAVAMEN.....MEDIANTE LA ESCRITURA 794 DE 28-02-1997 DE LA NOT 5 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 28-02-1997....CALZADO UNIVERSO Y CIA LTDA, CONSTITUYO HIPOTECA ABIERTA , A FAVOR DE SANTAMARIA MORA SONIA.....--Y CANCELADA POR LA ESCRITURA 4077 DE 08-08-2008 DE LA NOTARIA 5 DE BUCRAMANGA, REGISTRADA EL 12 -08-2008.-----CALZADO UNIVERSO Y CIA LTDA, LO ADQUIRIO POR COMPRA A MUEBLES EMPERADOR LTDA, SEGÚN LA ESCRITURA 0908 DE 31-12-1985 DE LA NOT 7 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 29-01-1986.-----MODIFICADA POR LA ESCRITURA 2600 DE 11-11-1987 DE LA NTOARIA 7 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 17-11-1987.-----POSTERIORMENTE CANCELA LA HIPOTECA Y LA MODIFICACION A LA HIPOTECA POR LA ESCRITURA 3322 DE 06-09-1991 DE LA NOTARIA 7 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 11-09-1991.-----

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

1) KR 14 # 42 - 38 EDIF LESIL P H BARR GARCIA ROVIRA APTO 906

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

300 - 391785

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 03-09-2013 Radicación: 2013-300-6-35057

Doc: ESCRITURA 3979 DEL 02-09-2013 NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA O ILIMITADA.

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

DE: CACERES ORDOÑEZ EDGAR

CC# 91215345 X

A: NIÑO MERCHAN JOSE RAUL

CC# 2085872

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 16-09-2014 Radicación: 2014-300-6-35286

Doc: ESCRITURA 3993 DEL 16-09-2014 NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA DE CUANTÍA INDETERMINADA O ILIMITADA

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



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

**Certificado generado con el Pin No: 2510307345123805282**

**Nro Matrícula: 300-399877**

Pagina 3 TURNO: 2025-300-1-233664

Impreso el 30 de Octubre de 2025 a las 06:50:26 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

DE: CACERES ORDOÑEZ EDGAR

CC# 91215345 X

A: BUTRON MARTINEZ ALONSO ENRIQUE

CC# 9131892

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 28-12-2015 Radicación: 2015-300-6-49123

Doc: ESCRITURA 2498 DEL 22-12-2015 NOTARIA OCTAVA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL LEY 675 DE 2001.

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

A: CACERES ORDOÑEZ EDGAR

CC# 91215345 X

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 03-03-2016 Radicación: 2016-300-6-8674

Doc: ESCRITURA 666 DEL 18-02-2016 NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ESCRITURA 2498 DE 22-12-2015.

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

A: CACERES ORDOÑEZ EDGAR

CC# 91215345 X

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 17-05-2016 Radicación: 2016-300-6-19540

Doc: ESCRITURA 2161 DEL 12-05-2016 NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$3,846,140

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACIÓN PARCIAL JUNTO CON OTROS INMUEBLES, HIPOTECA ABIERTA, SEGÚN ESCRITURA 3993 DE 16/09/2014.

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

DE: BUTRON MARTINEZ ALONSO ENRIQUE

CC# 9131892

A: CACERES ORDOÑEZ EDGAR

CC# 91215345

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 09-11-2017 Radicación: 2017-300-6-46432

Doc: OFICIO 5201 DEL 03-11-2017 JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL RADICADO.68001-31-003-006-2017-00263-00

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

DE: NIÑO MERCHAN JOSE RAUL

CC# 2085872

A: CACERES ORDOÑEZ EDGAR

CC# 91215345 X

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 28-02-2023 Radicación: 2023-300-6-6765

Doc: OFICIO 1170 DEL 17-02-2023 JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE LOS PATIOS DE SAN JOSE DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL OFICIO 5201 03/11/2017 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION



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

**Certificado generado con el Pin No: 2510307345123805282**

**Nro Matrícula: 300-399877**

Pagina 4 TURNO: 2025-300-1-233664

Impreso el 30 de Octubre de 2025 a las 06:50:26 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

PERSONAL --- RADICADO.68001-31-003-006-2017-00263-00

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

DE: NIÑO MERCHAN JOSE RAUL

CC# 2085872

**A: CACERES ORDOÑEZ EDGAR**

**CC# 91215345 X**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 28-02-2023 Radicación: 2023-300-6-6767

Doc: SENTENCIA . DEL 17-02-2023 JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE LOS PATIOS DE SAN JOSE DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$460.000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0179 ACUERDO DE REORGANIZACION ART. 36 LEY 1116 DE 2006 JUNTO CON OTROS INMUEBLES

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

DE: CACERES ORDOÑEZ EDGAR

CC# 91215345

**A: LEON MARTINEZ ANTONO JOSE**

**CC# 13470220 X 100%**

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 04-05-2023 Radicación: 2023-300-6-14732

Doc: AUTO 525 DEL 17-04-2023 JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE LOS PATIOS

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0900 OTRO RATIFICACIÓN DE INSCRIPCIÓN POR PARTE DEL DESPACHO JUDICIAL

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

DE: JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE LOS PATIOS

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 12-03-2024 Radicación: 2024-300-6-8036

Doc: ESCRITURA 370 DEL 23-02-2024 NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$125,672,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS)

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

DE: LEON MARTINEZ ANTONO JOSE

CC# 13470220

**A: QUIROGA SARMIENTO MAURICIO**

**CC# 91487230 X**

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 28-10-2024 Radicación: 2024-300-6-36561

Doc: ESCRITURA 2282 DEL 18-10-2024 NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$127,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS)

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

DE: QUIROGA SARMIENTO MAURICIO

CC# 91487230

**A: OSMA REY EDWIN**

**CC# 91492060 X**

**ANOTACION: Nro 012** Fecha: 10-04-2025 Radicación: 2025-300-6-11972

Doc: ESCRITURA 0686 DEL 08-04-2025 NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA



[illegible]





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

**Certificado generado con el Pin No: 2510307345123805282**

**Nro Matrícula: 300-399877**

Pagina 6 TURNO: 2025-300-1-233664

Impreso el 30 de Octubre de 2025 a las 06:50:26 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: 2025-300-1-233664**

**FECHA: 30-10-2025**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**ZAINE SUSANA AWAD LOPEZ**  
REGISTRADOR PRINCIPAL

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



PIN de Validación: a5f809e4



## 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 **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  
**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: a5f809e4



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



#### 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 Edificaciones de 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: a5f809e4



<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  
**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, palenteológico 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: a5f809e4



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



## 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 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  
**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: a5f809e4



**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 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**

**a5f809e4**

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 cuatro (04) días del mes de Noviembre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.


Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal



ARCHIVO: LR-1096618096  
avalsign.com



### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LR-1096618096
	Hash documento:	6fe575494a
	Fecha creación:	2025-11-07 08:12:16

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

<b>Perito actuante:</b>  <b>DONALDO ANDRES DURAN SANDOVAL</b> Documento: 1098678809 Firmado en AvalSign. Token: 535477	
<b>Puntos:</b> Email: donaldoandresduransandoval@gmail.com Celular: 3173319767 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 181.55.21.57   2025-11-06 17:59:00	



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>

