



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>	11/11/2025
<b>Dirigido a</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
<b>Dirección.</b>	CARRERA 15 # 18-70 TORRE 5 APARTAMENTO 134 CONJUNTO RESIDENCIAL RESERVA DE LA LOMA- ETAPA 1		
<b>Barrio</b>	Reserva de la Loma		
<b>Ciudad</b>	Piedecuesta		
<b>Departamento</b>	Santander		
<b>Propietario</b>			

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 ubicado en la CARRERA 15 # 18-70 TORRE 5 APARTAMENTO 134 CONJUNTO RESIDENCIAL RESERVA DE LA LOMA- ETAPA 1 Reserva de la Loma, 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 \$185,775,360 pesos m/cte (Ciento ochenta y cinco millones setecientos setenta y cinco mil trescientos sesenta).

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 134	57.48	M2	\$3,232,000.00	100.00%	\$185,775,360.00
TOTALES					100%	\$185,775,360

Valor en letras  
Ciento ochenta y cinco millones setecientos setenta y cinco mil trescientos sesenta Pesos Colombianos

Perito actuante



DONALDO ANDRES DURAN SANDOVAL  
RAANro: AVAL-1098678809 C.C: 1098678809  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-11-11 19:16:00

C.C:  
Visador

VALORES/TIPO DE AREA

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	185,775,360.00
Proporcional	0	0	Valor asegurable	185,775,360
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12

Calificación  
garantía

Observación  
calificación

Observación

Código	LRCAJA-23474976	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	DYANID EDITH MELO RAMIREZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	23474976	Teléfono	3142064607
Email	dyanid.melo4087@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario					
Tipo identificación	C.C.	Documento		Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección:	CARRERA 15 # 18-70 TORRE 5 APARTAMENTO 134 CONJUNTO RESIDENCIAL RESERVA DE LA LOMA- ETAPA 1				
Conjunto					
Ciudad	Piedecuesta	Departamento	Santander	Estrato	4
Sector	Urbano	Barrio	Reserva de la Loma	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	Si
Observación	<p><b>Al inmueble se llega así:</b> Se accede por la vía Piedecuesta - Bogotá</p> <p><b>Distribución del inmueble:</b> Sala, comedor, cocina, zona de ropas, balcón, dos alcobas, dos baños y un estudio que puede servir de alcoba.</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>				



Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1																																
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><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>63.51</td><td>AREA</td><td>M2</td><td>57</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>57.48</td><td>AVALUO CATASTRAL 2025</td><td>PESOS</td><td>142.480,000</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>0</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>AREA LIBRE COMUN</td><td>M2</td><td>0</td><td></td><td></td><td></td></tr></table>						ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	63.51	AREA	M2	57	AREA PRIVADA	M2	57.48	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	142.480,000	AREA LIBRE PRIVADA	M2	0				AREA LIBRE COMUN	M2	0			
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																														
AREA CONSTRUIDA	M2	63.51	AREA	M2	57																														
AREA PRIVADA	M2	57.48	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	142.480,000																														
AREA LIBRE PRIVADA	M2	0																																	
AREA LIBRE COMUN	M2	0																																	
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>58</td><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>57.48</td></tr><tr><td>AREA LIBRE MEDIDA</td><td>M2</td><td>0</td><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>0</td></tr></table>						ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	58	AREA PRIVADA VALORADA	M2	57.48	AREA LIBRE MEDIDA	M2	0	AREA LIBRE PRIVADA	M2	0												
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																														
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	58	AREA PRIVADA VALORADA	M2	57.48																														
AREA LIBRE MEDIDA	M2	0	AREA LIBRE PRIVADA	M2	0																														
Perspectivas de valoración																																			
Actualidad edificadora																																			
Comportamien to Oferta y Demanda																																			
Reglamentació n 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 028 del 2003.</b>																																		

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
3219	EscrituraDePropiedad	23/07/2015	2	Bucaramanga

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
314-65904	16/07/2025	0.2620%	SIN INFORMACION	APTO

Observación

Se sugiere aportar un CTL más reciente, que máximo sea de 3 meses de anterioridad a la fecha del informe.

INFORMACIÓN GARAJES

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

INFORMACIÓN DEPÓSITOS

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

Observación

Físicamente, tiene marcado el número del apto 134, de acuerdo a lo mostrado en visita de inspección al evaluador.

SERVICIOS PÚBLICOS

	Sector	Inmueble
Energía	SI	SI
Acueducto	SI	SI

AMOBILIAMIENTO URBANO

	Sector
Alumbrado	SI
Arborizacion	SI

Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	4	Barrio legal	Si	Topografia	Ligera
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO

VIAS, ANDENES Y SARDINELES

	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	400-500	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Via nacional que conduce de Piedecuesta a Bogota.	
Escolar	Bueno	400-500			
Comercial	Bueno	300-400			

IMPACTO AMBIENTAL

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

Observación: Inmueble en PH denominado Reserva de la Loma, municipio de Piedecuesta.

Escritura de Propiedad Horizontal	0198		Fecha escritura	11/11/2025	
Notaria escritura	2		Ciudad escritura	BUCARAMANGA	
Valor administración	150000	Total unidades	576	Terraza comunal	Si

Ubicación	Apartamento Interior	# Pisos edificio	8	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	Si
Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	Si
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	Si
Bicicletero	No	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	Si	Jardín infantil	No
Piscinas	Si	Ascensores	Si	#Ascensores	1
#Sotanos	4				
Observación	Escritura: 0198, Fecha escritura: 11/11/2025, Notaría escritura: 2, Ciudad escritura: BUCARAMANGA, Administración: 150000, Total unidades: 576, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 8, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Sauna: Si, Gimnasio: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 4, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Industrializado	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	ladrillo a la vista	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	2015	Edad Inmueble	10 aÑ±os	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.				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	SemInt
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	2
Closet	2	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	1	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0

Balcón	1	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: 2, Closet: 2, Baño privado: 1, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno  El estudio puede servir de tercera alcoba.				

	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	El estado de conservación y mantenimiento es bueno de acuerdo a su tradición a nivel general.							

**Dirección:** CARRERA 15 # 18-70 TORRE 5 APARTAMENTO 134 CONJUNTO RESIDENCIAL RESERVA DE LA LOMA-  
ETAPA 1 | Reserva de la Loma | Piedecuesta | Santander



**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 6.9783250  
GEOGRAFICAS : 6° 58' 41.9694''

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -73.0467617  
GEOGRAFICAS : 73° 2' 48.3432''

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	RESERVA DE LA LOMA	8	\$218,000,000	0.95	\$207,100,000	1	\$0	0	\$	\$3,235,937.50	3223663177
2	RESERVA DE LA LOMA	1	\$220,000,000	0.95	\$209,000,000	1	\$0	0	\$	\$3,215,384.62	3003492404
3	RESERVA DE LA LOMA	5	\$220,000,000	0.95	\$209,000,000	1	\$	0	\$	\$3,215,384.62	3188217589
4	RESERVA DE LA LOMA	8	\$182,000,000	0.95	\$172,900,000	1	\$	0	\$	\$3,262,264.15	3138123010
Del inmueble		1		.	.	1		1			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	10	64	64	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,235,937.50
2	10	65	65	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,215,384.62
3	10	65	65	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,215,384.62
4	10	53	53	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,262,264.15
	10 años									
									PROMEDIO	\$3,232,242.72
									DESV. STANDAR	\$22,236.07
									COEF. VARIACION	0.69%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,254,478.79	TOTAL	\$187,067,441.12
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,210,006.65	TOTAL	\$184,511,182.26
VALOR TOTAL	\$185,775,360.00			

Observaciones:			
Apartamento en buen estado de mantenimiento y conservación, de acuerdo a escritura aportada, tiene garaje de uso exclusivo.			
Enlaces:			
1- <a href="https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-reserva-de-la-loma-piedecuesta/192611239">https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-reserva-de-la-loma-piedecuesta/192611239</a>	2- <a href="https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-reserva-de-la-loma-piedecuesta/193047193">https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-reserva-de-la-loma-piedecuesta/193047193</a>	3- <a href="https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-piedecuesta/192242126">https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-piedecuesta/192242126</a>	4- <a href="https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-paseo-del-puente-piedecuesta/193019316">https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-paseo-del-puente-piedecuesta/193019316</a>



Plano



Download

Foto Selfie



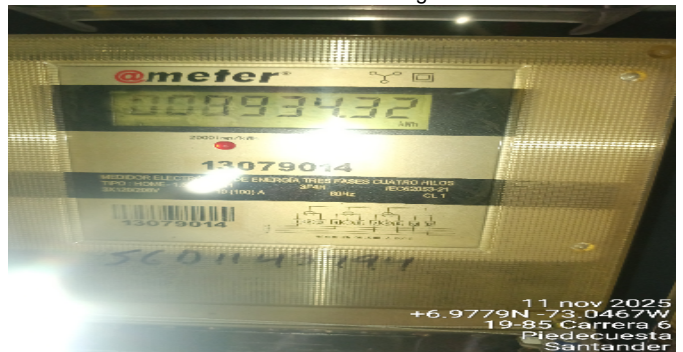
Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura





Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Cocina





Zona de Ropas



Balcón



Estudio



Estudio



Habitación 1



Habitación 1



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1





Habitación 2



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 2



Baño Social 1



Baño Social 1



Garaje





Garaje



Garaje



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



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: a51809e4



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: a51809e4



#### 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: a51809e4



#### 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

RAA AVALUO: LRCAJA-23474976 M.I.: 314-65904

#### 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: a51809e4



#### Categoría 12 Intangibles

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
12 Mar 2020

Régimen  
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-23474976 M.I.: 314-65904

#### Categoría 13 Intangibles - Daños

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
12 Mar 2020

Régimen  
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0024, vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 30 de Junio de 2017, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0021, vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 30 de Junio de 2017, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BARRANCABERMEJA, SANTANDER  
Dirección: CALLE REAL # 5B - 83 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 que está en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporta 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



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

**Certificado generado con el Pin No: 2507169737117819915**

**Nro Matrícula: 314-65904**

Pagina 1 TURNO: 2025-314-1-33632

Impreso el 16 de Julio de 2025 a las 12:06:32 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: 314 - PIEDECUESTA DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: PIEDECUESTA VEREDA: PIEDECUESTA

FECHA APERTURA: 02-02-2015 RADICACIÓN: 2015-314-6-543 CON: ESCRITURA DE: 27-01-2015

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

TORRE 5 APARTAMENTO 134 CONJUNTO RESIDENCIAL RESERVA DE LA LOMA - ETAPA 1 - PROPIEDAD HORIZONTAL con area de 63,51 MTS.2  
coeficiente de propiedad 0.2620% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 0198, 2015/01/27, NOTARIA SEGUNDA 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:**

1. - ESCRITURA 5761 DEL 7/11/2014 NOTARIA SEGUNDA 2 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 10/11/2014 POR CONSTITUCION DE URBANIZACION  
A: M A R V A L S. A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-65419 .--

18. - ESCRITURA 447 DEL 12/2/2013 NOTARIA TERCERA 3 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 14/2/2013 POR CORRECCIÓN DEL TITULO  
RESPECTO A LOS LINDEROS Y AREA. (ARTÍCULO 49 DEL DECRETO 2148 DE 1983) A: M A R V A L S. A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-  
3214 .-- 15. - ESCRITURA 4276 DEL 29/8/2008 NOTARIA SEGUNDA 2 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 10/9/2008 POR COMPRAVENTA DE:  
ERNESTO AZUERO PAILLIE , DE: MARIA TERESA FIGUEROA CLAUSEN , A: M A R V A L S. A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-3214 -- 01. -  
ESCRITURA 2345 DEL 30/6/1980 NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 2/9/1980 POR COMPRAVENTA DE: SOCIEDAD LUIS  
ENRIQUE FIGUEROA REY E HIJOS S. EN C. , A: ERNESTO AZUERO PAILLIE , A: MARIA TERESA FIGUEROA CLAUSEN , REGISTRADA EN LA  
MATRÍCULA 314-3214 .--

COMPLEMENTACION A LA MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 314-0003214 LA SOCIEDAD LUIS ENRIQUE FIGUEROA REY S. ADQUIRIO POR  
COMPRA QUE HIZO EN MAYOR EXTENSION A FIGUEROA REY, LUIS ENRIQUE, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA NO. 976, OTORGADA EN LA  
NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA EL 26 DE MARZO DE 1.980, REGISTRADA EL 30 DE ABRIL DE 1.980 A LA MATRICULA 314- 0002921.  
FIGUEROA REY, LUIS ENRIQUE, ADQUIRO POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LA PARTICION MATERIAL CELEBRADA CON ALFREDO  
FIGUEROA? CARLOS MIGUEL FIGUEROA REY, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA NO. 132, OTORGADA EN LA NOTARIA DE PIEDE CUESTA EL 2 DE  
ABRIL DE 1.956, REGISTRADA EL 8 DE MAYO DE 1.956 A LA PARTI DA.. MATRICULA 317-000078 Y 314-00000080.

8. - ESCRITURA 447 DEL 12/2/2013 NOTARIA TERCERA 3 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 14/2/2013 POR CORRECCIÓN DEL TITULO  
RESPECTO A LOS LINDEROS Y AREA. (ARTÍCULO 49 DEL DECRETO 2148 DE 1983) A: M A R V A L S. A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA  
314-30723 .-- 5. - ESCRITURA 4276 DEL 29/8/2008 NOTARIA SEGUNDA 2 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 10/9/2008 POR COMPRAVENTA DE:  
MARIA TERESA FIGUEROA CLAUSEN , A: M A R V A L S. A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-30723 .-- 02. - ESCRITURA 2116 DEL  
24/12/1998 NOTARIA 9 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 30/12/1998 POR COMPRAVENTA DE: CARMENZA CLAUSEN DE FIGUEROA , A: MARIA  
TERESA FIGUEROA CLAUSEN , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-30723 .-- 01. - ESCRITURA 1188 DEL 6/7/1998 NOTARIA 9 DE BUCARAMANGA  
REGISTRADA EL 7/7/1998 POR DIVISION MATERIAL A: CARMENZA CLAUSEN DE FIGUEROA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-30723 .--  
COMPLEMENTACION COMPRAVENTA:REGISTRO 03-01-96.ESCRITURA 2699, 22-09-95.NOTARIA UNICA PIEDECUESTA DE:SOC.CARMENZA  
CLAUSEN DE FIGUEROA E HIJOS CIA S.EN C. A:CLAUSEN DE FIGUEROA CARMENZA COMPRAVENTA:REGISTRO 08-11-95.ESCRITURA 2049,19-07-





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

**Certificado generado con el Pin No: 2507169737117819915**

**Nro Matrícula: 314-65904**

Pagina 2 TURNO: 2025-314-1-33632

Impreso el 16 de Julio de 2025 a las 12:06:32 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

95.NOTARIA UNICA PIEDECUESTA DE:FIGUEROA REY LUIS ENRIQUE A:SOC.CARMENZA CLAUSEN DE FIGUEROA E HIJOS CIA S.EN C.

IDENTIFICACION LINDEROS:REGISTRO 23-03-84.ESCRITURA 4580, 30-12-83.NOTARIA 2. BUCARAMANGA. A:FIGUEROA REY LUIS ENRIQUE.

PARTICION MATERIAL:REGISTRO 08-05-56.ESCRITURA 132,02-04-56.NOTARIA PIEDECUESTA DE: FIGUEROA REY LUIS ALFREDO FIGUEROA REY LUIS ENRIQUE A: FIGUEROA REY LUIS ENRIQUE.

18. -ESCRITURA 447 DEL 12/2/2013 NOTARIA TERCERA 3 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 14/2/2013 POR CORRECCIÓN DEL TITULO RESPECTO A LOS LINDEROS Y AREA. (ARTÍCULO 49 DEL DECRETO 2148 DE 1983) A: M A R V A L S. A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-3214 .-- 15. -ESCRITURA 4276 DEL 29/8/2008 NOTARIA SEGUNDA 2 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 10/9/2008 POR COMPRAVENTA DE: ERNESTO AZUERO PAILLIE , DE: MARIA TERESA FIGUEROA CLAUSEN , A: M A R V A L S. A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-3214 -- 01. -ESCRITURA 2345 DEL 30/6/1980 NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 2/9/1980 POR COMPRAVENTA DE: SOCIEDAD LUIS ENRIQUE FIGUEROA REY E HIJOS S. EN C. , A: ERNESTO AZUERO PAILLIE , A: MARIA TERESA FIGUEROA CLAUSEN , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-3214 .--

COMPLEMENTACION A LA MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 314-0003214 LA SOCIEDAD LUIS ENRIQUE FIGUEROA REY S. ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO EN MAYOR EXTENSION A FIGUEROA REY, LUIS ENRIQUE, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA NO. 976, OTORGADA EN LA NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA EL 26 DE MARZO DE 1.980, REGISTRADA EL 30 DE ABRIL DE 1.980 A LA MATRICULA 314- 0002921. FIGUEROA REY, LUIS ENRIQUE, ADQUIRO POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LA PARTICION MATERIAL CELEBRADA CON ALFREDO FIGUEROA? CARLOS MIGUEL FIGUEROA REY, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA NO. 132, OTORGADA EN LA NOTARIA DE PIEDE CUESTA EL 2 DE ABRIL DE 1.956, REGISTRADA EL 8 DE MAYO DE 1.956 A LA PARTI DA.. MATRICULA 317-000078 Y 314-00000080.

8. -ESCRITURA 447 DEL 12/2/2013 NOTARIA TERCERA 3 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 14/2/2013 POR CORRECCIÓN DEL TITULO RESPECTO A LOS LINDEROS Y AREA. (ARTÍCULO 49 DEL DECRETO 2148 DE 1983) A: M A R V A L S. A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-30723 .-- 5. -ESCRITURA 4276 DEL 29/8/2008 NOTARIA SEGUNDA 2 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 10/9/2008 POR COMPRAVENTA DE: MARIA TERESA FIGUEROA CLAUSEN , A: M A R V A L S. A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-30723 .-- 02. -ESCRITURA 2116 DEL 24/12/1998 NOTARIA 9 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 30/12/1998 POR COMPRAVENTA DE: CARMENZA CLAUSEN DE FIGUEROA , A: MARIA TERESA FIGUEROA CLAUSEN , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-30723 .-- 01. -ESCRITURA 1188 DEL 6/7/1998 NOTARIA 9 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 7/7/1998 POR DIVISION MATERIAL A: CARMENZA CLAUSEN DE FIGUEROA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-30723 .--

COMPLEMENTACION COMPRAVENTA:REGISTRO 03-01-96.ESCRITURA 2699, 22-09-95.NOTARIA UNICA PIEDECUESTA DE:SOC.CARMENZA CLAUSEN DE FIGUEROA E HIJOS CIA S.EN C. A:CLAUSEN DE FIGUEROA CARMENZA COMPRAVENTA:REGISTRO 08-11-95.ESCRITURA 2049,19-07-95.NOTARIA UNICA PIEDECUESTA DE:FIGUEROA REY LUIS ENRIQUE A:SOC.CARMENZA CLAUSEN DE FIGUEROA E HIJOS CIA S.EN C.

IDENTIFICACION LINDEROS:REGISTRO 23-03-84.ESCRITURA 4580, 30-12-83.NOTARIA 2. BUCARAMANGA. A:FIGUEROA REY LUIS ENRIQUE.

PARTICION MATERIAL:REGISTRO 08-05-56.ESCRITURA 132,02-04-56.NOTARIA PIEDECUESTA DE: FIGUEROA REY LUIS ALFREDO FIGUEROA REY LUIS ENRIQUE A: FIGUEROA REY LUIS ENRIQUE.



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PIEDECUESTA

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2507169737117819915**

**Nro Matrícula: 314-65904**

Pagina 3 TURNO: 2025-314-1-33632

Impreso el 16 de Julio de 2025 a las 12:06:32 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

1. -ESCRITURA 5761 DEL 7/11/2014 NOTARIA SEGUNDA 2 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 10/11/2014 POR ENGLOBE A: M A R V A L S. A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-65415 .--

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) CARRERA 15 # 18-70 TORRE 5 APARTAMENTO 134 CONJUNTO RESIDENCIAL RESERVA DE LA LOMA - ETAPA 1 - PROPIEDAD HORIZONTAL

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

314 - 65419

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 12-12-2014 Radicación: 2014-314-6-10236

Doc: ESCRITURA 6405 DEL 09-12-2014 NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

**DE: M A R V A L S. A.**

**NIT# 8902056450 X**

**A: BANCOLOMBIA S.A.**

**NIT# 8909039388**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 28-01-2015 Radicación: 2015-314-6-543

Doc: ESCRITURA 0198 DEL 27-01-2015 NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

**A: M A R V A L S. A.**

**NIT# 8902056450 X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 09-07-2015 Radicación: 2015-314-6-5203

Doc: ESCRITURA 2945 DEL 07-07-2015 NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESCRITURA 0198 DEL 27/1/2015 NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA. ÁREA: 57.48 M2, COEFICIENTE DEFINITIVO: 0.17499038%

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

**A: M A R V A L S. A.**

**NIT# 8902056450**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 13-08-2015 Radicación: 2015-314-6-6229

Doc: ESCRITURA 3219 DEL 23-07-2015 NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$2,030,500

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACIÓN HIPOTECA.

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

[illegible]



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

**Certificado generado con el Pin No: 2507169737117819915**

**Nro Matrícula: 314-65904**

Pagina 5 TURNO: 2025-314-1-33632

Impreso el 16 de Julio de 2025 a las 12:06:32 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: 2025-314-1-33632**

**FECHA: 16-07-2025**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

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

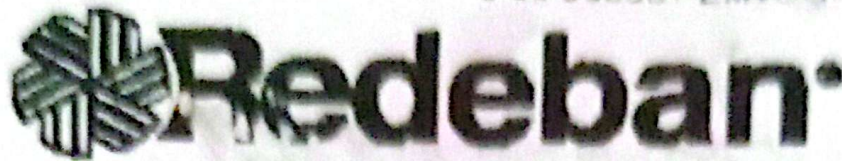
**OSMIN ALEXANDER SAAVEDRA LAGOS**  
REGISTRADOR SECCIONAL

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



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

9 90 230301 EMVCO



NOV 07 2025 16:29:27 REMDES 9.90

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

C. UNICO: 3007064388 TER: 7A002296

RECIBO: 012534

RRN: 012777

APRO: 586199

**RECAUDO**

CONVENIO: 84409

LOS ROSALES CONSTRUC

REF: 00000000000000000023474976

**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.