



QR validez del avalúo



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

Fecha del avalúo		Fecha de visita	21/11/2025
Dirigido a			
Dirección.	KR 0 # 15 A - 13 APTO 301 UDAD MULTIFAMILIAR ANGULO PH		
Barrio	PRIMAVERA		
Ciudad	Piedecuesta		
Departamento	Santander		
Propietario	VEGA MANTILLA ALVARO y OTROS		

Oficina: CI 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):

Avalúo solicitado por: ERVIN FERNEY PABON BARAJAS  
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 **VEGA MANTILLA ALVARO y OTROS** ubicado en la KR 0 # 15 A - 13 APTO 301 UDAD MULTIFAMILIAR ANGULO PH PRIMAVERA, 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 \$74,172,711 pesos m/cte (Setenta y cuatro millones ciento setenta y dos mil setecientos once).

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	54.32	M2	\$1,365,477.00	100.00%	\$74,172,710.64
TOTALES					100%	\$74,172,711

Valor en letras  
Setenta y cuatro millones ciento setenta y dos mil setecientos once Pesos Colombianos

Perito actuante



DONALDO ANDRES DURAN SANDOVAL  
RAANro: AVAL-1098678809 C.C: 1098678809  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-11-24 18:08:00

C.C:  
Visador

VALORES/TIPO DE AREA

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	74,172,710.64
Proporcional	0	0	Valor asegurable	74,172,711
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12

Calificación garantía

Observación calificación

Observación

Código	LRCAJA-1098610627	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A					
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	ERVIN FERNEY PABON BARAJAS				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1098610627	Teléfono	3024432943
Email	alexa_e123@hotmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	VEGA MANTILLA ALVARO y OTROS				
Tipo identificación	C.C.	Documento	91233455	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección:	KR 0 # 15 A - 13 APTO 301 UDAD MULTIFAMILIAR ANGULO PH				
Conjunto	UDAD MULTIFAMILIAR ANGULO PH				
Ciudad	Piedecuesta	Departamento	Santander	Estrato	1
Sector	Urbano	Barrio	PRIMAVERA	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	Si
Observación	Localizado en el barrio primavera de Piedecuesta, pertenece a un ph trifamiliar, está ubicado en el piso 3. Se compone de terraza, cocina, ropas, dos alcobas y un baño. No tiene contador de gas instalado para el piso 3.				



Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	3		
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.				
------------------------------	---	--	--	--	--

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	30.95	AREA	M2	54
AREA PRIVADA	M2	54.32	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	25465000
AREA LIBRE PRIVADA	M2	0			
AREA LIBRE COMUN	M2	14.98			

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	48.64	AREA PRIVADA VALORADA	M2	54.32
AREA LIBRE MEDIDA	M2	29.7	AREA LIBRE PRIVADA	M2	0

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

Reglamentación urbanística:	<p>Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.</p> <p><b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo 028 del 2003</b></p> <p>En escritura habla de un área privada de 54.32 m², pero no discrimina la legalidad de la terraza, la cual se relacionó como balcón, dado que no existe esta descripción en la plataforma. En los espacios no se observa ninguna sala comedor tal como lo relaciona la escritura. El área total del inmueble es de 78,34 m², del cual 29,7 m² son de terraza y 48,64 m² son de apartamento y 4,86 m² de escalera o zona común. Lo cual si tomamos el área privada del CTL aportado tenemos que 5,68 m² no existen y probablemente conforman el área de la terraza actual. Las áreas jurídicas y físicas del inmueble no generan seguridad legal del inmueble.</p>
-----------------------------	--

ESCRITURAS				
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
4688	EscrituraDePropiedad	01/09/2011	7	Bucaramanga
MATRÍCULAS				
Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
314-56304	05/11/2025	35.14	SIN INFORMACION	APTO
Observación	De acuerdo a anotaciones del CTL no se observa ninguna especificacion con novedad.			

INFORMACIÓN GARAJES									
Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
0	Común uso exclusivo	0	0	Mt2			No	0	0

INFORMACIÓN DEPÓSITOS			
Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)
0	Privado	0	0

Observación	El inmueble objeto de avalúo no tiene garaje ni depósito.
-------------	---

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBILIAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	NO
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO

Gas	SI	NO	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Debil
Estrato	1	Barrio legal	Si	Topografia	Inclinada
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	SI	Regular
Áreas verdes	Bueno	400-500	Sardineles	SI	Regular
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Regular
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	SECUNDARIA	
Escolar	Bueno	400-500			
Comercial	Bueno	mas de 500			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	SI
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Predio que, por ser esquinero, presenta la presencia constante de personas aparentemente peligrosas y lo usan como lugar de instancia, el cual dificulta el acceso desde la calle al apto. La anterior situación genera una inseguridad inminente como aspecto negativo para el inmueble.				

Escritura de Propiedad Horizontal	1198	Fecha escritura	15/03/2011		
Notaria escritura	7	Ciudad escritura	BUCARAMANGA		
Valor administración	0	Total unidades	3	Terraza comunal	No

<b>Ubicación</b>	Apartamento Exterior	<b># Pisos edificio</b>	3	<b>Porteria</b>	No
<b>Horario vigilancia</b>	0 horas	<b>Tanque</b>	No	<b>Cancha</b>	No
<b>Zonas verdes</b>	No	<b>Shut</b>	No	<b>Citófono</b>	No
<b>Aire acondicionado</b>	No	<b>Teatrino</b>	No	<b>Sauna</b>	No
<b>Club</b>	No	<b>Bomba eyectora</b>	No	<b>Gimnasio</b>	No
<b>Bicicletero</b>	No	<b>Garaje visitante</b>	No	<b>Golfito</b>	No
<b>Calefacción</b>	No	<b>Planta eléctrica</b>	No	<b>Jardín infantil</b>	No
<b>Piscinas</b>	No	<b>Ascensores</b>	No	<b>#Ascensores</b>	0
<b>#Sotanos</b>	0				
<b>Observación</b>	Escritura: 1198, Fecha escritura: 15/03/2011, Notaría escritura: 7, Ciudad escritura: BUCARAMANGA, Administración: 0, Total unidades: 3, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 3, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				

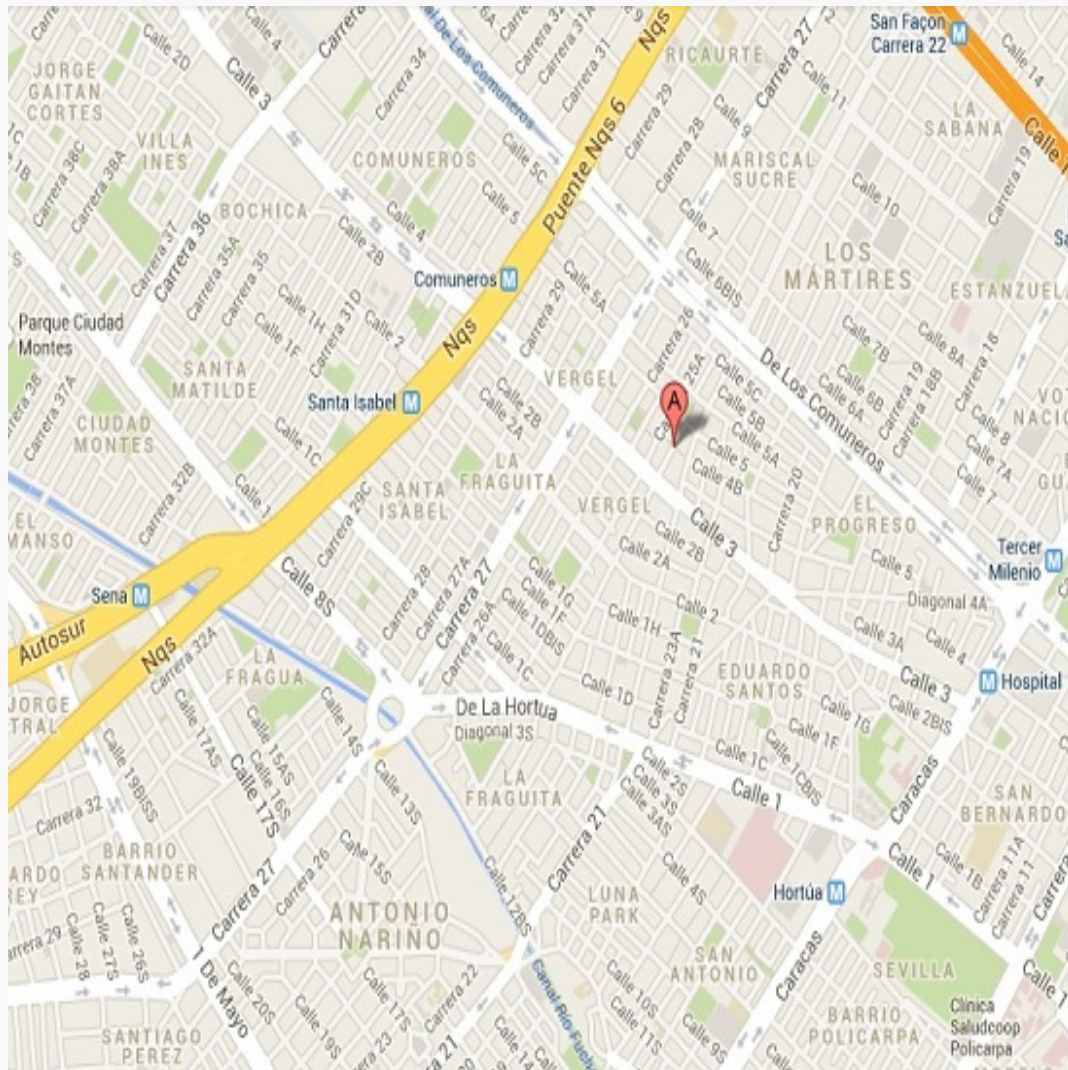
Estado de la conservación	Regular	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	graniplast	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipologia vivienda	NO
Año construcción	2011	Edad Inmueble	14 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	0	Comedor	0	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	2
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0

Balcón	1	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	<p>Apartamento. Consta de:, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno</p> <p>La terraza se relacionó como balcón, dado que no existe esta descripción en la plataforma. En los espacios no se observa ninguna sala comedor tal como lo relaciona la escritura. El área total del inmueble es de 78,34 m², del cual 29,7 m² son de terraza y 48,64 m² son de apartamento, adicionalmente 4,86 m² de escalera o zona común. Lo cual si tomamos el área privada del CTL aportado tenemos que 5,68 m² no existen y probablemente conforman el área de la terraza actual.</p>				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo
Estado	Regular	Regular	Regular	Regular	Regular	Regular	Regular	Regular
Observación	<p>El estado de conservación regular dado que la tradición es apenas de 14 años, se denota bastante desgaste como si fueran de 30 años aproximadamente.</p>							

**Dirección:** KR 0 # 15 A - 13 APTO 301 UDAF MULTIFAMILIAR ANGULO PH | PRIMAVERA | Piedecuesta | Santander

**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 6.978811719959802  
GEOGRAFICAS : 6° 58' 43.7226''

## LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.0538641295295  
GEOGRAFICAS : 73° 3' 13.9104''

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Primavera	2	\$115,000,000	0.95	\$109,250,000	0	\$0	0	\$	\$1,365,625.00	322 8315677
2	Primavera	2	\$125,000,000	0.95	\$118,750,000	0	\$	0	\$	\$1,397,058.82	3124567898
3	Primavera	1	\$135,000,000	0.9	\$121,500,000	0	\$		\$	\$1,429,411.76	3213635660
4	Primavera	4	\$150,000,000	0.9	\$135,000,000	0	\$		\$	\$1,500,000.00	3104567855
Del inmueble		3		.	.	1		1			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	14	80	80	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,365,625.00
2	14	85	85	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,397,058.82
3	14	85	85	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,429,411.76
4	14	90	90	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,500,000.00
	14 años									
									PROMEDIO	\$1,423,023.90
									DESV. STANDAR	\$57,546.92
									COEF. VARIACION	4.04%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$1,480,570.81	TOTAL	\$80,424,606.64
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$1,365,476.98	TOTAL	\$74,172,709.31
VALOR TOTAL	\$74,172,710.64			

Observaciones:			
Se toma límite inferior en razón al estado actual del inmueble versus su ubicación, también por su situación expuesta de seguridad al acceso del predio.			
Enlaces:			
1.- <a href="https://www.facebook.com/marketplace/item/693953703718134/?ref=search&amp;referral_code=null&amp;referral_story_type=post&amp;tracking-browse_serp%3A8906736c-5507-4c94-a986-92ba8d3104d6">https://www.facebook.com/marketplace/item/693953703718134/?ref=search&amp;referral_code=null&amp;referral_story_type=post&amp;tracking-browse_serp%3A8906736c-5507-4c94-a986-92ba8d3104d6</a>	2.- <a href="https://www.facebook.com/marketplace/item/228559437572642/?ref=search&amp;referral_code=null&amp;referral_story_type=post&amp;tracking-browse_serp%3A8906736c-5507-4c94-a986-92ba8d3104d6">https://www.facebook.com/marketplace/item/228559437572642/?ref=search&amp;referral_code=null&amp;referral_story_type=post&amp;tracking-browse_serp%3A8906736c-5507-4c94-a986-92ba8d3104d6</a>	3.- <a href="https://www.facebook.com/marketplace/item/986330790150774/?ref=search&amp;referral_code=null&amp;referral_story_type=post&amp;tracking-browse_serp%3A8906736c-5507-4c94-a986-92ba8d3104d6">https://www.facebook.com/marketplace/item/986330790150774/?ref=search&amp;referral_code=null&amp;referral_story_type=post&amp;tracking-browse_serp%3A8906736c-5507-4c94-a986-92ba8d3104d6</a>	4.- <a href="https://www.facebook.com/marketplace/item/1122824106580130/?ref=search&amp;referral_code=null&amp;referral_story_type=post&amp;tracking-browse_serp%3A8906736c-5507-4c94-a986-92ba8d3104d6">https://www.facebook.com/marketplace/item/1122824106580130/?ref=search&amp;referral_code=null&amp;referral_story_type=post&amp;tracking-browse_serp%3A8906736c-5507-4c94-a986-92ba8d3104d6</a>



Plano

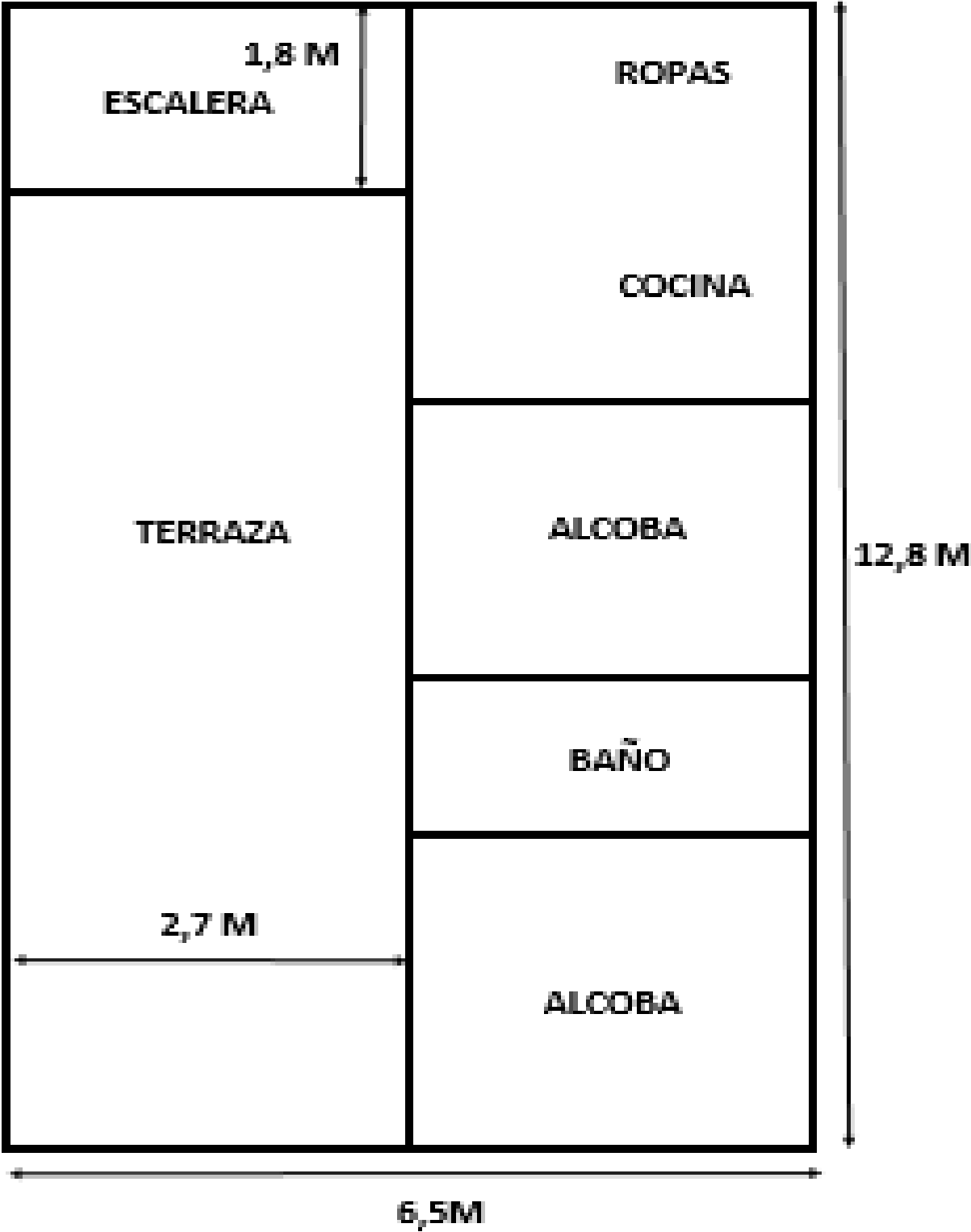
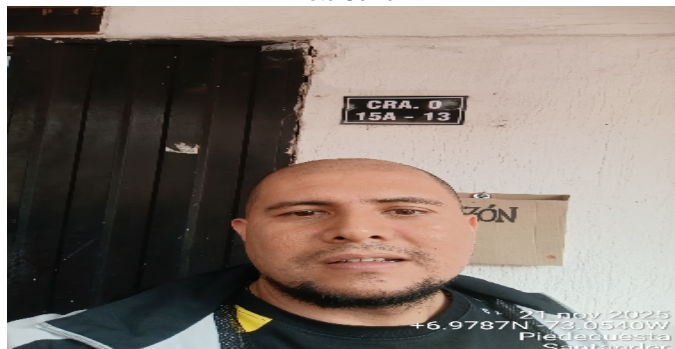


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas





Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada posterior



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Cocina



Cocina





Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Balcón



Habitación 1



Habitación 1



Habitación 1





Habitación 2



Habitación 2



Habitación 2



Baño Social 1



Baño Social 1



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-1098610627**





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



#### 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-1098610627 M.I.: 314-56304**

#### Categoría 13 Intangibles - Daño

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
12 Mar 2020

Régimen  
Régimen Académico

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

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

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

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

Ciudad: BARRANCABERMEJA, SANTANDER  
Dirección: CALLE REAL # 5B - 83 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: 2511055518123985876**

**Nro Matrícula: 314-56304**

Pagina 1 TURNO: 2025-314-1-51829

Impreso el 5 de Noviembre de 2025 a las 12:50:00 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: BARROBLANCO

FECHA APERTURA: 02-04-2011 RADICACIÓN: 2011-314-6-2461 CON: ESCRITURA DE: 15-03-2011

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

APARTAMENTO 301 UNIDAD MULTIFAMILIAR ANGULO-PROPIEDAD HORIZONTAL con area de 54.32 MTS.2 COEFICIENTE:35,14% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 1198, 2011/03/15, NOTARIA SEPTIMA BUCARAMANGA. Artículo 11 Decreto 1711 de 1984

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

COMPRAVENTA:REGISTRO 1/6/2010, ESCRITURA 1890, 15/4/2010, NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA. DE:CHAPETA DE PEREZ CECILIA.PEREZ TOLOSA AGUSTIN. A:ANGULO CHACON EDUARDO.

COMPRAVENTA:REGISTRO 27/1/2010, ESCRITURA 72, 21/1/2010, NOTARIA UNICA DE PIEDECUESTA. DE:VILLAMIZAR AGUILAR CARLOS ENRIQUE. A:CHAPETA DE PEREZ CECILIA. PEREZ TOLOZA AGUSTIN.

COMPRAVENTA:REGISTRO 17/3/2009, ESCRITURA 554, 3/3/2009, NOTARIA UNICA DE PIEDECUESTA. DE:ANGARITA MELENDEZ ROSCIO. A:VILLAMIZAR AGUILAR CARLOS ENRIQUE

DECLARACION DE CONSTRUCCION:REGISTRO 17/3/2009, ESCRITURA 554, 3/3/2009, NOTARIA UNICA DE PIEDECUESTA. A:ANGARITA MELENDEZ ROSCIO.

COMPRAVENTA:REGISTRO 26/11/2008, ESCRITURA 2691, 20/11/2008, NOTARIA UNICA DE PIEDECUESTA. DE:ASOCIACION DE VIVIENDA POPULAR Y AUTOCONSTRUCCION Y AYUDA MUTUA -ASOVIPOPULAR. A:ANGARITA MELENDEZ ROSOCIO.

ACLARACION ESCRITURA 2291/2008:REGISTRO 14/10/2008, ESCRITURA 2321,3/10/2008, NOTARIA UNICA DE PIEDECUESTA. A:ASOCIACION DE VIVIENDA POPULAR POR AUTOCONSTRUCCION Y AYUDA MUTUA-ASOVIPOPULAR

LOTEO:REGISTRO 14/10/2008, ESCRITURA 2291,03/10/2008, NOTARIA UNICA DE PIEDECUESTA. A:ASOCIACION DE VIVIENDA POPULAR POR AUTOCONSTRUCCION Y AYUDA MUTUA-ASOVIPOPULAR. ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD:REGISTRO 25/09/2008, ESCRITURA 2677,21/08/2008, NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA:DE:ARIAS FRANCO NANCY. ASOCIACION DE VIVIENDA POPULAR POR AUTOCONSTRUCCION Y AYUDA MUTUA-ASOVIPOPULAR. BASTOS BLANCO RICARDO. BOHORQUEZ ORTIZ JUAN DE DIOS. GRIMALDOS DE PRADA MARIA TRINIDAD. HERNANDEZ BUENO JOSE SEVERO. HERNANDEZ LEON CESAR AUGUSTO. HERNANDEZ LEON JOHN EDISSON. HERNANDEZ HERNANDEZ YENNY ALEXANDRA. JAIMES JEREZ JOSE ANTONIO. NIÑO PRIETO ORLANDO. OVIEDO HERNANDEZ ALVARO. QUINTERO PRADA PEDRO. SUAREZ PEREZ JULIO ALEXIS. TRIANA MEDINA CRISTOBAL. VERA SARMIENTO LUZ MARLENY. VERA VERA VICTOR JULIO. A:ASOCIACION DE VIVIENDA POPULAR POR AUTOCONSTRUCCION Y AYUDA MUTUA-ASOVIPOPULAR. COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA:REGISTRO 5/8/2008, ESCRITURA 326,8/7/2008, NOTARIA ONCE DE BUCARAMANGA. DE:JAIMES JEREZ JOSE ANTONIO. A:VERA SARMIENTO LUZ MARLENY. COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA:REGISTRO 22/5/2008. ESCRITURA 1025,9/5/2008, NOTARIA UNICA DE PIEDECUESTA. DE:ORDOÑEZ ESCORCIA ISABEL MARIA. A:QUINTERO PRADA PEDRO. COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA:REGISTRO 14/5/2008, ESCRITURA 983,2/5/2008, NOTARIA UNICA DE PIEDECUESTA. DE:REGUEROS MANCILLA MERCEDES. A:GRIMALDOS DE PRADA MARIA TRINIDAD. COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA:REGISTRO 4/10/2007, ESCRITURA 3038,3/10/2007, NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA. DE:BOHORQUEZ ORTIZ JUAN DE DIOS. A:TRIANA MEDINA CRISTOBAL. COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: REGISTRO 25-06-07, ESCRITURA 1784,19-06-07, NOTARIA 10 BUCARAMANGA. DE: CASTRO CABALLERO ARMANDO. A: SUAREZ PEREZ JULIO ALEXIS. COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: REGISTRO 05-06-07, ESCRITURA 1173,15-05-07, NOTARIA PIEDECUESTA. DE: NIÑO PINZON MERCEDES A: VERA VERA VICTOR JULIO. COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: REGISTRO 29-05-07, ESCRITURA 1262,30-04-07, NOTARIA 10 BUCARAMANGA. DE: CASTRO CABALLERO ARMANDO. A: HERNANDEZ BUENO JOSE SEVERO. HERNANDEZ LEON JOHN EDINSSON Y HERNANDEZ LEON CESAR AUGUSTO. COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: REGISTRO 09-03-



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

**Certificado generado con el Pin No: 2511055518123985876**

**Nro Matrícula: 314-56304**

Pagina 2 TURNO: 2025-314-1-51829

Impreso el 5 de Noviembre de 2025 a las 12:50:00 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

07, ESCRITURA 653,06-03-07, NOTARIA 10 BUCARAMANGA. DE: AMAYA ROMERO YULEIMY. A: REGUEROS MANCILLA MERCEDES. COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: REGISTRO 21-02-07, ESCRITURA 414,14-02-07, NOTARIA 10 BUCARAMANGA. DE: AMAYA ROMERO YULEIMY. A: HERNANDEZ HERNANDEZ YENNY ALEXANDRA. COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: REGISTRO 27-12-06, ESCRITURA 3637,14-12-06, NOTARIA 10 BUCARAMANGA. DE: ORDOÑEZ ESCORCIA ISABEL MARIA. A: BOHORQUEZ ORTIZ JUAN DE DIOS. COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: REGISTRO 12-12-06, ESCRITURA 3528,06-12-06, NOTARIA 10 BUCARAMANGA. DE: ORDOÑEZ ESCORCIA ISABEL MARIA. A: BOHORQUEZ ORTIZ JUAN DE DIOS. COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: REGISTRO 22-11-06, ESCRITURA 3005,30-10-06, NOTARIA 10 BUCARAMANGA. DE: AMAYA ROMERO YULEIMY. A: NIÑO PRIETO ORLANDO. COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: REGISTRO 26-07-06, ESCRITURA 1642,19-07-06, NOTARIA PIEDECUESTA. DE: CARVAJAL GARZON CARLOS ARTURO. A: ASOCIACION DE VIVIENDA POPULAR POR AUTOCONSTRUCCION Y AYUDA MUTUA-ASOVIPOPULAR. COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: REGISTRO 23-05-06, ESCRITURA 1045,09-05-06, NOTARIA 10 BUCARAMANGA. DE: JAIMES JEREZ JOSE ANTONIO. A: ORDOÑEZ ESCORCIA ISABEL MARIA. COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: REGISTRO 23-05-06, ESCRITURA 1044,09-05-05, NOTARIA 10 BUCARAMANGA. DE: JAIMES JEREZ JOSE ANTONIO. A: ORDOÑEZ ESCORCIA ISABEL MARIA. COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: REGISTRO 25-04-06, ESCRITURA 866,20-04-06, NOTARIA 10 BUCARAMANGA. DE: JAIMES JEREZ JOSE ANTONIO. A: AMAYA ROMERO YULEIMY. COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: REGISTRO 16-03-06, ESCRITURA 554,15-03-06, NOTARIA 10 BUCARAMANGA. DE: JAIMES JEREZ JOSE ANTONIO. A: BASTO BLANCO RICARDO. COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: REGISTRO 28-11-05, ESCRITURA 2265,30-09-05, NOTARIA 10 BUCARAMANGA. DE: NIÑO PINZON MERCEDES. A: ARIAS FRANCO NANCY. COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: REGISTRO 24-11-05, ESCRITURA 2284,30-10-05, NOTARIA 10 BUCARAMANGA. DE: NIÑO PINZON MERCEDES. A: CASTRO CABALLERO ARMANDO. COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: REGISTRO 24-11-05, ESCRITURA 2266,30-09-05, NOTARIA 10 BUCARAMANGA. DE: NIÑO PINZON MERCEDES. A: OVIEDO HERNANDEZ ALVARO. COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: REGISTRO 24-11-05, ESCRITURA 2274,30-10-05, NOTARIA 10 BUCARAMANGA. DE: NIÑO PINZON MCERCEDES. A: CARVAJAL GARZON CARLOS ARTURO. COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: REGISTRO 23-11-05, ESCRITURA 2282,03-10-05, NOTARIA 10 BUCARAMANGA. DE: NIÑO PINZON MERCEDES. A: JAIMES JEREZ JOSE ANTONIO. LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL:REGISTRO 18-11-93.ESCRITURA 2330,25-08-93.NOTARIA 6 BUCARAMANGA.DE:RONDON CASTRO SAUL Y NIÑO DE RONDON MERCEDES.A:NIÑO DE RONDON MERCEDES. ACLARACION ESCRITURA 1860,09-07-93:REGISTRO 18-11-93.ESCRITURA 2330,25-08 NOTARIA 6 BUCARAMANGA. A:RONDON CASTRO SAUL. LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL:REGISTRO 09-08-93.ESCRITURA 1860,09-07-93 NOTARIA 6 BUCARAMANGA.DE.RONDON CASTRO SAUL.NIÑO DE RONDON MERCEDES.A:RONDON CASTRO SAUL.NIÑO DE RONDON MERCEDES. AUTORIZACION ENAJENARA CANCELACION REGIMEN UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR:REGISTRO 29-04-93.RESOLUCION 309,11-03-93.INCORA.BUCARAMANGA.DE.INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA INCORA. A:RONDON CASTRO SAUL. PROHIBICION PARA ENAJENARA SIN AUTORIZACION DEL INCORA:REGISTRO 15-06-77.RESOLUCION 339,24-05-77.INCORA BUCARAMANGA.DE:INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA INCORA.A:RONDON CASTRO SAUL ADJUDICACION PARA UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR:REGISTRO 15-06-77.RESOLUCION 339,24 05-77. INCORA.BUCARAMANGA.DE:INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA INCO RA.A:RONDON CASTRO SAUL COMPRAVENTA:REGISTRO 14-07-72.ESCRITURA 2586,07-07-72.NOTARIA 2 BUCARAMANGA DE:LA COMUNIDAD DE NUESTRA SEÑORA DE LA CARIDAD DEL BUEN PASTRO.A:INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA INCORA.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: RURAL



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PIEDECUESTA

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2511055518123985876**

**Nro Matrícula: 314-56304**

Pagina 3 TURNO: 2025-314-1-51829

Impreso el 5 de Noviembre de 2025 a las 12:50:00 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) KR 0 # 15 A - 13 APTO 301 UDAD MULTIFAMILIAR ANGULO PROPIEDAD HORIZONTAL

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

314 - 50345

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 28-09-2010 Radicación: 2010-314-6-7328

Doc: ESCRITURA 2224 DEL 24-09-2010 NOTARIA UNICA DE PIEDECUESTA

VALOR ACTO: \$5,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0203 HIPOTECA

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

DE: ANGULO CHACON EDUARDO

CC# 91131867 X

A: URIBE SARMIENTO LUCILA

CC# 63286521

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 29-03-2011 Radicación: 2011-314-6-2461

Doc: ESCRITURA 1198 DEL 15-03-2011 NOTARIA SEPTIMA 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: ANGULO CHACON EDUARDO

CC# 91131867 X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 29-03-2011 Radicación: 2011-314-6-2461

Doc: ESCRITURA 1198 DEL 15-03-2011 NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$10,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA CON OTRO PREDIO

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

DE: ANGULO CHACON EDUARDO

CC# 91131867

A: GAMBOA BAUTISTA BLANCA NIEVES CC 63282474

X

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 29-03-2011 Radicación: 2011-314-6-2461

Doc: ESCRITURA 1198 DEL 15-03-2011 NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$5,000,000

Se cancela anotación No: 1

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

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

DE: URIBE SARMIENTO LUCILA

CC# 63286521

A: ANGULO CHACON EDUARDO

CC# 91131867

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 07-09-2011 Radicación: 2011-314-6-7105

Doc: ESCRITURA 4688 DEL 01-09-2011 NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$11,500,000



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

Certificado generado con el Pin No: 2511055518123985876

Nro Matrícula: 314-56304

Pagina 4 TURNO: 2025-314-1-51829

Impreso el 5 de Noviembre de 2025 a las 12:50:00 PM

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

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

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: GAMBOA BAUTISTA BLANCA NIEVES C.C. 63282474

A: VEGA MANTILLA ALVARO

CC# 91233455 X

A: VEGA MANTILLA JOSE JOAQUIN

CC# 91248509 X

A: VEGA MANTILLA LUZ YANETH

CC# 63346662 X

A: VEGA MANTILLA MARGEN CECILIA

CC# 63341977 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*5\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-314-1-51829

FECHA: 05-11-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

OSMIN ALEXANDER SAAVEDRA LAGOS

REGISTRADOR SECCIONAL



Bre-B



## ¡Pago exitoso!

Comprobante No. TRXUfdsZoEEC

18 nov. 2025 - 3:26 p.m.

Valor del pago

**\$ 300.000**

### ¿A quién le llegó la plata?

Punto de venta

LOS ROSALES CONST IN

Enviado a

LOS\*\*\* ROS\*\*\* CON\*\*\*  
IN\*\*\*

Código de negocio

0087263820

### ¿De dónde salió?

Cuenta de Ahorros

Ahorros  
\*5774