



### AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

#### Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

QR validez del avalúo



Fecha del avalúo	Fecha de visita	18/12/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección.	CL 17 B # 7 C - 30 APARTAMENTO 201 SEGUNDO PISO URBANIZACIÓN VILLAS DE CENAPROV EDIFICIO MICHEL - PROPIEDAD HORIZONTAL	
Barrio	VILLAS DE CENAPROV	
Ciudad	Piedecuesta	
Departamento	Santander	
Propietario	LUIS ALBERTO AVILA PARRA	

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: JONATHAN REYES SANCHEZ

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 **LUIS ALBERTO AVILA PARRA** ubicado en la CL 17 B # 7 C - 30 APARTAMENTO 201 SEGUNDO PISO URBANIZACIÓN VILLAS DE CENAPROV EDIFICIO MICHEL - PROPIEDAD HORIZONTAL VILLAS DE CENAPROV, 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 \$136,390,221 pesos m/cte (Ciento treinta y seis millones trescientos noventa mil doscientos veintiuno).

Atentamente,



**Los Rosales**  
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S.  
NIT. 900.441.334-1

**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	APARTAMENTO 201 SEGUNDO PISO	42.535	M2	\$3,206,541.00	100.00%	\$136,390,221.44
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$136,390,221</b>

Valor en letras

Ciento treinta y seis millones trescientos noventa mil doscientos veintiuno Pesos Colombianos

Perito actuante



MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES  
 RAANro: AVAL-63479382 C.C: 63479382  
 Firmado electrónicamente en AvalSign.  
 Fecha: 2025-12-18 15:33:00

C.C:  
 Visador

VALORES/TIPO DE AREA		INFORMACIÓN UVR		
	<b>Terreno</b>	<b>Construcción</b>	Valor UVR	1
Integral	0	3,206,918	Valor del avalúo en UVR	136,390,221.44
Proporcional	0	136,406,254	Valor asegurable	136,390,221
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12
<b>Calificación garantía</b>	<b>No Favorable</b>			
<b>Observación calificación</b>	El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. NOTA 1: NOTA: Limitaciones al dominio, se recomienda levantar: Especificación: afectación a vivienda familiar, anotación 4. PARA SUBSANAR: El inmueble no cuenta con nomenclatura física instalada en fachada de edificio (CL 17 B # 7 C - 30)y en entrada de apartamento (201), debe realizarlo, con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PEPEL-NO PINTADA) y contactarnos para la inspección y revisión, valor de segunda inspección 100 mil pesos.			
<b>Observación</b>	<p><b>Jurídica:</b> NOTA: Limitaciones al dominio, se recomienda levantar: Especificación: afectación a vivienda familiar, anotación 4.</p> <p><b>Garaje:</b> El inmueble no cuenta con parqueadero ni depósito asignados.</p> <p><b>Entorno:</b> No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.</p> <p><b>Propiedad horizontal:</b> Escritura: 549, Fecha escritura: 11/03/2023, Notaría escritura: 1, Ciudad escritura: Piedecuesta, Administración: 0, Total unidades: 3, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 3, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0</p> <p><b>Dependencia:</b> Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno</p> <p><b>Acabados:</b> Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento.</p>			

<b>Código</b>	LRCAJA-10916 61346-V2	<b>Propósito</b>	Modelo 8-14	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
<b>Datos del dirigido a:</b>					
<b>Dirigido A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	
<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	JONATHAN REYES SANCHEZ				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1091661346	<b>Teléfono</b>	3103854643
<b>Email</b>	juanavarro1809@gmail.com				
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	LUIS ALBERTO AVILA PARRA				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1102360916	<b>Ocupante</b>	Propietario
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección:</b>	CL 17 B # 7 C - 30 APARTAMENTO 201 SEGUNDO PISO URBANIZACIÓN VILLAS DE CENAPROV EDIFICIO MICHEL - PROPIEDAD HORIZONTAL				
<b>Conjunto</b>	EDIFICIO MICHEL - PROPIEDAD HORIZONTAL				
<b>Ciudad</b>	Piedecuesta	<b>Departamento</b>	Santander	<b>Estrato</b>	2
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	VILLAS DE CENAPROV	<b>Ubicación</b>	Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Apartamento	<b>Tipo subsidio</b>	VIS vivienda de interés Social	<b>Sometido a PH</b>	Si
<b>Observación</b>	<p><b>Al inmueble se llega así:</b> CL 17 B # 7 C - 30 APARTAMENTO 201 SEGUNDO PISO URBANIZACIÓN VILLAS DE CENAPROV EDIFICIO MICHEL - PROPIEDAD HORIZONTAL</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> <p><b>Nota:</b> Se debe colocar la nomenclatura del edificio en un material resistente y estable. La nomenclatura del apartamento no se encontró instalada al momento de la visita.</p>				

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	2		
<b>Clase inmueble</b>	Multifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método evaluación</b>	MERCADO
<b>Justificación de Metodología</b>	<p>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>; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p><b>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.</p>				
<b>ÁREAS JURÍDICAS</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS CATASTRAL</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>
AREA CONSTRUIDA	M2	42.535	AREA	M2	43
AREA PRIVADA	M2	42.535	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	24.934.000
<b>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS VALORADAS</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	42.535	AREA PRIVADA VALORADA	M2	42.535
<b>Perspectivas de valoración</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo se consideran perspectivas de valoración medias				
<b>Actualidad edificadora</b>	Se observan construcciones en la zona.				
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media y se considera que la demanda es media.				
<b>Reglamentación urbanística:</b>	<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:</b> ACUERDO 028 del 18 de diciembre de 2003 PBOT Piedecuesta</p>				

**ESCRITURAS**

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2.484	EscrituraDePropiedad	17/10/2023	6	Bucaramanga

**MATRÍCULAS**

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
314-90660	04/11/2025	33,54%	0100000012380018 901020002	APARTAMENTO 201 SEGUNDO PISO

**Observación**

**NOTA:** Limitaciones al dominio, se recomienda levantar:  
Especificación: afectación a vivienda familiar, anotación 4.

**Observación**

El inmueble no cuenta con parqueadero ni depósito asignados.

**SERVICIOS PÚBLICOS****AMOBLAMIENTO URBANO**

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

**CARACTERISTICAS**

<b>Uso predominante</b>	Residencial	<b>Área de actividad</b>	Residencial.	<b>Demanda / Interés</b>	Media
<b>Estrato</b>	2	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografia</b>	Plana
<b>Transporte</b>	Bueno	<b>Condiciones de salubridad</b>	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	mas de 500	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	300-400	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Barrial	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	mas de 500			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.				

<b>Escritura de Propiedad Horizontal</b>	549		<b>Fecha escritura</b>	11/03/2023	
<b>Notaria escritura</b>	1		<b>Ciudad escritura</b>	Piedecuesta	
<b>Valor administración</b>	0	<b>Total unidades</b>	3	<b>Terraza comunal</b>	No
<b>Ubicación</b>	Apartamento Exterior	<b># Pisos edificio</b>	3	<b>Porteria</b>	No
<b>Horario vigilancia</b>	0 horas	<b>Tanque</b>	Si	<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>#Sótanos</b>	0				
<b>Observación</b>	Escritura: 549, Fecha escritura: 11/03/2023, Notaría escritura: 1, Ciudad escritura: Piedecuesta, Administración: 0, Total unidades: 3, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. pisos: 3, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Losa de concreto
Fachada	graniplast	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2023	Edad Inmueble	2	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia const.	PROTOCOLIZADA ESCRITURA DE PROPIEDAD HORIZONTAL				
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	Semilnt
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closest	3	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0

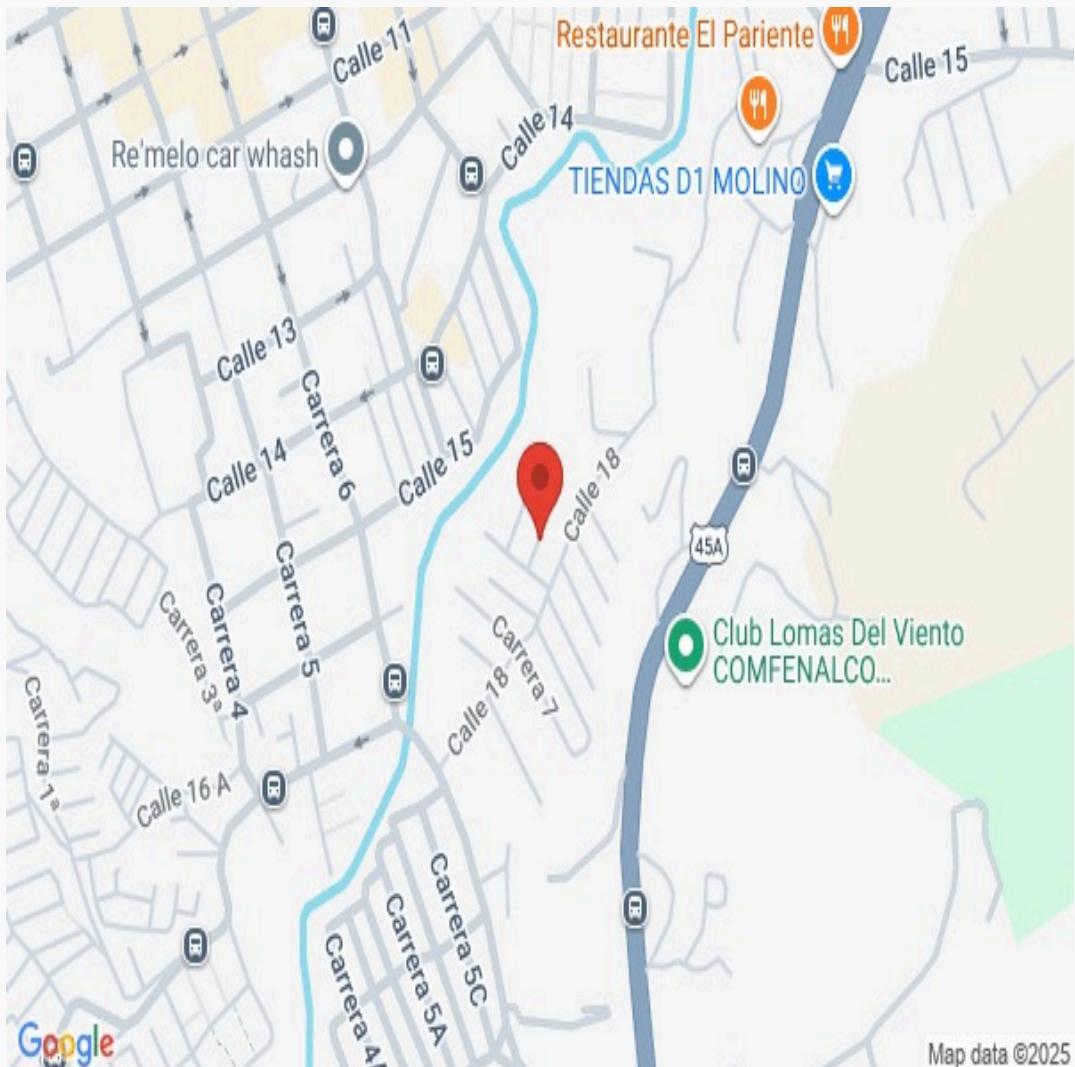
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	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	Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento.
-------------	--

## Dirección:

CL 17 B # 7 C - 30 APARTAMENTO 201 SEGUNDO PISO URBANIZACIÓN VILLAS DE CENAPROV EDIFICIO MICHEL - PROPIEDAD HORIZONTAL | VILLAS DE CENAPROV | Piedecuesta | Santander



## LATITUD

MAGNA SIRGAS: 6.980938  
GEOGRAFICAS : 6° 58' 51.3768''

## LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.047186  
GEOGRAFICAS : 73° 2' 49.869''

Plano

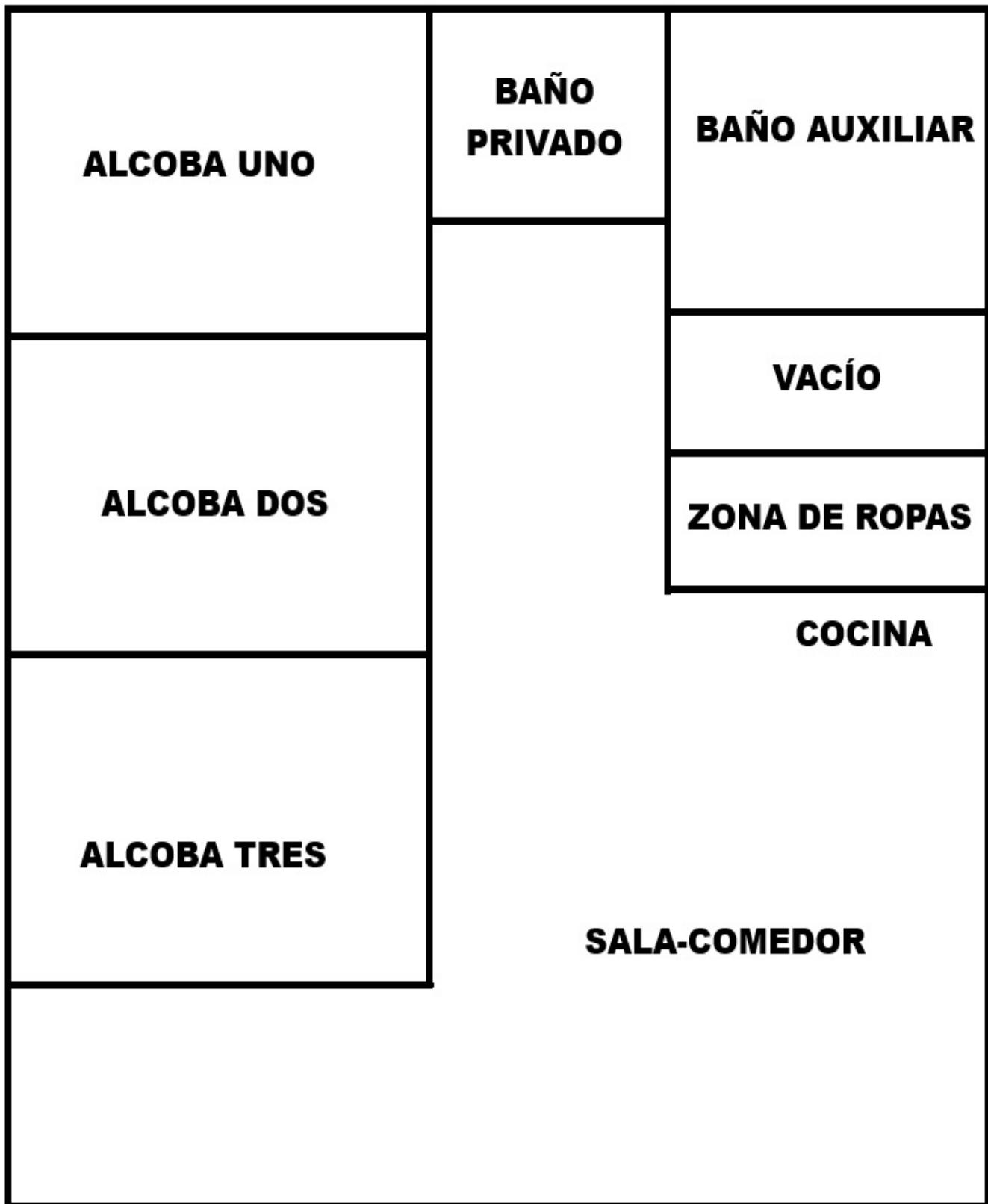


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



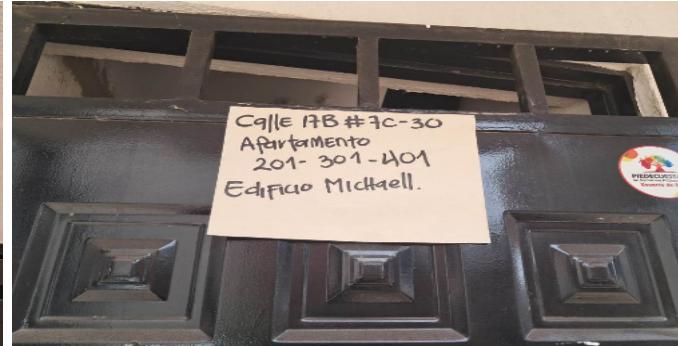
Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Habitación 1



Guardarropa habitación 1



Baño Privado Habitación 1



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



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

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1091661346-V2**



PIN de Validación: c2180b17

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

#### Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)

NIT: 900870027-5

#### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 63479382, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 05 de Febrero de 2019 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-63479382.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES se encuentra AVAL-63479382 y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

##### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

###### Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
05 Feb 2019

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  
05 Feb 2019

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  
23 Dic 2021

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: c2180b17

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

#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción  
05 Feb 2019

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 6 Inmuebles

#### LRCAJA-1091661346-V2 M.I.: 314-90660

##### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de ~~314-90660~~ incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
05 Feb 2019

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  
05 Feb 2019

Régimen  
Régimen Académico

#### 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  
05 Feb 2019

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: c2180b17



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



#### Categoría 10 Semovientes y Animales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
05 Feb 2019

Régimen  
Régimen Académico

*RAA AVALUO: LRCAJA-1091661346-V2 M1814-90660*

##### Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
23 Dic 2021

Régimen  
Régimen Académico

#### 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  
23 Dic 2021

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 13 Intangibles Especiales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
23 Dic 2021

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: c2f80b17



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



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

Ciudad: FLORIDABLANCA, SANTANDER

Dirección: CARRERA 34 N° 119 -22, APTO. 302, BARRIO NIZA

Teléfono: 3102444394

Correo Electrónico: marthaceci2233@gmail.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**

Técnico laboral por competencias en Avalúos de bienes muebles (maquinaria y equipo) e inmuebles urbanos, rurales y especiales - Tecni-Incas

Técnico laboral por competencias en Técnico en avalúos - Incatec

Que revisando los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (anterior ANAV) no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES, de(n) certificada con Cédula de ciudadanía No. 63479382.

El(la) señor(a) MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES se encuentra acreditado con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Autorreguladora de AVALO (anterior ARAV (antes ANAV)).

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).



**PIN DE VALIDACIÓN**

c2f80b17

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los un (01) días del mes de Diciembre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PIEDECUESTA

### CERTIFICADO DE TRADICIÓN

### MATRÍCULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2511045972123903872**

**Nro Matrícula: 314-90660**

Página 1 TURNO: 2025-314-1-51557

Impreso el 4 de Noviembre de 2025 a las 11:14:18 AM

### "ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

CÍRCULO REGISTRAL: 314 - PIEDECUESTA DEPARTAMENTO: SANTANDER MUNICIPIO: PIEDECUESTA VEREDA: PIEDECUESTA

FECHA APERTURA: 29-03-2023 RADICACIÓN: 2023-314-6-2390 CON: ESCRITURA DE: 11-03-2023

CÓDIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACIÓN

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

#### DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 201 SEGUNDO PISO URBANIZACIÓN VILLAS DE CENAPROV EDIFICIO MICHEL - PROPIEDAD HORIZONTAL CON coeficiente de propiedad 33.54% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 549, 2023/03/11, NOTARIA PRIMERA PIEDECUESTA. Artículo 8 Parágrafo 1º de la Ley 1579 de 2012

#### ÁREA Y COEFICIENTE

ÁREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 0 CENTÍMETROS CUADRADOS: 0

ÁREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 42 CENTÍMETROS CUADRADOS: 535 / ÁREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTÍMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : 33.54%

#### COMPLEMENTACIÓN:

ESCRITURA 1836 DEL 27/7/2022 NOTARIA NOVENA 9 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 30/8/2022 POR COMPROVANTES DE: ROSALBA FERNANDEZ RODRIGUEZ , A: JOSE ANGEL BAUTISTA CELIS , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-59674. ESCRITURA 1153 DEL 6/8/2021 NOTARIA UNICA 1 DE GIRON REGISTRADA EL 11/10/2021 POR COMPROVANTES DE: HENRY FERNANDEZ RODRIGUEZ , A: ROSALBA FERNANDEZ RODRIGUEZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-59674. ESCRITURA 2152 DEL 10/12/2012 NOTARIA UNICA 1 DE GIRON REGISTRADA EL 27/12/2012 POR COMPROVANTES DE:CENTRAL NACIONAL PROVIVIENDA CENAPROV ONG S, A: HENRY FERNANDEZ RODRIGUEZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-59674. ESCRITURA 1005 DEL 8/6/2012 NOTARIA UNICA 1 DE GIRON REGISTRADA EL 23/7/2012 POR LOTE A:CENTRAL NACIONAL PROVIVIENDA - CENAPROV, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-59674. ESCRITURA 2734 DEL 17/9/2002 NOTARIA 2 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 3/10/2002 POR SERVIDUMBRE TRANSITO ACTIVA A:BANCO COMERCIAL AV. VILLAS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-59674. ESCRITURA 1304 DEL 27/6/2003 NOTARIA 6 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 12/8/2003 POR COMPROVANTES DE:BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A , A:CENTRAL NACIONAL PROVIVIENDA - CENAPROV, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-29018 .- 06. - ESCRITURA 524 DEL 23/3/2000 NOTARIA 6 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 12/7/2000 POR DACION EN PAGO DE: CONSTRUCTORA GERARDO MARTINEZ E HIJOS LTDA, A: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA AV VILLAS , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-29018. ESCRITURA 130 DEL 28/1/1997 NOTARIA 9 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 31/1/1997 POR ACLARACION ESCRITURA 2007, 21-11-96,NOT 9 B/GA. A:CARMENZA CLAUSEN DE FIGUEROA E HIJOS Y CIA. S. EN C., A: CONSTRUCTORA GERARDO MARTINEZ E HIJOS LTDA., REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-29018. ESCRITURA 2007 DEL 21/11/1996 NOTARIA 9 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 31/1/1997 POR PERMUTA DE: CARMENZA DE FIGUEROA E HIJOS Y CIA. S. EN C. , A: CONSTRUCTORA GERARDO MARTINEZ E HIJOS LTDA. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-29018. ESCRITURA 2007 DEL 21/11/1996 NOTARIA 9 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 31/1/1997 POR DIVISION MATERIAL A: CARMENZA CLAUSEN DE FIGUEROA E HIJOS Y CIA. S. EN C., REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-29018. COMPLEMENTACION IDENTIFICACION PREDIO:REGISTRO 13-03-95, ESCRITURA 7507, 14-10-94, NOTARIA 3. BUCARAMANGA. A: CARMENZA CLAUSEN DE FIGUEROA DE HIJOS Y CIA. S.EN C. ACLARACION AREA: REGISTRO 13-03-95, ESCRITURA 7507, 14-10-94, NOTARIA 3. BUCARAMANGA. A: SOC. CARMENZA CLAUSEN DE FIGUEROA E HIJOS CIA. S. EN C. COMPROVANTES: REGISTRO 23-03-84, ESCRITURA 4580, 30-12-83, NOTARIA 2. BUCARAMANGA. DE: FIGUEROA REY LUIS ENRIQUE A: SOC. CARMENZA CLAUSEN DE FIGUEROA E HIJOS Y CIA. S. EN C. (X). PARTICION MATERIAL: REGISTRO 08-05-56, ESCRITURA 132, 02-04-56, NOTARIA PIEDECUESTA. DE: FIGUEROA REY ALFREDO. CARLOS MIGUEL. LUIS ENRIQUE. A: FIGUEROA REY LUIS ENRIQUE.

#### DIRECCIÓN DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PIEDECUESTA

### CERTIFICADO DE TRADICIÓN

### MATRÍCULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2511045972123903872**

**Nro Matrícula: 314-90660**

Página 3 TURNO: 2025-314-1-51557

Impreso el 4 de Noviembre de 2025 a las 11:14:18 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"**

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

**A: AVILA PARRA LUIS ALBERTO**

**CC# 1102360916 X**

**ANOTACIÓN: Nro 005 Fecha: 24-10-2023 Radicación: 2023-314-6-9534**

Doc: ESCRITURA 2484 DEL 17-10-2023 NOTARIA SEXTA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACIÓN: LIMITACIÓN AL DOMINIO: 0304 AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR

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

**A: AVILA PARRA LUIS ALBERTO**

**CC# 1102360916 X**

**A: REY PEDRAZA MAYERLY YULIETH**

**CC# 1095811573**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*5\***

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

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

### FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2025-314-1-51557      FECHA: 04-11-2025**

EXPEDIDO EN: BOGOTÁ

  
**OSMIN ALEXANDER SAAVEDRA LAGOS**

REGISTRADOR SECCIONAL

 **Redeban**

10 SN RC 241210 FULL

DIC 11 2025 10:01:00 RBMDES10.3R

**CORRESPONSAL  
BANCOLOMBIA  
DISTRICOL MANTINET**

CL 6 4 62

C. UNICO: 3007044989 TER: AAJVZ989  
RECIBO: 023144 RRN: 023219

APRO: 316355

**RECAUDO**

CONVENIO: 84409

LOS ROSALES CONSTRUC

REF: 00000000000001091661346

**VALOR \$ 300.000**

TU CORRESPONSAL BANCARIO NO DEBE COBRARTE POR  
HACER ESTA TRANSACCION.

Bancolombia es responsable por los servicios  
prestados por el CB. El CB no puede prestar  
servicios financieros por su cuenta. Verifique  
que la informacion en este documento este  
correcta. Para reclamos comuniques al  
018000912345. Conserve esta tirilla como  
soporte.

\*\*\* COMERCIO \*\*\*