



QR validez del avalúo



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso Comercial oficina Urbano



AVALUO: CO_PRG_2024_697710

Fecha del avalúo	04/03/2024	Fecha de visita	29/02/2024
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	CALLE 42 # 33-42 - EDIFICIO TORRE VITRO-PH - OFICINA 0909 _ Garaje 089		
Barrio	El Prado		
Ciudad	Bucaramanga		
Departamento	Santander		
Propietario	TORRES RIVERA MARIO		
Referencia cliente:			
Nombre/razón social	MARIO TORRES RIVERO		
Nit/CC	70086983		
Garantía	-		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C., 04/03/2024

Señor(es):

GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Avalúo solicitado por: MARIO TORRES RIVERO

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 **TORRES RIVERA MARIO** ubicado en la CALLE 42 # 33-42 - EDIFICIO TORRE VITRO-PH - OFICINA 0909 _ Garaje 089 El Prado, de la ciudad de Bucaramanga.

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$420,510,564.88 pesos m/cte (Cuatrocientos veinte millones quinientos diez mil quinientos sesenta y cuatro).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Oficina 909	36.88	M2	\$10,805,601.00	94.77%	\$398,510,564.88
Area Privada	Garaje 089	1	Global	\$22,000,000.00	5.23%	\$22,000,000.00
TOTALES					100%	\$420,510,564

Valor en letras
Cuatrocientos veinte millones quinientos diez mil quinientos sesenta y cuatro Pesos Colombianos

Perito actuante



EDINSON RICARDO ESCOBAR GAFARO
RAA Nro: AVAL-1102365271
C.C: 1102365271



ING. CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
RAA Nro: AVAL-88229287 RNA-3442
C.C: 88.229.287
Visador

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	359.7374
Integral	0	11,189,218	Valor del avalúo en UVR	1,168,937.58
Proporcional	0	420,510,564	Valor asegurable	420,510,564
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	15
Calificación garantía	Favorable			
Observación calificación	El inmueble es FAVORABLE para GRUPO BANCOLOMBIA S.A. Originación			
Observación	<p>General: El inmueble objeto de avalúo es la oficina 909, ubicada en la Calle 42 # 33 – 42 Edificio Torre Vitro, Barrio El Prado, en el municipio de Bucaramanga, departamento de Santander. La oficina cuenta con el contador de energía instalado, pero no cuenta con el contador de agua.</p> <p>Dependencia: Oficina. Consta de: , Cocina: No hay, Oficina: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno Se trata de una oficina de 3.93 x 9.95 Mts aproximadamente, para una área privada de 36.88 m². Un solo salón, con baño privado, de acuerdo al plano suministrado. No se observa baño, construido, pero tiene los puntos.</p> <p>Acabados: Acabados en buen estado de conservación. Se evidencia una correcta distribución de sus dependencias. Está en finalización de los mismos, se estima un 95%. No se observa baño, construido, pero tiene los puntos.</p> <p>-NOTA DE LIQUIDACIÓN: Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.</p>			

GENERAL					
Código	CO_PRG_2024_697710	Propósito	Originación	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	MARIO TORRES RIVERO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	70086983	Teléfono	
Email					
Referencia cliente:					
Nombre/razón social	MARIO TORRES RIVERO				
Nit/CC	70086983				
Garantía	-				
Datos del propietario:					
Propietario	TORRES RIVERA MARIO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	70086983	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 42 # 33-42 - EDIFICIO TORRE VITRO-PH - OFICINA 0909 _ Garaje 089				
Conjunto	EDIFICIO TORRE VITRO-PH				
Ciudad	Bucaramanga	Departamento	Santander	Estrato	Comercial
Sector	Urbano	Barrio	El Prado	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Oficina	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	Si
Observación	Oficina 909, ubicada en la Calle 42 # 33 – 42 Edificio Torre Vitro, Barrio El Prado, en el municipio de Bucaramanga. La oficina cuenta con el contador de energía instalado, pero no cuenta con el contador de agua.				

CARACTERISTICAS GENERALES																										
Uso actual	Comercial oficina	Piso inmueble	909																							
Clase inmueble	Comercio	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 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 ; se utiliza el siguiente (s) método(s): 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.																									
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>41.1</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>36.88</td></tr><tr><td>GARAJE 089</td><td>M2</td><td>12.50</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	41.1	AREA PRIVADA	M2	36.88	GARAJE 089	M2	12.50	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>Sin Información</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>Sin Información</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	Sin Información	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	Sin Información
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																								
AREA CONSTRUIDA	M2	41.1																								
AREA PRIVADA	M2	36.88																								
GARAJE 089	M2	12.50																								
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																								
AREA	M2	Sin Información																								
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	Sin Información																								
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>36.88</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	36.88	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>36.88</td></tr><tr><td>GARAJE 089</td><td>M2</td><td>12.50</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	36.88	GARAJE 089	M2	12.50						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																								
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	36.88																								
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																								
AREA PRIVADA VALORADA	M2	36.88																								
GARAJE 089	M2	12.50																								
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																									
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.																									
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.																									
Reglamentación urbanística:	Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 2935 DEL 17-08-2022 NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA. Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo 011 de 21 de mayo de 2014.																									

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
485	EscrituraDePropiedad	24/02/2023	Tercera	Bucaramanga

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
300-462157	22/02/2024	0,278	No Registra	OFICINA 0909

Observación

Áreas tomadas de certificado de libertad y tradición N° 300-462157 con fecha de 22/02/2024.
La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

GARAJES Y DEPOSITOS

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
089	Privado	300-462332		Mt2	Sencillo	Lineal	Si	No Aplica	1

Observación

El inmueble cuenta con el garaje N° 089 de uso privado ubicado en el sótano 1 de edificio.
ANOTACION: Nro 002 Fecha: 07-03-2023 Radicación: 2023-300-6-7970 Doc: ESCRITURA 485 DEL 24-02-2023 NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS)

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBILAMIENTO 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					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	Comercial	Barrio legal	Si	Topografia	Ligera
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	300-400	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	300-400	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	300-400	Tipo de vía	Via de acceso vehicular	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	300-400			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El inmueble está rodeado de proyectos de vivienda, corredores comerciales, centros educativos, parques, zonas verdes, zonas recreativas, vías principales y cerca al centro del municipio, con permanente movilización de transporte urbano. Las vías de acceso, andenes y sardineles se encuentran en muy buen estado.				
PROPIEDAD HORIZONTAL					
Escritura de Propiedad Horizontal	2935		Fecha escritura	17/08/2022	
Notaria escritura	Tercera		Ciudad escritura	Bucaramanga	
Valor administración	186000	Total unidades	1 UND / PH: 396 UNDS	Terraza comunal	Si

Ubicación	Exterior	# Pisos edificio	20	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	No
Zonas verdes	No	Shut	Si	Citófono	Si
Aire acondicionado	Si	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	Si	Gimnasio	Si
Bicicletero	No	Garaje visitante	No	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	Si	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	Si	#Ascensores	6
#Sotanos	2				
Observación	Escritura: 2935, Fecha escritura: 17/08/2022, Notaría escritura: Tercera, Ciudad escritura: Bucaramanga, Administración: 186000, Total unidades: 1 UND / PH: 396 UNDS, Ubicación: Exterior, Nro. Pisos: 20, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Aire acondicionado: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Planta eléctrica: Si, Terraza comunal: Si, Nro. Sótanos: 2, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 6				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Optimo	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	flotante	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Casa Continua	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	2023	Edad Inmueble	1 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	En obra	%Avance	95		
Licencia construcción	No suministrada				
Observación	Inmueble en buen estado de conservación. Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación 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.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	0	Comedor	0	Cocina	No hay
Baños Sociales	0	Patio interior	0	Habitaciones	0
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

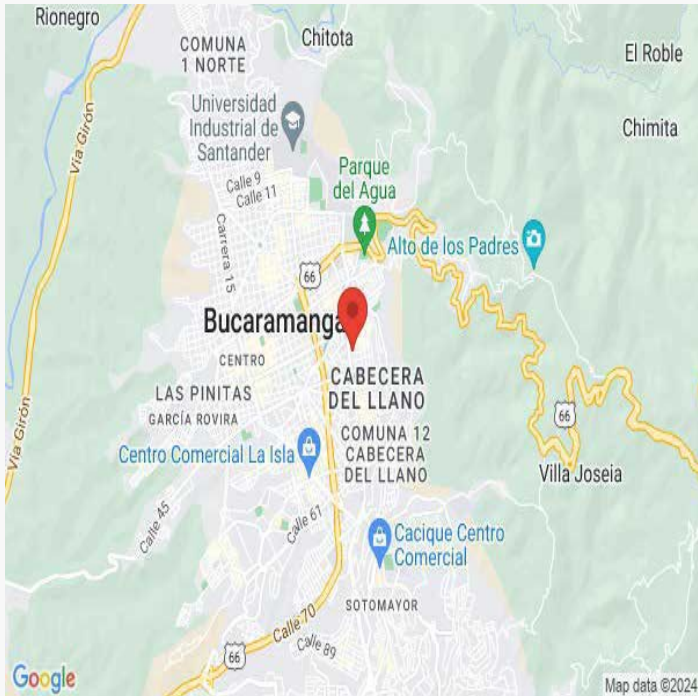
Baños servicio	0	Zona ropas	0	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	1	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Oficina. Consta de: , Cocina: No hay, Oficina: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno Se trata de una oficina de 3.93 x 9.95 Mts aproximadamente, para una área privada de 36.88 m². Un solo salón, con baño privado, de acuerdo al plano suministrado. No se observa baño, construido, pero tiene los puntos.				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Acabados en buen estado de conservación. Se evidencia una correcta distribución de sus dependencias. Está en finalización de los mismos, se estima un 95%. No se observa baño, construido, pero tiene los puntos.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CALLE 42 # 33-42 - EDIFICIO TORRE VITRO-PH - OFICINA 0909 _ Garaje 089 | El Prado
| Bucaramanga | Santander



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 7.120833307825444
GEOGRAFICAS : 7° 7´ 14.9988´´

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.11129017061381
GEOGRAFICAS : 73° 6´ 40.6434´´

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Misma Torre	14	\$451,000,000	0.97	\$437,470,000	1	\$22,000,000	0	\$	\$11,035,059.76	633 - 3987
2	Misma Torre	10	\$450,000,000	0.97	\$436,500,000	1	\$22,000,000	0	\$	\$10,916,513.04	633 - 3987
3	Misma Torre	15	\$470,000,000	0.97	\$455,900,000	1	\$22,000,000	0	\$	\$10,559,746.90	633 - 3987
4	Misma Torre	18	\$471,000,000	0.97	\$456,870,000	1	\$22,000,000	0	\$	\$10,711,083.74	633 - 3987
Del inmueble		909		.	.	1		0			

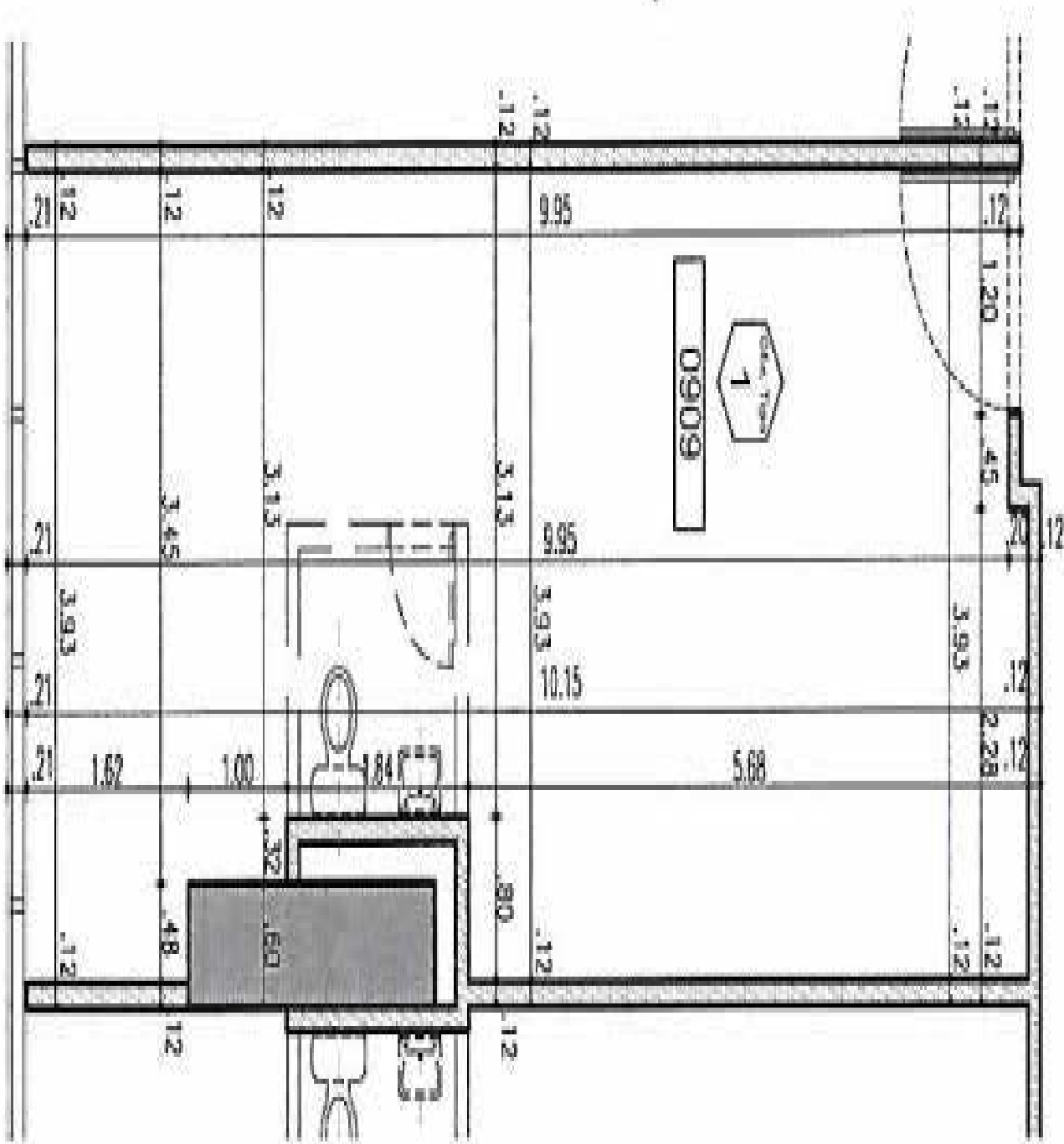
#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	0	41.21	37.65	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$11,035,059.76
2	0	41.2	37.97	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$10,916,513.04
3	0	45.47	41.09	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$10,559,746.90
4	0	45.58	40.6	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$10,711,083.74
	1 años									
									PROMEDIO	\$10,805,600.86
									DESV. STANDAR	\$211,605.41
									COEF. VARIACION	1.96%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$11,017,206.27	TOTAL	\$406,314,567.40
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$10,593,995.45	TOTAL	\$390,706,552.04
VALOR TOTAL	\$398,510,564.88			

Observaciones:							
https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2024030411032177mercado%20marval.pdf							
Las oficinas las entregan con sus acabados completos. Los parqueaderos sencillos 22 millones, Dobles 36 millones, Todas tiene baño							
Enlaces:							
1 -	https://marval.com.co/proyecto/torre-vitro/#property-features	2 -	https://marval.com.co/proyecto/torre-vitro/#property-features	3 -	https://marval.com.co/proyecto/torre-vitro/#property-features	4 -	https://marval.com.co/proyecto/torre-vitro/#property-features

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS General

Vía frente al inmueble



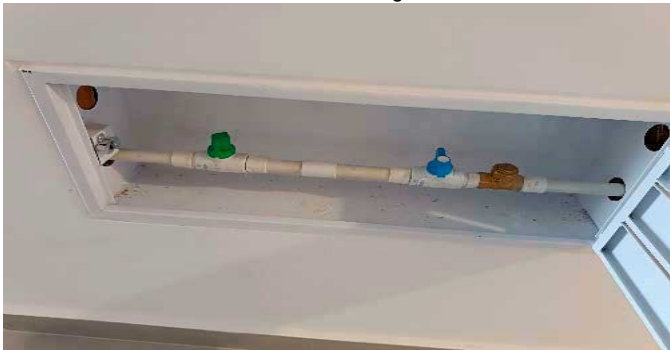
Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Oficina



Oficina



Oficina



Oficina



FOTOS General

Oficina



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Garaje

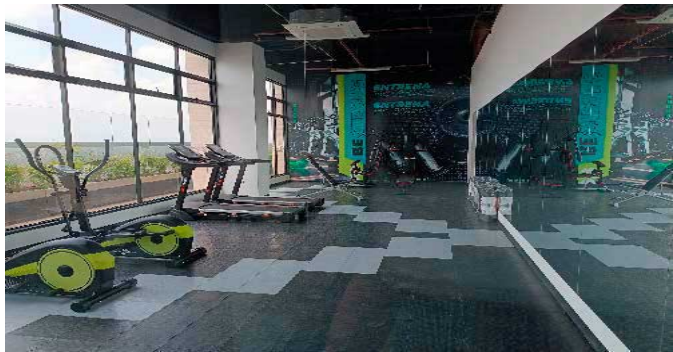


Ascensor-CJ

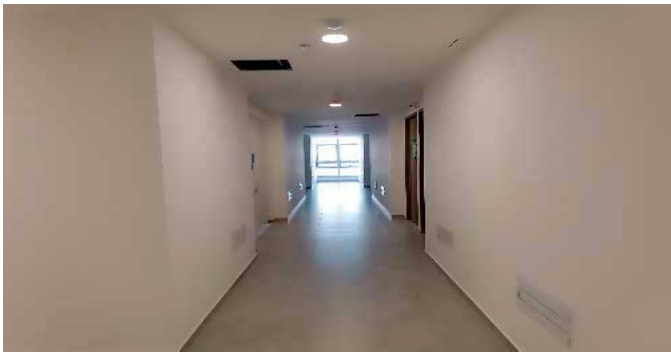


FOTOS General

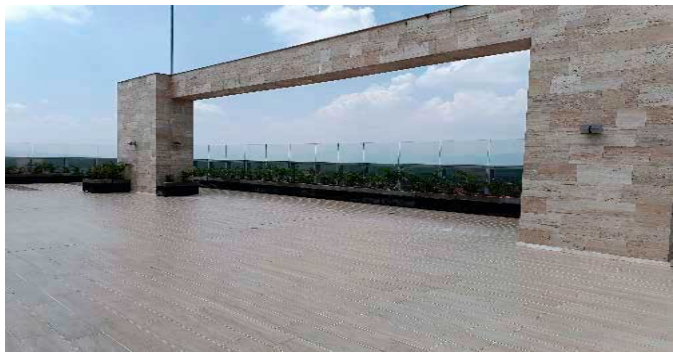
Gimnasio-CJ



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



FOTOS General

Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

VOCABULARIO: PRECIO: Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

ABREVIACIONES: Apartamento: APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapas:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT---- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997:**

1. Método de comparación o de mercado: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

3. Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

4-) Método o técnica Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADE AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO CO_PRG_2024_697710



PIN de Validación: aba10a16



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



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) EDINSON RICARDO ESCOBAR GÁFARO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1102365271, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 06 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1102365271.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) EDINSON RICARDO ESCOBAR GÁFARO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Abr 2018

Regimen
Regimen de Transición

Fecha de actualización
28 Ene 2021

Regimen
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
26 Feb 2020

Regimen
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
26 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: aba10a16



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
26 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
26 Feb 2020

Regimen
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
26 Feb 2020

Regimen
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
26 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: aba10a16



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



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
26 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Feb 2020

Regimen
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
26 Feb 2020

Regimen
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.



PIN de Validación: aba10a16



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



Fecha de inscripción
26 Feb 2020

Regimen
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
26 Feb 2020

Regimen
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 vigente hasta el 31 de Octubre de 2021, 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: PIEDECUESTA, SANTANDER

Dirección: MANZANA T CASA 375 BARRIO PASEO CATALUÑA

Teléfono: 3046109294

Correo Electrónico: eresga85@yahoo.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

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) EDINSON RICARDO ESCOBAR GÁFARO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1102365271

El(la) señor(a) EDINSON RICARDO ESCOBAR GÁFARO 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.



PIN de Validación: aba10a16



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



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



PIN DE VALIDACIÓN

aba10a16

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 Marzo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

RAA AVALUO: CO_PRG_2024_697710 M.I.: 300-462157

Firma: 
Alexandra Suarez
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 240222930989800110

Nro Matrícula: 300-462157

Pagina 1 TURNO: 2024-300-1-39727

Impreso el 22 de Febrero de 2024 a las 01:51:52 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 23-09-2022 RADICACIÓN: 2022-300-6-32591 CON: ESCRITURA DE: 17-08-2022

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

OFICINA 0909 CON coeficiente de propiedad 0.278% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 2935, 2022/08/17, NOTARIA TERCERA BUCARAMANGA. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 36 CENTIMETROS CUADRADOS: 88 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : 0.278%

COMPLEMENTACION:

MARVAL S.A.S ADQUIRIO EL INMUEBLE SOBRE EL CUAL CONSTITUYE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ASI: MEDIANTE ENGLOBE SEGÚN ESCRITURA NUMERO 6412 DEL 31-12-2016 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL DIA 27-06-2014 AL FOLIO DE MATRICULA 300-378851.-----ESTE PREDIO SE FORMO POR ENGLOBE DE DOS (2) LOTES QUE, MARVAL S.A., ADQUIRIO ASI: PRIMER LOTE CON MATRICULA 300-24521, Y EL SEGUNDOLOTE CON MATRICULA 300-45798, ...POR PERMUTA CON URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.--- SEGUN LA ESCRITURA 5422 DE 30-09-2004 DE LA NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 16-11-2004.-----URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A., LOS ADQUIRIO POR ESCISION DE MARVAL S.A....SEGUN LA ESCRITURA 4522 DE 20-12-1995 DE LA NOTARIA 4 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 12-11-2004.-----MARVAL S.A., LO ADQUIRIO POR COMPRA A, VALENCIA DE MARINLUZ MARINA, MARIN VALENCIA CARLOS ALFONSO, MARIN VALENCIA ALVARO, MARIN VALENCIA FERNANDO, MARIN VALENCIA RAFAEL AUGUSTO, MARIN VALENCIA LUZ ALEJANDRA, MARIN VALENCIA SERGIO, ARDILA ACEVEDO LUZ STELLA, SEGÚN ESCRITURA 4436 DE 14-12-1995 DE LA NOTARIA 4 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 18-12-1995.-----VALENCIA DE MARIN LUZ MARINA, MARIN VALENCIA CARLOS ALFONSO, MARIN VALENCIA ALVARO, MARIN VALENCIA FERNANDO, MARIN VALENCIA RAFAEL AUGUSTO, MARIN VALENCIA LUZ ALEJANDRA, MARIN VALENCIA SERGIO, ARDILA ACEVEDO LUZ STELLA, LO ADQUIRIERON POR COMPRA A, MUTIS PERALTA ADRIANA, MUTIS PERALTA ROBERTO, MUTIS PERALTA CLARA INES, MUTIS DE SERNA OLGA LUCIA, MUTIS DE CARTAGENA ANGELA, SEGÚN ESCRITURA 2222 DE 22-06-1995 DE LA NOTARIA 4 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 27-08-1995.-----MUTIS PERALTA ROBERTO, MUTIS PERALTA ADRIANA, MUTIS PERALTA CLARA INES, MUTIS PERALTA ANGELA, MUTIS PERALTA OLGA LUCIA, LO ADQUIRIERON POR ADJUDICACION SUCESION DE MUTIS ARENAS BERNARDO,,SEGUN SENTENCIA DE 13-03-1992 DEL JUZGADO 1 DE FAMILIA, REGISTRADO EL 04-05-1994.-----SEGUNDO LOTE CON MATRICULA 300-45798,.....POR PERMUTA CON URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.---SEGUN LA ESCRITURA 5422 DE 30-09-2004 DE LA NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 16-11-2004.-----URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A., LOS ADQUIRIO POR ESCISION DE MARVAL S.A....SEGUN LA ESCRITURA 4522 DE 20-12-1995 DE LA NOTARIA 4 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 12-11-2004.---.---GRAVAMEN...INENAJENABILIDAD POR VALORIZACION...RESOLUCION 001 DE 26-01-1996 VALORIZACION MUNICIPAL DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 18-10-1996.----CANCELADO MEDIANTE OFICIO 4909 DE 23-07-1999 VALORIZACION DE BUCARAMANGA, REGISTRADO EL 05-10-1999.--.-----

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 42 # 33-42 - EDIFICIO TORRE VITRO-PROPIEDAD HORIZONTAL - OFICINA 0909

DETERMINACION DEL INMUEBLE: OFICINA

DESTINACION ECONOMICA:



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

Certificado generado con el Pin No: 240222930989800110

Nro Matrícula: 300-462157

Pagina 3 TURNO: 2024-300-1-39727

Impreso el 22 de Febrero de 2024 a las 01:51:52 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: 2024-300-1-39727

FECHA: 22-02-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRAY
REGISTRADOR PRINCIPAL

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



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

Certificado generado con el Pin No: 240222634989800111

Nro Matrícula: 300-462332

Pagina 1 TURNO: 2024-300-1-39728

Impreso el 22 de Febrero de 2024 a las 01:51:52 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 23-09-2022 RADICACIÓN: 2022-300-6-32591 CON: ESCRITURA DE: 17-08-2022

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

PARQUEADERO 089 CON coeficiente de propiedad 0.046% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 2935, 2022/08/17, NOTARIA TERCERA BUCARAMANGA. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 12 CENTIMETROS CUADRADOS: 5 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : 0.046%%

COMPLEMENTACION:

MARVAL S.A.S ADQUIRIO EL INMUEBLE SOBRE EL CUAL CONSTITUYE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ASI: MEDIANTE ENGLOBE SEGÚN ESCRITURA NUMERO 6412 DEL 31-12-2016 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL DIA 27-06-2014 AL FOLIO DE MATRICULA 300-378851.-----ESTE PREDIO SE FORMO POR ENGLOBE DE DOS (2) LOTES QUE, MARVAL S.A., ADQUIRIO ASI: PRIMER LOTE CON MATRICULA 300-24521, Y EL SEGUNDOLOTE CON MATRICULA 300-45798, ...POR PERMUTA CON URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.--- SEGUN LA ESCRITURA 5422 DE 30-09-2004 DE LA NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 16-11-2004.-----URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A., LOS ADQUIRIO POR ESCISION DE MARVAL S.A....SEGUN LA ESCRITURA 4522 DE 20-12-1995 DE LA NOTARIA 4 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 12-11-2004.-----MARVAL S.A., LO ADQUIRIO POR COMPRA A, VALENCIA DE MARINLUZ MARINA, MARIN VALENCIA CARLOS ALFONSO, MARIN VALENCIA ALVARO, MARIN VALENCIA FERNANDO, MARIN VALENCIA RAFAEL AUGUSTO, MARIN VALENCIA LUZ ALEJANDRA, MARIN VALENCIA SERGIO, ARDILA ACEVEDO LUZ STELLA, SEGÚN ESCRITURA 4436 DE 14-12-1995 DE LA NOTARIA 4 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 18-12-1995.-----VALENCIA DE MARIN LUZ MARINA, MARIN VALENCIA CARLOS ALFONSO, MARIN VALENCIA ALVARO, MARIN VALENCIA FERNANDO, MARIN VALENCIA RAFAEL AUGUSTO, MARIN VALENCIA LUZ ALEJANDRA, MARIN VALENCIA SERGIO, ARDILA ACEVEDO LUZ STELLA, LO ADQUIRIERON POR COMPRA A, MUTIS PERALTA ADRIANA, MUTIS PERALTA ROBERTO, MUTIS PERALTA CLARA INES, MUTIS DE SERNA OLGA LUCIA, MUTIS DE CARTAGENA ANGELA, SEGÚN ESCRITURA 2222 DE 22-06-1995 DE LA NOTARIA 4 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 27-08-1995.-----MUTIS PERALTA ROBERTO, MUTIS PERALTA ADRIANA, MUTIS PERALTA CLARA INES, MUTIS PERALTA ANGELA, MUTIS PERALTA OLGA LUCIA, LO ADQUIRIERON POR ADJUDICACION SUCESION DE MUTIS ARENAS BERNARDO,,SEGUN SENTENCIA DE 13-03-1992 DEL JUZGADO 1 DE FAMILIA, REGISTRADO EL 04-05-1994.-----SEGUNDO LOTE CON MATRICULA 300-45798,.....POR PERMUTA CON URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.---SEGUN LA ESCRITURA 5422 DE 30-09-2004 DE LA NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 16-11-2004.-----URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A., LOS ADQUIRIO POR ESCISION DE MARVAL S.A....SEGUN LA ESCRITURA 4522 DE 20-12-1995 DE LA NOTARIA 4 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 12-11-2004.---.---GRAVAMEN...INENAJENABILIDAD POR VALORIZACION...RESOLUCION 001 DE 26-01-1996 VALORIZACION MUNICIPAL DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 18-10-1996.----CANCELADO MEDIANTE OFICIO 4909 DE 23-07-1999 VALORIZACION DE BUCARAMANGA, REGISTRADO EL 05-10-1999.--.-----

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 34 # 42-38 - EDIFICIO TORRE VITRO-PROPIEDAD HORIZONTAL - PARQUEADERO 089

DETERMINACION DEL INMUEBLE: PARQUEADERO

DESTINACION ECONOMICA:



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

Certificado generado con el Pin No: 240222634989800111

Nro Matrícula: 300-462332

Pagina 2 TURNO: 2024-300-1-39728

Impreso el 22 de Febrero de 2024 a las 01:51:52 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

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

300 - 378851

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 22-08-2022 Radicación: 2022-300-6-32591

Doc: ESCRITURA 2935 DEL 17-08-2022 NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

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

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

A: MARVAL S.A.S. NIT. 890205645-0

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 07-03-2023 Radicación: 2023-300-6-7970

Doc: ESCRITURA 485 DEL 24-02-2023 NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$22,000,000

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

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

DE: MARVAL S.A.S NIT 890205645-0

A: TORRES RIVERA MARIO

CC# 70086983 X 100%

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *2*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 2

Nro corrección: 1

Radicación: 2023-300-3-605

Fecha: 11-04-2023

CORREGIDO VALOR DEL ACTO: 20,000,000 ---POR: "22,000,000". VALE ART. 59 LEY 1579 DE 2012.



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

Certificado generado con el Pin No: 240222634989800111

Nro Matrícula: 300-462332

Pagina 3 TURNO: 2024-300-1-39728

Impreso el 22 de Febrero de 2024 a las 01:51:52 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: 2024-300-1-39728

FECHA: 22-02-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRAY
REGISTRADOR PRINCIPAL

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

República de Colombia



RADICADO: 12687 /2023.

ESCRITURA PÚBLICA N°: CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO

NUMERO: (4 8 5)

FECHA: VEINTICUATRO (24) DE FEBRERO DEL DOS MIL VEINTITRÉS (2.023)

CLASE DE ACTO: COMPRAVENTA \$ 372.798.000

VENDEDOR: MARVAL S.A.S. CON NIT 890.205.645-0.

COMPRADOR(ES): MARIO TORRES RIVERA, C.C. N°. 70.086.983

INMUEBLE(S):

a) OFICINA 0909. Está ubicada en el piso 9 de TORRE VITRO – PROPIEDAD HORIZONTAL. ACCESO: Calle 42 número 33-42 de Bucaramanga, Santander.

MATRICULA INMOBILIARIA N°: 300-462157 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

HACE PARTE del número predial nacional 68-001-01-02-00-00-0258-0001-0-00-00-0000 y del código catastral anterior número 01-02-0258-0001-000

b) PARQUEADERO 089. Está ubicado en el sótano 1 de TORRE VITRO – PROPIEDAD HORIZONTAL. ACCESO: Carrera 34 número 42-38, de Bucaramanga, Santander.

MATRICULA INMOBILIARIA N°: 300-462332 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

HACE PARTE del número predial nacional 68-001-01-02-00-00-0258-0001-0-00-00-0000 y del código catastral anterior número 01-02-0258-0001-000

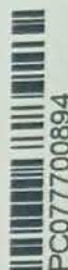
En la ciudad de Bucaramanga, Departamento de Santander, República de Colombia, a los **VEINTICUATRO (24)** días del mes de **FEBRERO** del año **DOS MIL VEINTITRÉS (2.023)**, ante mí, **MARGARITA LOPEZ CELY**, Notaria Tercera del Círculo de Bucaramanga.

Comparece, **LEIDY XIOMARA SALINAS FERNÁNDEZ**, mujer, mayor de edad, con domicilio en Bucaramanga, identificada con la cédula de ciudadanía número 1.098.602.466 expedida en Bucaramanga, quien en el otorgamiento de la presente escritura pública obra en su calidad de **Apoderada General de la sociedad**

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



PO014179316



PC077700894

Margarita Lopez Cely
NOTARIA TERCERA DEL CÍRCULO DE BUCARAMANGA

02-12-22 PO014179316

RGMTL3FE1

01-02-23 PC077700894

WEJ601XMZ2

Notaria Tercera del Círculo de Bucaramanga

MARVAL S.A.S. con NIT 890.205.645-0, sociedad cuyo domicilio es la ciudad de Bucaramanga, constituida por medio de la escritura pública número 2271 del 24 de diciembre de 1976, otorgada en la Notaría Cuarta del Círculo de Bucaramanga, inscrita en la Cámara de Comercio el 13 de enero de 1977 en el libro 9, reformada mediante varias escrituras; transformada al tipo de las sociedades por acciones simplificadas y cambiada su razón social de MARVAL S.A. a MARVAL S.A.S., como consta en el Acta de Asamblea General número 95 del 18 de marzo de 2022, inscrita en la Cámara de Comercio Bucaramanga el 18 de abril de 2022, bajo el número 198475 del libro 9; en su calidad de Apoderada General, según poder general contenido en la escritura pública número 3031 del 15 de julio de 2011, adicionado por medio de la escritura pública número 3812 del 18 de septiembre 2014 y nuevamente adicionado mediante escritura pública número 4210 del 29 de diciembre de 2017 y posteriormente adicionadas mediante la escritura pública número 398 de fecha 19 de febrero de 2019, todas otorgadas en la Notaría Tercera del Círculo de Bucaramanga, instrumentos que contienen el Poder General a ella conferido por el Representante Legal de la sociedad **MARVAL S.A.S.**, doctor **RAFAEL AUGUSTO MARÍN VALENCIA**, identificado con la cédula de ciudadanía número 13.832.694 de Bucaramanga, todo lo cual acredita con el certificado de existencia y representación legal de la mencionada sociedad expedido por la Cámara de Comercio de Bucaramanga, documentos que presenta para su protocolización con esta escritura; quien en este acto se denominará **LA PARTE VENDEDORA** y manifestó: -----

PRIMERO: Que por medio del presente instrumento transfiere a título de venta a favor de **MARIO TORRES RIVERA**, mayor de edad, identificado(a) con cédula de ciudadanía número **70.086.983** expedida en Medellín, de estado civil Casado con sociedad conyugal vigente, domiciliado(a) en el municipio de Bucaramanga, con un porcentaje de participación del 100% sobre el inmueble, quien(es) en adelante se denominará(n) **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** y adquiere(n) el pleno derecho de dominio y la posesión sobre el siguiente inmueble: -----

a) **OFICINA 0909.** Está ubicada en el piso 9 de **TORRE VITRO – PROPIEDAD HORIZONTAL.** ACCESO: Calle 42 número 33-42 de Bucaramanga, Santander.

República de Colombia



ÁREAS: Área construida: cuarenta y un metros cuadrados con diez decímetros cuadrados (41.10 m²). Área privada: treinta y seis metros cuadrados con ochenta y ocho decímetros cuadrados (36.88 m²). **LINDEROS:** Se encuentra comprendida dentro de los siguientes linderos: **Del punto 1 al punto 2:** Línea quebrada de cinco metros con sesenta y ocho centímetros (5.68 m.), ochenta centímetros (0.80 m.), un metro con ochenta y cuatro centímetros (1.84 m.), treinta y dos centímetros (0.32 m.), un metro con cero centímetros (1.00 m.), cuarenta y ocho centímetros (0.48 m.), un metro con sesenta y dos centímetros (1.62 m.), muros y columna-ducto comunes al medio con oficina 0908. **Del punto 2 al punto 3:** Línea recta de tres metros con noventa y tres centímetros (3.93 m.), ventana de fachada común al medio con vacío sobre zona común. **Del punto 3 al punto 4:** Línea recta de nueve metros con noventa y cinco centímetros (9.95 m.), muro común al medio con oficina 0910. **Del punto 4 al punto 1:** Línea quebrada de un metro con sesenta y cinco centímetros (1.65 m.), veinte centímetros (0.20 m.), dos metros con veintiocho centímetros (2.28 m.), muros y puerta comunes al medio con circulación común de uso exclusivo por donde tiene su acceso. **CENIT:** Placa común al medio con piso 10. **NADIR:** Placa común al medio con piso 8. **Nota 1:** Los muros, ductos, columnas y las placas, ya sean interiores o medianeros con otras unidades privadas no se pueden demoler ni modificar, dado su carácter estructural y común. **Nota 2:** Se entregan puntos hidráulicos para la adecuación de un futuro baño por parte del propietario.

Se distingue en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, con el folio de matrícula inmobiliaria número **300-462157** y **HACE PARTE** del número predial nacional **68-001-01-02-00-00-0258-0001-0-00-00-0000** y del código catastral anterior número **01-02-0258-0001-000**

b) PARQUEADERO 089. Está ubicado en el sótano 1 de **TORRE VITRO - PROPIEDAD HORIZONTAL.** **ACCESO:** Carrera 34 número 42-38, de Bucaramanga, Santander. **DEPENDENCIAS:** Espacio para el estacionamiento de un (1) vehículo. **ÁREAS:** Área construida: doce metros cuadrados con cincuenta decímetros cuadrados (12.50 m²). Área privada: doce metros cuadrados con cincuenta decímetros cuadrados (12.50 m²). **LINDEROS:** Se encuentra



PO014179317



PC077700893

Margarita López Cely
NOTARIA TERCERA DEL CÍRCULO DE BUCARAMANGA

02-12-22 PO014179317

CKRFOAH5X1

01-02-23 PC077700893

QT286EDWNB

comprendido dentro de los siguientes linderos: **Del punto 1 al punto 2:** Línea recta de cinco metros con cero centímetros (5.00 m.), línea común al medio con parqueadero 067. **Del punto 2 al punto 3:** Línea recta de dos metros con cincuenta centímetros (2.50 m.), línea común al medio con parqueadero 091-092. **Del punto 3 al punto 4:** Línea recta de cinco metros con cero centímetros (5.00 m.), línea común al medio con parqueadero común taxis 090; línea y zona comunes al medio con ascensor común. **Del punto 4 al punto 1:** Línea recta de dos metros con cincuenta centímetros (2.50 m.), línea común al medio con circulación común por donde tiene su acceso. **CENIT:** Placa común al medio con piso 1. **NADIR:** Placa común al medio con sótano 2. **Nota:** Los adquirientes de la presente unidad inmobiliaria o quienes a cualquier título lo usen, declaran conocer y aceptan que se pudieron haber instalado unos ductos y tuberías colgantes sobre su inmueble, cuyo mantenimiento y reparación se efectuará por la administración. Se distingue en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, con el folio de matrícula inmobiliaria número **300-462332** y **HACE PARTE** del número predial nacional **68-001-01-02-00-00-0258-0001-0-00-00-0000** y del código catastral anterior número **01-02-0258-0001-000** -----

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante, la mención que se acaba de hacer de las cabidas y linderos, la transferencia se hace como cuerpo cierto, de tal forma que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre las cabidas reales y las aquí declaradas no dará lugar a reclamo posterior alguno por ninguna de las partes. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: DETERMINACION DEL TERRENO -. El terreno sobre el cual se construyó el **EDIFICIO TORRE VITRO – PROPIEDAD HORIZONTAL** – y del cual hace(n) parte la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) que por esta escritura se transfiere(n) a título de compraventa, se encuentra localizado **EN EL CRUCE DE LA CALLE 42 CON LAS CARRERAS 33 Y 34 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA**, distinguido con la matrícula inmobiliaria número **300-378851** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga y en el Catastro como predio número **68001-01-02-0258-0001-000**; y cuya descripción es la siguiente: **LOTE TV1**. Ubicado en el barrio Cabecera del Llano del Municipio de