



QR validez del avalúo



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano



AVALUO: LRCAJA-60268405

Fecha del avalúo		Fecha de visita	17/05/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	KR 17 # 154 - 93 CO RESIDENCIAL EL COUNTRY MASAI - PROPIEDAD HORIZONTAL. APARTAMENTO 0712 - TORRE 3 - ETAPA III		
Barrio	CAÑAVERAL		
Ciudad	Floridablanca		
Departamento	Santander		
Propietario	URBINA CONTRERAS DIANA CAROLINA		

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.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: DIANA CAROLINA URBINA CONTRERAS

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 **URBINA CONTRERAS DIANA CAROLINA** ubicado en la KR 17 # 154 - 93 CO RESIDENCIAL EL COUNTRY MASAI - PROPIEDAD HORIZONTAL. APARTAMENTO 0712 - TORRE 3 - ETAPA III CAÑAVERAL, de la ciudad de Floridablanca.

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 \$479,740,448.00 pesos m/cte (Cuatrocientos setenta y nueve millones setecientos cuarenta mil cuatrocientos cuarenta y ocho).

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	Apartamento	79.76	M2	\$6,014,800.00	100.00%	\$479,740,448.00
TOTALES					100%	\$479,740,448

Valor en letras

Cuatrocientos setenta y nueve millones setecientos cuarenta mil cuatrocientos cuarenta y ocho Pesos Colombianos

Perito actuante

Martha P. Hernandez B

MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES
RAA Nro: AVAL-63479382
C.C: 63479382

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	359.7374
Integral	0	5,128,849	Valor del avalúo en UVR	1,333,585.13
Proporcional	0	479,740,448	Valor asegurable	479,740,448
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	Favorable			
Observación calificación	El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Limitaciones al dominio: anotación Nro. 006 (Afectación a vivienda familiar), del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.			
Observación	<p>Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: anotación Nro. 006 (Afectación a vivienda familiar), del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.</p> <p>Garaje: A este apartamento le corresponde el derecho al uso exclusivo del parqueadero N.º 368 y del depósito N.º 198.</p> <p>Entorno: No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.</p> <p>Propiedad horizontal: Escritura: 3469, Fecha escritura: 08/08/2023, Notaría escritura: 2, Ciudad escritura: Bucaramanga, Administración: 275000, Total unidades: UN: 1 / PH: 360, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 20, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Teatrino: Si, Sauna: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Jardín infantil: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 2, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 8</p> <p>Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social:</p>			

1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita. Pisos en porcelanato, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, baños enchapados en zonas húmedas, closet en madera aglomerada.

NOTA DE LIQUIDACIÓN: Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados. El valor de las áreas de uso exclusivo están incluidos en el valor de m² de área privada.

GENERAL

Código	LRCAJA-60268405	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	DIANA CAROLINA URBINA CONTRERAS				
Tipo identificación	C.C.	Documento	60268405	Teléfono	3205990767
Email	carolina16kfa2@hotmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	URBINA CONTRERAS DIANA CAROLINA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	60268405	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	KR 17 # 154 - 93 CO RESIDENCIAL EL COUNTRY MASAI - PROPIEDAD HORIZONTAL. APARTAMENTO 0712 - TORRE 3 - ETAPA III				
Conjunto	CONJUNTO RESIDENCIAL EL COUNTRY MASAI P.H.				
Ciudad	Floridablanca	Departamento	Santander	Estrato	5
Sector	Urbano	Barrio	CAÑAVERAL	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	Si
Observación	Inmueble ubicado en: el barrio Cañaveral en el Conjunto Residencial el Country Masai P.H. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	7																				
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																		
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el 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>92.74</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>79.76</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	92.74	AREA PRIVADA	M2	79.76	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>79.76</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>\$127.632.000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	79.76	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$127.632.000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																					
AREA CONSTRUIDA	M2	92.74																					
AREA PRIVADA	M2	79.76																					
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																					
AREA	M2	79.76																					
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$127.632.000																					
<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>79.76</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	79.76	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>79.76</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	79.76						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	79.76																					
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA VALORADA	M2	79.76																					
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	Se observan construcciones en la zona.																						
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 3469 DEL 08-08-2023 NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo 35 DEL 24 DE SEPTIEMBRE De 2018																						

CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta catastral

Información general del predio

Número de cuenta	Código predial *	Código Nacional
126284	0104000001900016903070003	682760104000001900016903070003
Avalúo	Identificación	Propietario
\$127,632,000	8300120533	URBANIZADORA MARVAL S.A.S.
Dirección	Estrato	
KR 17 154 93 AP 0712 TO 3 ETAPA III CONJUNTO RESIDENCIAL EL COUNTRY MASAI PH	ESTRATO 5	
Destino económico	Área terreno (m2)	Área construida (m2)
Habitacional	24.5	79.76

Areas o Documentos

APARTAMENTO 0712 TORRE 3 – ETAPA III: QUE HACE PARTE DEL CONJUNTO RESIDENCIAL EL COUNTRY MASAI – PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA CARRERA 17 NÚMERO 154-93, EN EL MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA, DEPARTAMENTO DE SANTANDER, descrito así:.....

Apartamento TIPO 12, con área construida de **92,74 metros cuadrados** aproximadamente y área privada de **79,76 metros cuadrados** aproximadamente. Distribuido así: Sala-comedor, dos alcobas auxiliares, baño auxiliar, alcoba principal con vestier y baño, estudio o estar TV, cocina, zona de ropas y terraza cubierta – BBQ. Se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos y medidas aproximadas: Del punto 1 al punto 2, en línea recta y longitud de 5.88 metros, muro estructural al medio en parte con ducto común y en parte con el apartamento 0711; en línea quebrada y longitudes sucesivas de 0.25, 0.12 y 1.70 metros, con ductos comunes. Del punto 2 al punto 3, en línea quebrada y longitudes sucesivas de 4.25 y 0.68 metros, con vacío hacia zona libre común. Del punto 3 al punto 4, en línea

Areas o Documentos

Se distingue en el catastro con el predio número 682760104000001900016903070003.

Este(os) inmueble(s) se identifica(n) con el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria número(s) 300-472834 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.....

A ESTE APARTAMENTO LE CORRESPONDE EL DERECHO AL USO EXCLUSIVO DEL PARQUEADERO 368 Y DEL DEPÓSITO 198.

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
693	EscrituraDePropiedad	28/02/2024	2	Bucaramanga

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
300-472834	19/04/2024	0.2764575%	6827601040000019 00016903070003	Apartamento 712 Torre 3 Etapa III

Observación

La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.
Limitaciones al dominio: anotación Nro. 006 (Afectación a vivienda familiar), del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

GARAJES Y DEPOSITOS

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
368	Común uso exclusivo	Común uso exclusivo		Mt2	Sencillo	Paralelo	Si		1

INFORMACIÓN DEPÓSITOS

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

Observación

A este apartamento le corresponde el derecho al uso exclusivo del parqueadero N.º 368 y del depósito N.º 198.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS

AMOBLAMIENTO URBANO

Sector	Inmueble	Sector
--------	----------	--------

Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	SI
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	SI

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	5	Barrio legal	Si	Topografia	Ligera
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO

VIAS, ANDENES Y SARDINELES

	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Principal	
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.

PROPIEDAD HORIZONTAL

Escritura de Propiedad Horizontal	3469	Fecha escritura	08/08/2023
Notaria escritura	2	Ciudad escritura	Bucaramanga

Valor administración	275000	Total unidades	UN: 1 / PH: 360	Terraza comunal	No
Ubicación	Apartamento Interior	# Pisos edificio	20	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	Si
Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	Si	Sauna	Si
Club	No	Bomba eyectora	Si	Gimnasio	Si
Bicicletero	No	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	Si	Jardín infantil	Si
Piscinas	Si	Ascensores	Si	#Ascensores	8
#Sotanos	2				
Observación	Escritura: 3469, Fecha escritura: 08/08/2023, Notaría escritura: 2, Ciudad escritura: Bucaramanga, Administración: 275000, Total unidades: UN: 1 / PH: 360, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 20, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Teatrino: Si, Sauna: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Jardín infantil: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 2, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 8				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Mixto	Estructura reforzada	SI
Material construcción	mixtas	Tipo estructura	reticular celularado		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	Enchapes o fachaletas	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	2023	Edad Inmueble	1 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100 %		
Licencia construcción	No suministrada				
Observación	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	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closet	3	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	1	Cuarto servicio	0

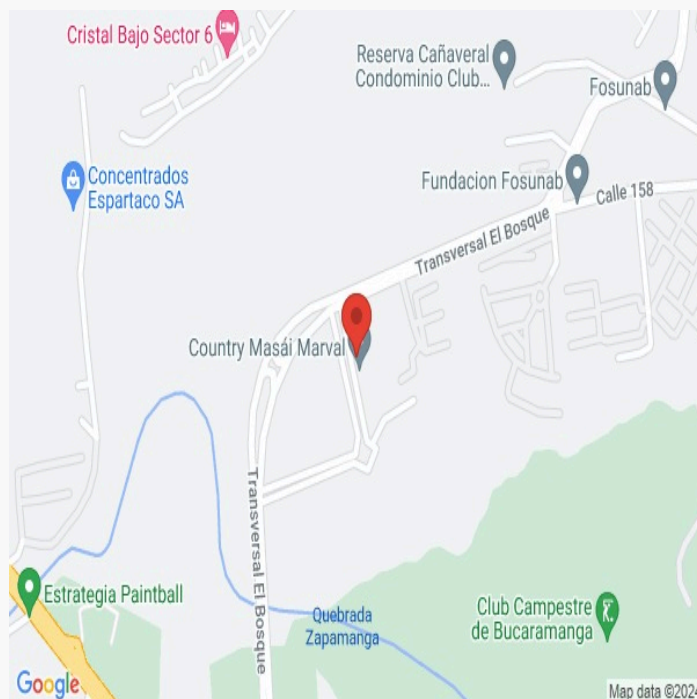
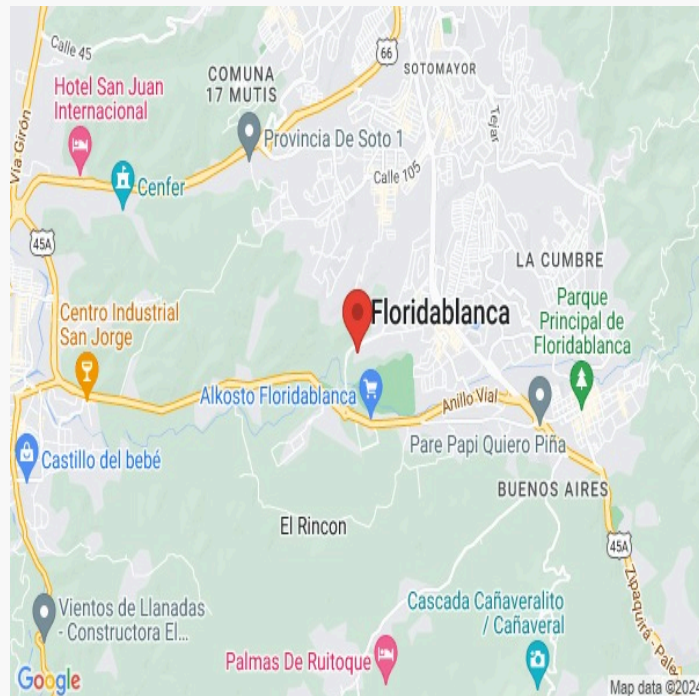
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	1	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita. Pisos en porcelanato, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, baños enchapados en zonas húmedas, closet en madera aglomerada.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: KR 17 # 154 - 93 CO RESIDENCIAL EL COUNTRY MASAI - PROPIEDAD HORIZONTAL.
APARTAMENTO 0712 - TORRE 3 - ETAPA III | CAÑAVERAL | Floridablanca | Santander



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 7.068053
GEOGRAFICAS : 7° 4' 4.9902''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.119138
GEOGRAFICAS : 73° 7' 8.8968''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	CJ COUNTRY MASAI P.H.	15	\$415,000,000	0.95	\$394,250,000	1	\$25,000,000	1	\$5,000,000	\$5,336,214.47	320 8142664
2	CJ COUNTRY MASAI P.H.	18	\$499,000,000	0.95	\$474,050,000	1	\$25,000,000	1	\$5,000,000	\$5,567,326.98	3175286009
3	CJ COUNTRY MASAI P.H.	10	\$545,000,000	0.95	\$517,750,000	1	\$25,000,000	1	\$5,000,000	\$6,115,220.66	607 6430034
4	CJ COUNTRY MASAI P.H.	2	\$430,000,000	0.95	\$408,500,000	1	\$25,000,000	1	\$5,000,000	\$5,536,053.82	3008825065
Del inmueble		7		.	.	1		1			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	1	78.15	68.26	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,336,214.47
2	1	92.74	79.76	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,567,326.98
3	1	92.74	79.76	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$6,115,220.66
4	1	79.74	68.37	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,536,053.82
1 años										
									PROMEDIO	\$5,638,703.98
									DESV. STANDAR	\$333,766.28
									COEF. VARIACION	5.92%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$5,972,470.26	TOTAL	\$476,364,227.84
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$5,304,937.71	TOTAL	\$423,121,831.45
VALOR TOTAL	\$479,740,448.00			

Observaciones:			
Enlaces:			
1- https://gestioninmobiliariadecolombia.com/estate_property/venta-apartamento-nuevo-splomayor-country-masai/	2- https://casas.trovit.com.co/listing/se-vende-apartamento-en-country-masai-5fcaacc0d-70fc-4369-ba41-a04990a571c6	3- https://casas.trovit.com.co/listing/venta-apartamento-el-country-masai-floridablanca-5fbaa1a3-33ff-4a7a-a997-b0a8040c4bb8	4- https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-floridablanca-country-masai-3-habitaciones-2-baños-1-garaje/MC4954653

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano

TERRAZA	ALCOBA TRES		ALCOBA DOS	
SALA-COMEDOR				
			ALCOBA UNO	
COCINA	ZONA DE ROPAS	BAÑO SOCIAL	BAÑO PRIVADO	VESTIER

FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



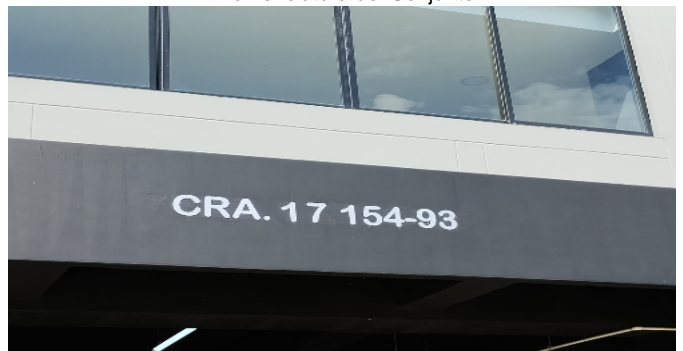
Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto



FOTOS General

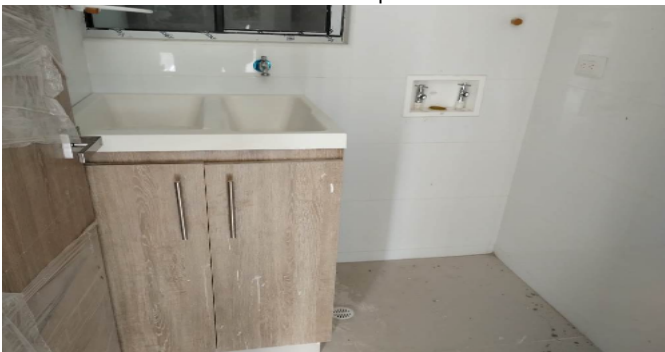
Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



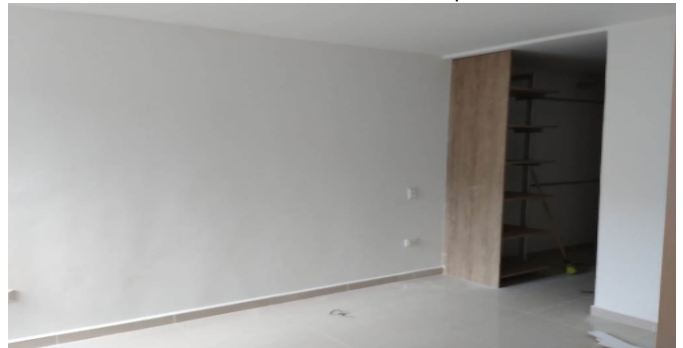
Balcón



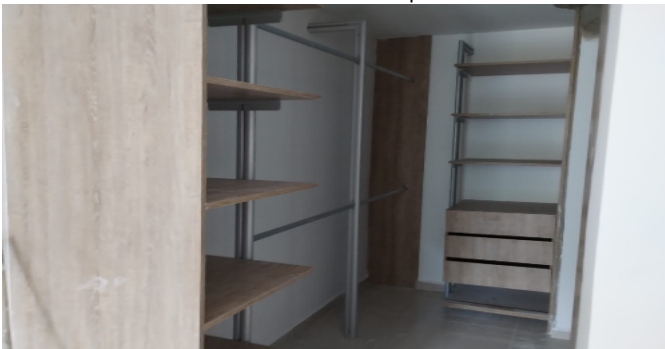
Estudio



Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1



FOTOS General

Habitación 2



Habitación 3



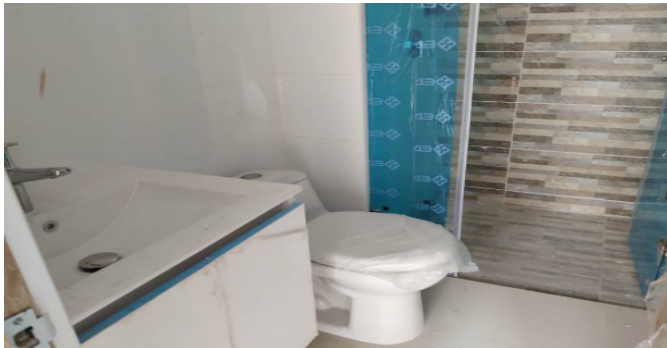
Closet 2



Closet 3



Baño Social 1



Terraza Inmueble



Deposito

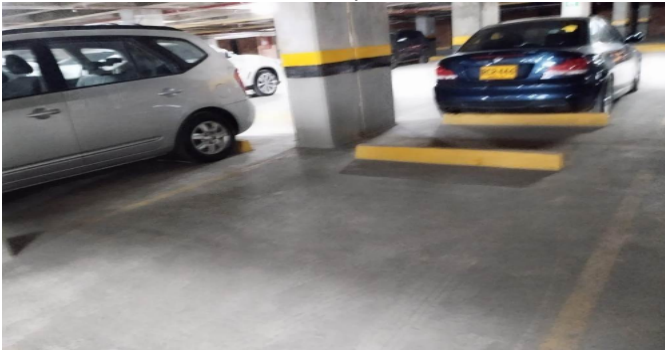


Garaje



FOTOS General

Garaje



Ascensor-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Canchas-CJ



Juegos Infantiles-CJ



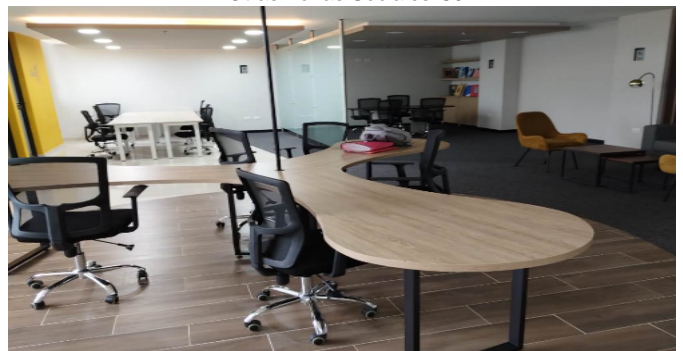
Canchas-CJ



Piscinas-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ

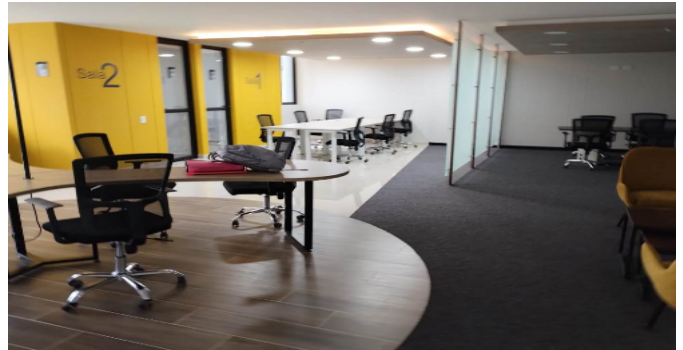


FOTOS General

Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



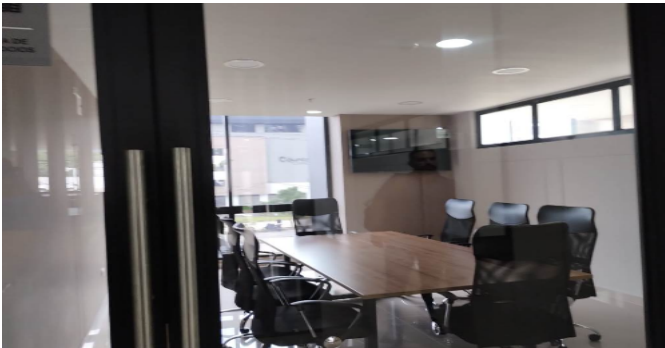
Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



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 LRCAJA-60268405



PIN de Validación: bace0b4e

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

Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 800870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 25403 del 18 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. 83478382, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 05 de Febrero de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-83478382.

RAA autoriza la expedición de esta certificación al registro del señor(a) MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores en las siguientes categorías y abarcos:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, talleres 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
08 Feb 2018

Régimen
Régimen Asociativo

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Talleres 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
08 Feb 2018

Régimen
Régimen Asociativo

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Barras ambientales, minas, yacimientos y explotaciones mineras. 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 Asociativo

Página 1 de 4

	 RAA Registro Abierto de Avaluadores	 CORPORACIÓN COLOMBIANA AUTORREGULADORA DE AVALUADORES
PIN de Validación: bace0b4e https://www.raa.org.co		
<p>Categoría 4 Obras de Infraestructura</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar. <p>Fecha de inscripción: 08 Feb 2019 Régimen: Régimen Asociativo</p>		
<p>RAA AVALUO: LRCAJA-60268405 M.I.: 300-472834</p> <p>Categoría 6 Inmuebles</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Incluya centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avancede obras. Incluya todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores. <p>Fecha de inscripción: 08 Feb 2019 Régimen: Régimen Asociativo</p>		
<p>Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos de infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadoras, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, radios, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camiones, camionetas, buses, tractores, camionetas y remolques, motocicletas, motonieves, motobombas, cuatrimotos, bicicletas y similares. <p>Fecha de inscripción: 08 Feb 2019 Régimen: Régimen Asociativo</p>		
<p>Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior. <p>Fecha de inscripción: 08 Feb 2019 Régimen: Régimen Asociativo</p>		

	 RAA Registro Abierto de Avaluadores https://www.raa.org.co	 CORPORACIÓN COLOMBIANA AUTORREGULADORA DE AVALUADORES
PIN de Validación: bace0b4e		
<p>Categoría 10 Samovianos y Animales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Samovianos, animales y muebles no clasificados a otra especialidad. <p>Fecha de inscripción: 08 Feb 2021 Régimen: Régimen Asociativo</p>		
<p>Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio</p> <p>RAA AVALUO: LRCAJA-60268405 M.I.: 300-472834</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Revalorización de activos, inventarios, materias primas en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio. <p>Fecha de inscripción: 28 Dic 2021 Régimen: Régimen Asociativo</p>		
<p>Categoría 12 Intangibles</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares. <p>Fecha de inscripción: 28 Dic 2021 Régimen: Régimen Asociativo</p>		
<p>Categoría 13 Intangibles Especiales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos hereditarios y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores. <p>Fecha de inscripción: 28 Dic 2021 Régimen: Régimen Asociativo</p>		
<p>Los datos de contacto del Avaluador son:</p> <p style="text-align: right;">Página 3 de 4</p>		



PIN de Validación: bace0b4e



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



Ciudad: FLORIDABLANCA, SANTANDER

Dirección: CARRERA 34 N° 11B -22, APTO. 302, BARRIO NIZA

Teléfono: 3102444384

Correo Electrónico: marthacac2233@gmail.com

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

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

Técnico laboral por competencias en Técnico en avalúo - Inceatec

RAA AVALUO: LRCAJA-60268405 M.I.: 300-472834
 Que en los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV, no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(los) señor(ES) MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 99470383

El(los) señor(ES) MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES se encuentra(n) al pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores 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 al PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información aquí contenida y la que reporta la verificación con el código de barras inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

bace0b4e

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 dos (02) días del mes de Mayo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
 Antonio Hariberto Sabado Pizarro
 Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 240419649293270819

Nro Matrícula: 300-472834

Pagina 1 TURNO: 2024-300-1-84286

Impreso el 19 de Abril de 2024 a las 02:59:08 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: FLORIDABLANCA VEREDA: FLORIDABLANCA

FECHA APERTURA: 06-09-2023 RADICACIÓN: 2023-300-6-26485 CON: ESCRITURA DE: 08-08-2023

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 0712 - TORRE 3 - ETAPA III CON coeficiente de propiedad 0.2764575% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 3469, 2023/08/08, NOTARIA SEGUNDA 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: 79 CENTIMETROS CUADRADOS: 76 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : 0.2764575%%

COMPLEMENTACION:

URBANIZADORA MARVAL S.A.S. EFECTUO ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL ETAPA III Y IV, SEGÚN ESCRITURA 3469 DEL 08/08/2023 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 11/08/2023. ----- URBANIZADORA MARVAL S.A.S ADQUIRIO EL INMUEBLE OBJETO DE LA URBANIZACION ASI: URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A, ADQUIRIO EL LOTE DE TERRENO, OBJETO DE LA LDIVISION MATERIAL, ASI: POR PERMUTA EFECTUADA CON MARVAL S.A. CUOTA EQUIVALENTE AL (14,6%,) SEGÚN LA ESCRITURA 5422 DE 30-09-2004 DE LA NOTARI A3 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 16-11-2004.-----OTRA CUOTA EQUIVALENTE AL (30%) POR PERMUTA EFECTUADA CON MARVAL S.A., SEGÚN LA ESCARITURA 5421 DE 30-09-2004 DE LA NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 12-11-2004.----.OTRA CUOTA EQUIVALENTE AL (25,4%) POR PERMUTA EFECTUADA CON MARVAL S.A. SEGÚN LA ESCRITURA 5420 DE 30-09-2004 DE LA NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 12-11-2004.-----OTRA CUOTA EQUIVALAENTE AL (30%), PARA LLEGAR A LA TOTALIDAD,POR PERMUTA EFECTUADA CON MARVAL S.A., SEGÚN LA ESCRITURA 5282 DE 24-09-2004 DE LA NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 12-11-2004.-----SEGUN EL OFICIO 5321 DE 09-10-2014 AREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 10-10-2014, SE DECRETO , LA DECLARATORIA DE UTILIDAD PUBLICA (ACUERDO 006-2006).-----GRAVAMEN...INENAJENABILIDAD POR VALORIZACION ..RESOLUCIN 0325 DE 03-05-2010 AREA METROPOLITANA DE BUCRAMANGA, REGISTRADA EL 27-07-2010.-----.LIMITACION DE DOMINIO: SEGUNL A ESCRITURA 5938 DE 22-11-2007 DE LA NOTARIA 5 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 29-12-2009, SE CONSTITUYE LA SERVIDUMBRE DE ALCANTARILLADO...DE LA CORPORACION AUTONOMA REGIONAL PARA LA DEFENSA DE LA MESETA DE BUCRAMANGA C.D.M.B A, EMPRESA PUBLICA DE ALCANTARILLADO DE SANTANDER S.A. E.S.P. SIGLA EMPAS S.A.....ESCRITURA ACLARADA POR LA NUMERO 4893 DE 23-09-2008 DE LA NOTARIA 5 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 29-12-2009.---Y NUEVAMENTE ACLARAN LA ESCRITRUA 4893 ANTES CITADA, LA 5938 DE 22-11-2007 EN CUANTO A LA CALUSULA SEGUNDA EL NUMERAL 14 LITERALL B)., POR LA ESCARITURA 6402 DE 28-12-2009 DE LA NOTARI A5 DE BUCARAMANGA, REGISTRDA EL 29-12-2009.----- ...SEGUN OFICIO 006 DE 13-07-2006 AREA MEROPOLITANA DE BUCARAMANGA, DECRETO LA UTILIDAD PUBLICA, REGISTRADO EL 24-12-2009 (OFICIO DAMB-SPI) 006147 DE 16-12-2009).-----CANCELADA POR POR EL OFICIO 4475 DE 13-11-2012 AREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 14-11-2012.-----MEDIANTE LA ESCRITURA 4522 DE 20-12-1995 DE LA NOTARIA 4 DE BUCARAMANGA, SE EFECTUO EL CAMBIO DE RAZON SOCIAL A, DE MARIN VALENCIA LIMITADA, MARVAL LTDA, A. MARIN VALENCIA S.A. MARVAL S.A.....LIMITACION DE DOMINIO.....SERVIDUMBRE DE AGUAS NEGRA PASIVA.....(SOBRE FRANJA DE 521,54 MTS) DE MARIN VALENCIA A. HERNANDEZ GOMEZ CONSTRUCTORA S-A H.G. CONSTRUCTORA S.A.-- ----.GRAVAMEN...INENAJENABILIDAD POR VALORIZACION RSOLUCION 005 DE 20-09-1989 VALORIZACION BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 25-01-1995.--- Y RESOLUCION 03118 DE 04-06-1997, REGISTRADO EL 19-01-1998.---DEBIDAMENTE CANCELADAS POR LOS OFICIOS 001028 DE 13-05-1998 Y OFICIO 00230 DE 19-01-1999, REGISTRADO EL 22-01-1999.-----MARIN VALENCIA LIMITADA, MARVAL LTDA, LO ADQUIRIO POR COMPRA A SANMIGUEL DE PRADA MANUELA, SEGÚN LA ESCARITURA 5802 DE 27-12-1993 DE LA NOTARIA 4 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 20-01-1994. ----- URBANIZADORA MARVAL S.A.S. EFECTUO CONSTITUCION DE URBANIZACION, SEGÚN ESCRITURA 3623 DEL 22/07/2022 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 29/07/2022. ----- AREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA EFECTUO CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA VALORIZACION (COMPLEMENTACION) RES. 0325 DE 03/05/10. CONSTRUCCION TRANSVERSAL DEL BOSQUE Y OBRAS COMPLEMENTARIAS, SEGÚN OFICIO AMB SAF CD-8301 DEL 05/09/2022 DEL AREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL



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

Certificado generado con el Pin No: 240419649293270819

Nro Matrícula: 300-472834

Pagina 2 TURNO: 2024-300-1-84286

Impreso el 19 de Abril de 2024 a las 02:59:08 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

06/09/2022. ----- URBANIZADORA MARVAL S.A.S. EFECTUO CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, SEGÚN ESCRITURA 5102 DEL 29/09/2022 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 30/09/2022. ----- URBANIZADORA MARVAL S.A.S. EFECTUO CAMBIO CLASIFICACION DEL SUELO (URBANO Y DE USO RESIDENCIAL), SEGÚN CERTIFICADO DEL 21/12/2022 DE LA ALCALDIA MUNICIPAL DE FLORIDABLANCA, REGISTRADA EL 17/05/2023. ----- CONJUNTO RESIDENCIAL EL COUNTRY MASAI PROPIEDAD HORIZONTAL, SEGÚN ESCRITURA 2321 DEL 01/06/2023 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 06/06/2023.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) KR 17 # 154 - 93 CO RESIDENCIAL EL COUNTRY MASAI - PROPIEDAD HORIZONTAL. APARTAMENTO 0712 - TORRE 3 - ETAPA III

DETERMINACION DEL INMUEBLE: APARTAMENTO

DESTINACION ECONOMICA:

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

300 - 461063

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 16-09-2022 Radicación: 2022-300-6-36351

Doc: ESCRITURA 4756 DEL 14-09-2022 NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: URBANIZADORA MARVAL S.A.S. NIT 830012053-3

X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 11-08-2023 Radicación: 2023-300-6-26485

Doc: ESCRITURA 3469 DEL 08-08-2023 NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: URBANIZADORA MARVAL S.A.S. NIT 830012053-3

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 11-08-2023 Radicación: 2023-300-6-26485

Doc: ESCRITURA 3469 DEL 08-08-2023 NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0960 CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN

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

A: URBANIZADORA MARVAL S.A.S. NIT 830012053-3

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 05-04-2024 Radicación: 2024-300-6-10414



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

Certificado generado con el Pin No: 240419649293270819 Nro Matrícula: 300-472834
Pagina 3 TURNO: 2024-300-1-84286

Impreso el 19 de Abril de 2024 a las 02:59:08 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

Doc: ESCRITURA 693 DEL 28-02-2024 NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$1,382,288

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACION PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE
DE CUANTIA ESCRITURA N°4756 DE 14/09/2022

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A. NIT# 8600343137

A: URBANIZADORA MARVAL S.A.S. NIT. 830012053-3

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 05-04-2024 Radicación: 2024-300-6-10414

Doc: ESCRITURA 693 DEL 28-02-2024 NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$392,159,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS) "CON SUBSIDIO OTORGADO POR LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA, EL COMPRADOR SE OBLIGA A NO ENAJENAR LA VIVIENDA QUE ADQUIERE POR EL TÉRMINO DE DOS AÑOS A PARTIR DEL OTORGAMIENTO DEL PRESENTE SUBSIDIO, DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTICULO 2.6.2.1.1.1.16., DEL DECRETO 1070 DE 2015"

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

DE: URBANIZADORA MARVAL S.A.S. NIT 830012053-3

A: URBINA CONTRERAS DIANA CAROLINA CC# 60268405 X 100%

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 05-04-2024 Radicación: 2024-300-6-10414

Doc: ESCRITURA 693 DEL 28-02-2024 NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

DE: URBINA CONTRERAS DIANA CAROLINA CC# 60268405 X

A: ESPINEL LEON CESAR AUGUSTO CC# 112759298

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *6*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *



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

Certificado generado con el Pin No: 240419649293270819

Nro Matrícula: 300-472834

Pagina 4 TURNO: 2024-300-1-84286

Impreso el 19 de Abril de 2024 a las 02:59:08 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: 2024-300-1-84286

FECHA: 19-04-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRAY
REGISTRADOR PRINCIPAL

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