



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-63474566

RESUMEN EJECUTIVO			ANTECEDENTES	
CLIENTE	MARIA CONSUELO JAIMES GOMEZ		FECHA VISITA	17/06/2025
NIT / C.C CLIENTE	63474566		FECHA INFORME	20/06/2025
DIRECCIÓN	CARRERA 27 # 65-55 BARRIO PUERTA DEL SOL - CITY CENTER - PROPIEDAD HORIZONTAL APARTAMENTO 2312 - TORRE 1 - ETAPA I		DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 4	EDAD (AÑOS)	4 años
BARRIO	Puerta del Sol		REMODELADO	
CIUDAD	Bucaramanga		OCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Santander		TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14		USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial			
VALUADOR	ANA MARIA ESCOBAR GAFARO			
IDENTIFICACIÓN	63537208			

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	JAIMES GOMEZ MARIA CONSUELO				
NUM.	1432 Escritura De	NOTARIA	Primera	FECHA	16/05/2025
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Bucaramanga		DEPTO	Santander	
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	Sin Informacion				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	PROTOCOLIZADA EN ESCRITURA 3233 DEL 06-10-2021 NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CITY CENTER - PROPIEDAD HORIZONTAL				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	390000	VRxM2	5524.08
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.4033%				

M. INMOB.	N°
300-453546	Apartamento 2312 TO 1
MATRICULA	NRO. GARAJE
Común uso exclusivo	672
MATRICULA	NRO. DEPOSITO
Común uso exclusivo	273

OBSERVACIONES GENERALES

**Distribución del inmueble:** Sala con balcón, comedor, zona de ropas, un baño social, alcoba auxiliar y alcoba principal con baño privado y balcón.  
**Características adicionales:** El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	1	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	0
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	2
Garajes	1	Exclusivo	SI	Sencillo	SI
Cubierto	SI	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	No

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	Si	Bicicletero	No	Acensores	Si
Piscinas	Si	TerrazaComunal	Si	JardinInfantil	No
PlantaElect.	Si	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	Si	Gimnasio	Si	BombaEyectora	Si
Portería	Si	Tanque	No	Cancha	Si
ZonaVerde	Si	Shut	Si	Citofono	Si
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	Si

VALOR COMERCIAL \$ COP 550,328,059

VALOR ASEGURABLE \$ COP 550,328,059

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: SI

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

NOMBRES Y FIRMAS

ANA MARIA ESCOBAR GAFARO  
Perito Actuante  
C.C: 63537208 RAA: AVAL-63537208  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-06-19 12:01:00

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.  
Nombre de la firma

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.

Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	630
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Común uso exclusivo

Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675, de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.  
**Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:** Acuerdo 011 de 21 de mayo de 2014.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	78.48
AREA PRIVADA	M2	70.60

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	S/I

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	70.60

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA VALORADA	M2	70.60

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CARRERA 27 # 65-55 BARRIO PUERTA DEL SOL - CITY CENTER - PROPIEDAD HORIZONTAL APARTAMENTO 2312 - TORRE 1 - ETAPA I | Puerta del Sol | Bucaramanga | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 3233, fecha: 06/10/2021, Notaría: Primera y ciudad: Bucaramanga.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	0-100
Escolar	Bueno	300-400
Asistencial	Bueno	400-500
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	100-200
Zonas recreativas	Bueno	300-400

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO

Zonas verdes: Si

Arborización: Si

Impacto Ambiental

Aire: NO

Basura: NO

Ruido: NO

Cond.seguridad: NO

Aguas servidas: NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Nueva
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	30
N° de Sótanos	2
Vida Util	100 años
Vida Remanente	96
Estructura	Mixto
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Losa de concreto
Fachada	concreto texturizado
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2021

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento 2312	70.60	M2	\$7,795,015.00	100.00%	\$550,328,059.00
TOTALES					100%	\$550,328,059
Valor en letras			Quinientos cincuenta millones trescientos veintiocho mil cincuenta y nueve Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$550,328,059

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
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.
Actualidad edificadora:	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

**Garaje:** El inmueble cuenta con un garaje N.º 672 de uso exclusivo y un depósito N.º 273 de uso exclusivo. **NOTA:** Físicamente, el parqueadero y el depósito están marcados con el número del apartamento. El conjunto cuenta con (310) unidades de parqueaderos privados, (20) unidades de parqueaderos para motos, (5) unidades de parqueaderos para discapacitados, (25) unidades de parqueaderos comerciales y (38) unidades de parqueaderos para visitantes.

**Entorno:** 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: 3233, Fecha escritura: 06/10/2021, Notaría escritura: Primera, Ciudad escritura: Bucaramanga, Administración: \$ 390.000, Total unidades: 630, Ubicación: Apartamento Exterior, Nro. Pisos: 30, Portería: Sí, Horario vigilancia: 24 horas, Cancha: Sí, Zonas verdes: Sí, Shut: Sí, Citófono: Sí, Sauna: Sí, Bomba eyectora: Sí, Gimnasio: Sí, Garaje visitante: Sí, Planta eléctrica: Sí, Terraza comunal: Sí, Piscina: Sí, Nro. Sótanos: 2, Ascensores: Sí, Nro. Ascensores: 4

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Baño privado: 1, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 2, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Acabados en buen estado de conservación. Se evidencia una correcta distribución de sus dependencias.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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.

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	MISMO CONJUNTO	20	\$320,000,000	0.95	\$304,000,000	1	\$	1	\$	\$8,063,660.48	601-7868754
2	MISMO CONJUNTO	16	\$530,000,000	0.95	\$503,500,000	1	\$	1	\$	\$7,131,728.05	601-7868754
3	MISMO CONJUNTO	7	\$325,000,000	0.95	\$308,750,000	1	\$	1	\$	\$8,189,655.17	601-7868754
Del inmueble		2312		.	.	1		1			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	4	43.35	37.70	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$8,063,660.48
2	4	78.48	70.60	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$7,131,728.05
3	4	43.35	37.70	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$8,189,655.17
4 años										
									PROMEDIO	\$7,795,014.57
									DESV. STANDAR	\$577,867.13
									COEF. VARIACION	7.41%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$8,372,881.69	TOTAL	\$591,125,447.66
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$7,217,147.44	TOTAL	\$509,530,609.15
VALOR TOTAL	\$550,328,059.00			

Observaciones:

Enlaces:

1.-[https://casas.trovit.com.co/detail/c6aa35a3-c9cc-4ce6-b360-fcd7303bbdce?l\\_pvid=337c14ad-f41f-42e8-a6a8-217ba01c1022&page=1&l\\_sac=1&cos=2&search\\_term=city+center+bucaaramana&origin=2&type=direct](https://casas.trovit.com.co/detail/c6aa35a3-c9cc-4ce6-b360-fcd7303bbdce?l_pvid=337c14ad-f41f-42e8-a6a8-217ba01c1022&page=1&l_sac=1&cos=2&search_term=city+center+bucaaramana&origin=2&type=direct)

2.-<https://www.estrenarvivienda.com/citycenter/39505>

3.-[https://casas.trovit.com.co/detail/16da4ed6-50b8-449f-beaf-374451ebb66d?l\\_pvid=337c14ad-f41f-42e8-a6a8-217ba01c1022&page=1&l\\_sac=1&cos=2&search\\_term=city+center+bucaaramana&origin=2&type=direct](https://casas.trovit.com.co/detail/16da4ed6-50b8-449f-beaf-374451ebb66d?l_pvid=337c14ad-f41f-42e8-a6a8-217ba01c1022&page=1&l_sac=1&cos=2&search_term=city+center+bucaaramana&origin=2&type=direct)



## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CARRERA 27 # 65-55 BARRIO PUERTA DEL SOL - CITY  
CENTER - PROPIEDAD HORIZONTAL APARTAMENTO 2312 -  
TORRE 1 - ETAPA I | Puerta del Sol | Bucaramanga | Santander

### COORDENADAS (DD)

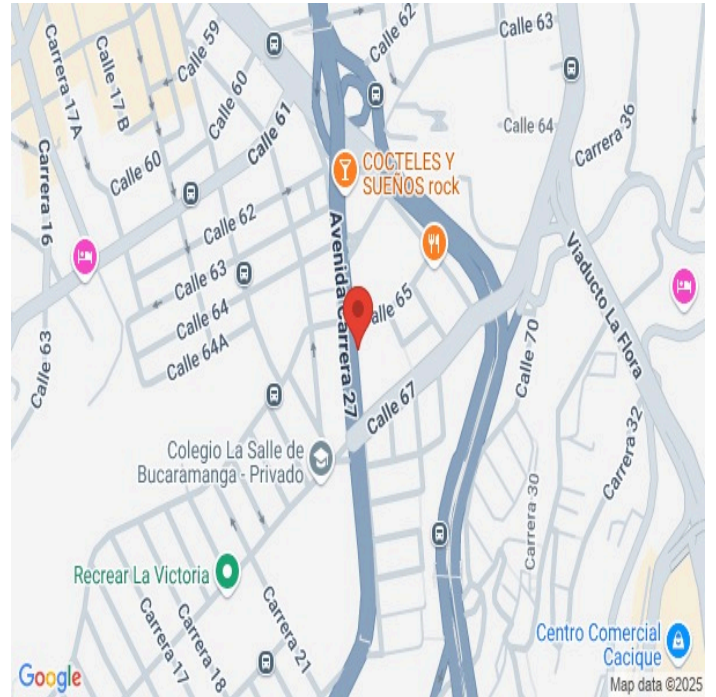
Latitud: 7.103333382821181

Longitud: -73.11335921287537

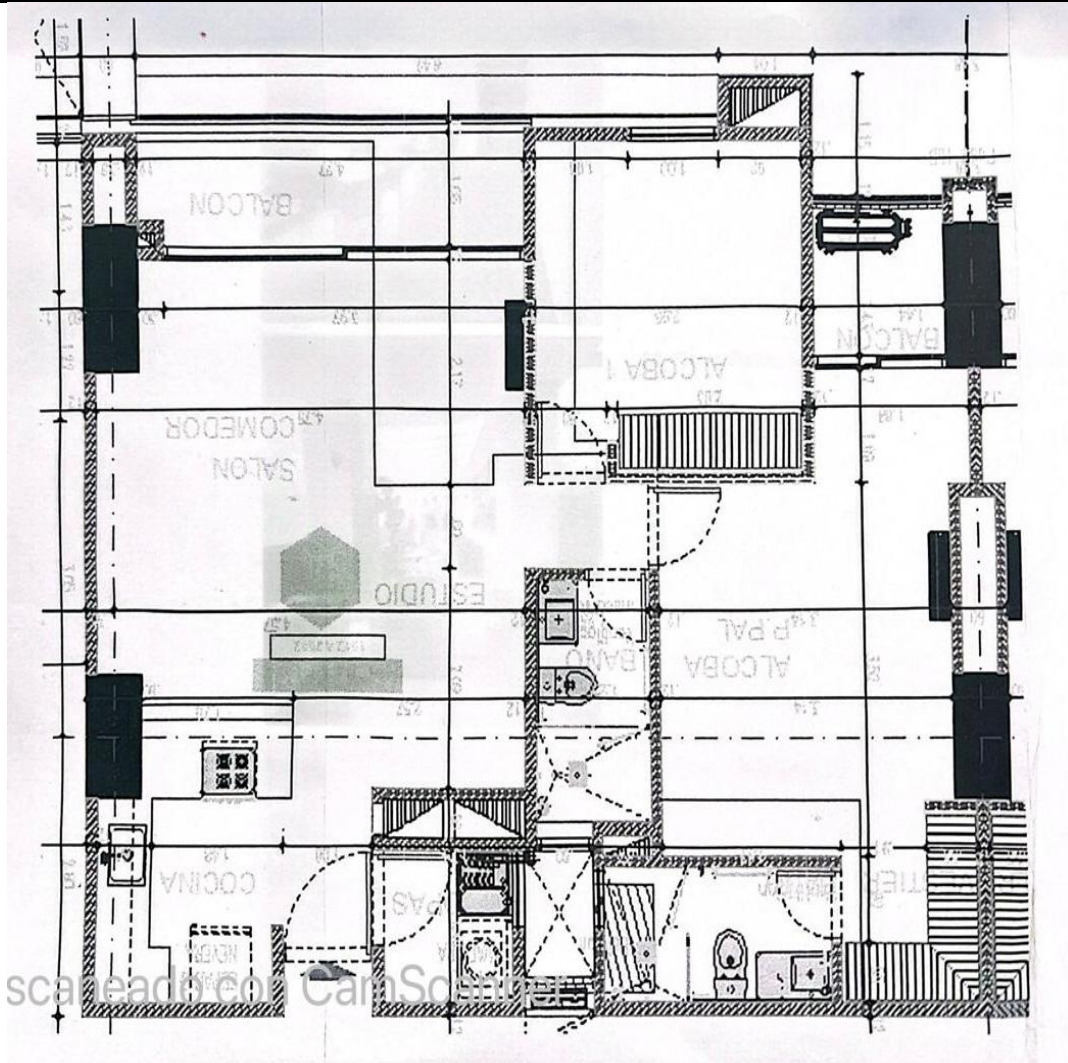
### COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 6' 11.9988''

Longitud: 73° 6' 48.0924''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



## FOTOS: General

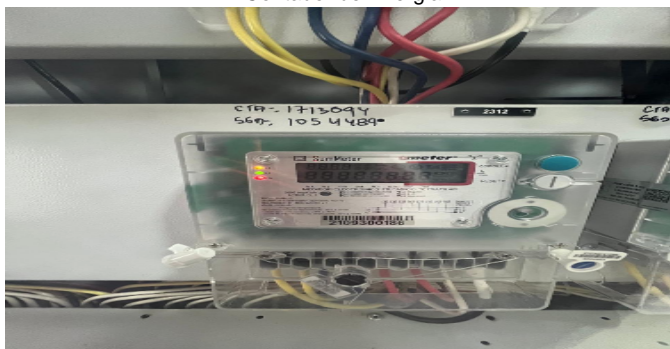
Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



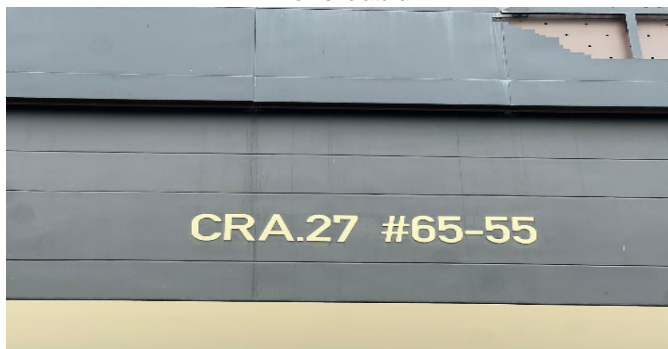
Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura





## FOTOS: General

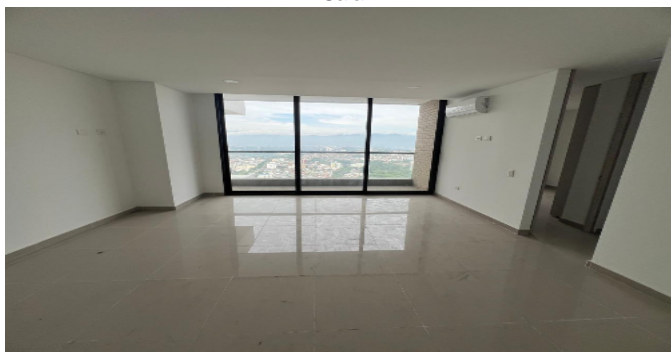
Fachada del Conjunto



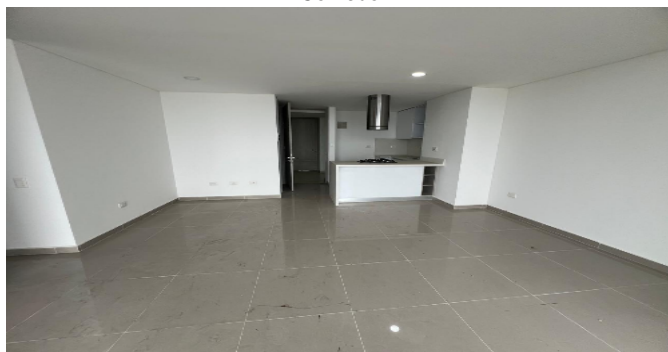
Puerta de entrada



Sala



Comedor



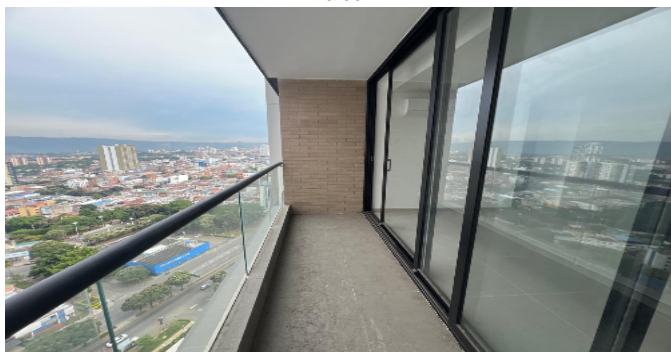
Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Balcón



## FOTOS: General

Balcón



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



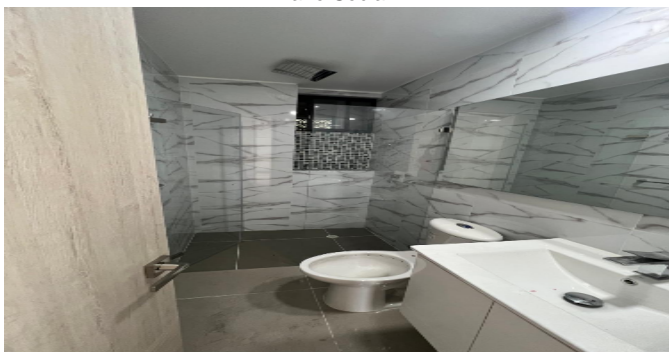
Habitación 2



Habitación 2



Baño Social 1



Deposito



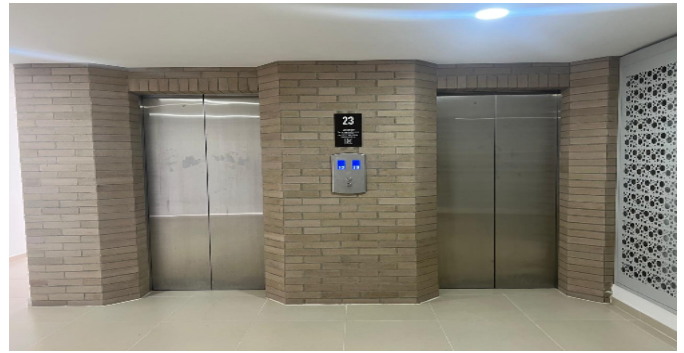


## FOTOS: General

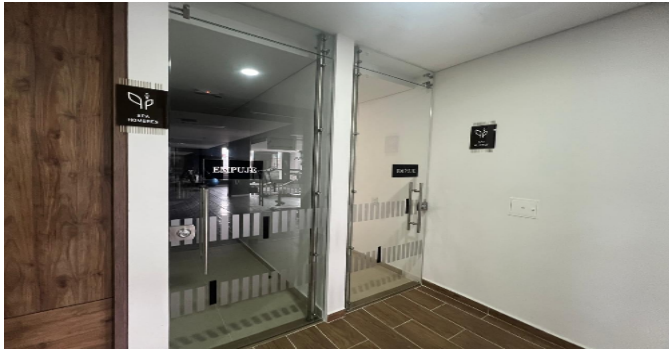
Garaje



Ascensor-CJ



Sauna-CJ



Juegos Infantiles-CJ



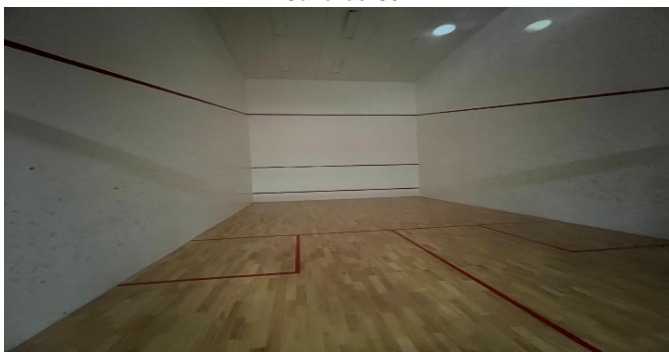
Juegos Infantiles-CJ



Canchas-CJ



Canchas-CJ



Piscinas-CJ





## FOTOS: General

Gimnasio-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



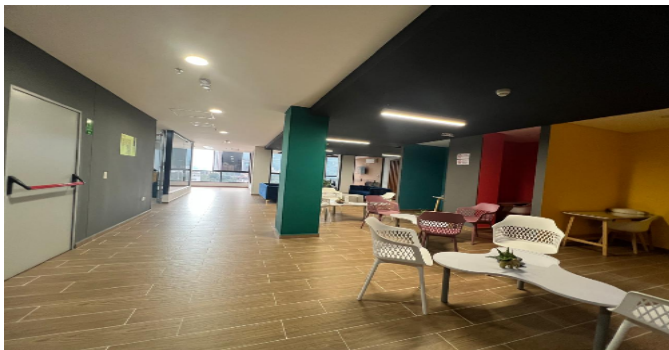
Otras Zonas Sociales-CJ



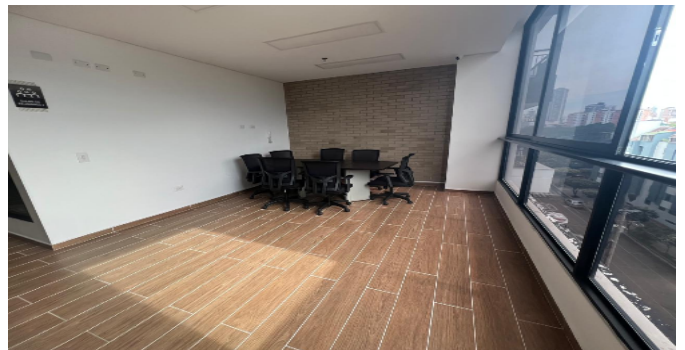
Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



FOTOS: General

Otras Zonas Sociales-CJ



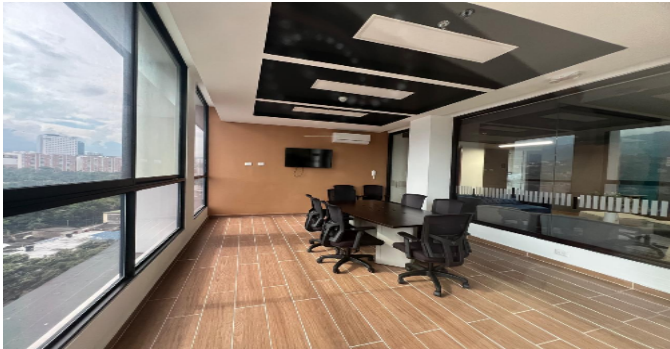
Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Sotano



tipologías de apartamentos

<div><div>MARVAL</div><div><div>Proyectos</div><div>Nosotros</div><div>Tipología Inmobiliaria</div><div>Avances de obra</div><div>Inversión desde el exterior</div><div>Sostenibilidad</div></div></div>				
Tipologías				
▼ Torre 1 - Apto Tipo 5	3 Habitaciones	2 Baños	Área construida desde 78.75 m²	Área privada desde 79.9 m² Precio desde \$673.795.000
▼ Torre 2 - Apto Tipo 2	1 Habitación	1 Baño	Área construida desde 43.35 m²	Área privada desde 37.7 m² Precio desde \$394.540.000
▼ Torre 2 - Apto Tipo 3	2 Habitaciones	2 Baños	Área construida desde 55.92 m²	Área privada desde 49.64 m² Precio desde \$486.730.000
▼ Torre 2 - Apto Tipo 7	1 Habitación	2 Baños	Área construida desde 66.35 m²	Área privada desde 49.19 m² Precio desde \$464.254.000
▼ Torre 2 - Apto Tipo 12	2 Habitaciones	2 Baños	Área construida desde 105.32 m²	Área privada desde 96.33 m² Precio desde \$795.508.000
▼ Torre 2 - Apto Tipo 13	2 Habitaciones	2 Baños	Área construida desde 105.32 m²	Área privada desde 96.33 m² Precio desde \$795.508.000



## 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 --- **Eta**

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

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-63474566



PIN de Validación: bctd0b1c



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) ANA MARIA ESCOBAR GAFARO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 63537208, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 20 de Febrero de 2020 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-63537208.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ANA MARIA ESCOBAR GAFARO 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  
20 Feb 2020

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
20 Feb 2020

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción  
20 Feb 2020

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: bcd0b1c



#### 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  
20 Feb 2020

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 5 Edificación, Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
20 Feb 2020

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
20 Feb 2020

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

##### Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
20 Feb 2020

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: bcd0b1c



#### Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
20 Feb 2020

Régimen  
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-63474566 M.I.: 300-453546

#### Categoría 9 Obras de Arte, Ornamentaria, Patrimoniales y Similares

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
20 Feb 2020

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 10 Semovientes y Animales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
20 Feb 2020

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
20 Feb 2020

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: bcd0b1c



#### Categoría 12 Intangibles

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
20 Feb 2020

Régimen  
Régimen Académico

**RAA AVALUO: LRCAJA-63474566 M.I.: 300-453546**

#### Categoría 13 Intangibles - Otros

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
20 Feb 2020

Régimen  
Régimen Académico

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

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 13 SUR # 16 - 41 ESTE

Teléfono: 3102657201

Correo Electrónico: anamariae477@gmail.com

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

Técnico Laboral Por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - Corporación Técnica y Empresarial Kaizen

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) ANA MARIA ESCOBAR GAFARO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 63537208.

El(la) señor(a) ANA MARIA ESCOBAR GAFARO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN 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: bcf00b1c



**PIN DE VALIDACIÓN**

**bcfd0b1c**

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 tres (03) días del mes de Junio del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

**RAA AVALUO: LRCAJA-63474566 M.I.: 300-453546**

Firma:

Alexandra Suarez  
Representante Legal



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

**Certificado generado con el Pin No: 2506195186116341223**

**Nro Matrícula: 300-453546**

Pagina 1 TURNO: 2025-300-1-135995

Impreso el 19 de Junio de 2025 a las 12:29:52 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: 26-11-2021 RADICACIÓN: 2021-300-6-43389 CON: ESCRITURA DE: 06-10-2021

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

APARTAMENTO 2312 - TORRE 1 - ETAPA I CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 3233, 2021/10/06, NOTARIA PRIMERA BUCARAMANGA. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012

----- SEGÚN ESCRITURA 1385 DEL 13 DE MAYO DE LA NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA. ----- ACLARACIÓN ESCRITURAS PUBLICAS O CORRECCIÓN. ----- RECALCULO COEFICIENTES DE COPROPIEDAD DEFINITIVOS 0,187%

**AREA Y COEFICIENTE**

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

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 70 CENTIMETROS CUADRADOS: 60 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 70 CENTIMETROS: CUADRADOS60

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

MARVAL S.A. EFECTUO CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, SEGÚN ESCRITURA 3233 DEL 06/10/2021 DE LA NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 27/10/2021. ----- MARVAL S.A. EFECTUO DIVISION MATERIAL, SEGÚN ESCRITURA 3233 DEL 06/10/2021 DE LA NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 27/10/2021. ----- LOTE DE TERRENO OBJETO DE DIVISION MATERIAL FUE ADQUIRIDA POR MARVAL S.A. POR COMPRA JUNTO CON OTRO INMUEBLE QUE HIZO A GASEOSAS HIPINTO SAS, SEGÚN ESCRITURA 71 DEL 20/01/2012. ----- MUNICIPIO DE BUCARAMANGA EFECTUO VALORIZACION PLAN VIAL BUCARAMANGA, SEGÚN RESOLUCION 0674 DEL 10/10/2013 DE LA VALORIZACION MUNICIPAL DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 03/05/2016. ----- Y CANCELADA, SEGÚN OFICIO 2361 DEL 28/10/2016 DE LA VALORIZACION MUNICIPAL DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 10/11/2016. ----- AREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA EFECTUO CORRECCION DEL TITULO RESPECTO A LOS LINDEROS Y AREA QUE HIZO A MARVAL S.A., SEGÚN RESOLUCION 438 DEL 08/06/2021 DEL AREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 13/07/2021. ----- HIPOLITO PINTO H. & CIA. GASEOSAS HIPINTO., ADQUIRIO EL LOTE DE TERRENO EN MAYOR EXTENSION POR TRANSPASO QUE LE HIZO LA ANTIGUA SOCIEDAD "GASEOSAS HIPINTO LIMITADA", MEDIANTE ESCRITURA 2840 DE 29 DE DICIEMBRE DE 1960, DE LA NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 20 DE ENERO DE 1961, EN EL LIBRO 2 TOMO 1 SOC. PARTIDA 24 Y EN EL LIBRO 1 TOMO 1 PAR B., PARTIDA 106. "GASEOSAS HIPINTO LIMITADA", ADQUIRIO POR TRANSPASO QUE LE HIZO LA ANTIGUA SOCIEDAD GASEOSAS HIPINTO S.A. MEDIANTE ESCRITURA NUMERO 3703 DE 22 DE DICIEMBRE DE 1954, DE LA NOTARIA 2 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 28 DEL MISMO MES, EN EL LIBRO 1 TOMO 1 IMPAR B., PARTIDA 1359 Y EN EL LIBRO 2 TOMO 4 SOC., PARTIDA 353. GASEOSAS HIPINTO S.A. ADQUIRIO POR APORTE DE SU SOCIOS PINTO HERRERA HIPOLITO, MEDIANTE ESCRITURA NUMERO 2765 DE 28 DE OCTUBRE DE 1953 DE LA NOTARIA 1 DE BUCARMANGA, REGISTRADA EL 13 DE NOVIEMBRE SIGUIENTE, EN EL LIBRO 1 TOMO 4 IMPAR B.,PARTIDA 1249 Y EN EL LIBRO 2 TOMO 2 SOC., PARTIDA 221, ESCRITURA ACLARADA POR MEDIO DE LA NUMERO 2782 DE 9 DE AGOSTO DE 1969 DE LA NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 29 DE AGOSTO DE 1969, EN EL LIBRO 1 TOMO 2 C., PARTIDA 1523. ----- HIPOLITO PINTO H & CIA. GASEOSAS HIPINTO EFECTUO DECLARACION JUDICIAL DE CONSTRUCCION, SEGÚN ESCRITURA 3986 DEL 23/12/1966 DE LA NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 09/01/1967. ----- HIPOLITO PINTO H & CIA. GASEOSAS HIPINTO EFECTUO PRENDA INDUSTRIAL QUE HIZO A LA CORPORACION FINANCIERA DE SANTANDER, SEGÚN DOCUMENTO PRIVADO 038 DEL 02/11/1970 DE LA CORPORACION FINANCIERA DE SANTANDER DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 23/11/1970. ----- Y CANCELADA, SEGÚN ESCRITURA 1412 DEL 30/03/2011 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 01/04/2011. ----- GRAVAMEN ----- HIPOTECA HASTA POR, CONSTITUIDA POR CORPORACION FINANCIERA DE SANTANDER, A FAVOR DE HIPOLITO PINTO H & CIA. GASEOSAS HIPINTO, SEGÚN ESCRITURA 374 DEL 05/02/1971 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 01/02/1971. ----- AMPLIACION HIPOTECA ANOTACION 03, SEGÚN ESCRITURA 5550 DEL 27/12/1974 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 14/01/1975. ----- Y AMPLIACION HIPOTECA HASTA POR, SEGÚN ESCRITURA 927





# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2506195186116341223**

**Nro Matrícula: 300-453546**

Pagina 2 TURNO: 2025-300-1-135995

Impreso el 19 de Junio de 2025 a las 12:29:52 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

DEL 15/03/1978 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 06/04/1978. ----- Y CANCELADA HIPOTECA Y AMPLIACION ESC. 374 DE 05/02/71 Y 5550 DE 27/12/74 Y 927 DE 15/03/78, SEGÚN ESCRITURA 682 DEL 23/02/1988 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 07/03/1988. ----- GRAVAMEN ----- HIPOTECA ABIERTA JUNTO CON OTROS INMUEBLES, CONSTITUIDA POR ABN AMOR BANK (COLOMBIA) S.A., ABN AMOR BANK N.V, BANCO CAFETERO S.A. BANCAFE, BANCO COLPATRIA RED MULTIBANCA COLPATRIA S.A., BANCO DE BOGOTA, BANCO DE CREDITO, BANCO DE OCCIDENTE, BANCO INTERCONTINENTAL S.A. INTERBANCO, BANCO POPULAR, BANCO SANTANDER COLOMBIA S.A., BANCO STANDARD CHARTERED, BANCO TEQUENDAMA S.A., BANCO UNION COLOMBIANO, BANCOLOMBIA S.A., BANQUE EUROPEENNE POUR L'AMERIQUE LATINE (B.E.A.L.S.A.), BAYERISCHE HYPO-UND VEREINSBANK AG., BAYERISCHE HYPO-UND VEREINSBANK AG. NEW YORK BRANDH, BBV BANCO, BNP PARIBAS, CHASE MANHATTAN BANK AG, CITIBANK COLOMBIA S.A., COMERICA BANK, COMPAÑÍA ECPORTADORA CITIEXPORT S.A., CORPORACION FINANCIERA COLOMBIA S.A., COPORACION FINANCIERA DEL VALLE S.A., CORPORACION FINANCIERA NACIONAL Y SURAMERICANA S.A., DRESNER BANK LUXEMBURG S.A., ING BANK N.V, INSTITUTO DE FOMENTO INDUSTRIAL IFI, LLOYDS TSB BANK PLC, LLOYDS TSB BANK S.A., SOCIETE GENERALE, THE CHASE MANHATTAN BANK, WEST DEUTSCHE LANDESBANK GIROZENTRALE NEW YORK BRANCH. ----- Y ACLARACION ESC. 2553 DE 22/12/2000, SEGÚN ESCRITURA 257 DEL 16/02/2001 DE LA NOTARIA SEPTIMA DE BOGOTA D.C., REGISTRADA EL 03/05/2001. ----- Y ACLARACION ESC. 2553 DE 22/12/2000, SEGÚN ESCRITURA 775 DEL 23/04/2001 DE LA NOTARIA SEPTIMA DE BOGOTA D.C., REGISTRADA EL 03/05/2001. ----- CANCELADA POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ESC. 2553 DE 22/12/2000, ACLARACION ESC. 257 DE 16/02/01 Y 775 DE 23/04/01 JUNTO CON OTRO INMUEBLE ANOTACIONES 7, 8 Y 9, SEGÚN ESCRITURA 2898 DEL 12/12/2005 DE LA NOTARIA SEPTIMA DE BOGOTA D.C., REGISTRADA EL 21/07/2006. ----- INSTITUTO DE FOMENTO INDUSTRIAL EN LIQUIDACION, SEGÚN OFICIO DEL 08/10/2003 DEL INSTITUTO INDUSTRIAL DE BOGOTA, REGISTRADA EL 08/10/2003. ----- Y CANCELADA, SEGÚN OFICIO DEL 21/07/2006 DEL INSTITUTO DE FOMENTO INDUSTRIAL DE BOGOTA D.C., REGISTRADA EL 21/07/2006.

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 27 # 65-55 BARRIO PUERTA DEL SOL - CITY CENTER - PROPIEDAD HORIZONTAL APARTAMENTO 2312 - TORRE 1 - ETAPA I

DETERMINACION DEL INMUEBLE: APARTAMENTO

DESTINACION ECONOMICA:

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

300 - 453316

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 28-10-2019 Radicación: 2019-300-6-41724

Doc: ESCRITURA 3210 DEL 22-10-2019 NOTARIA TERCERA 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: MARVAL S.A.**

**NIT# 8902056450 X**

**A: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. BBVA COLOMBIA.**

**NIT# 8600030201**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 27-10-2021 Radicación: 2021-300-6-43389





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

**Certificado generado con el Pin No: 2506195186116341223**

**Nro Matrícula: 300-453546**

Pagina 3 TURNO: 2025-300-1-135995

Impreso el 19 de Junio de 2025 a las 12:29:52 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

Doc: ESCRITURA 3233 DEL 06-10-2021 NOTARIA PRIMERA 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.**

**NIT# 8902056450 X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 27-10-2021 Radicación: 2021-300-6-43389

Doc: ESCRITURA 3233 DEL 06-10-2021 NOTARIA PRIMERA 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: MARVAL S.A.**

**NIT# 8902056450 X**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 27-10-2021 Radicación: 2021-300-6-43397

Doc: ESCRITURA 3503 DEL 27-10-2021 NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ESCRITURA N° 3233 DEL 06/10/2021

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

**A: MARVAL S.A.**

**NIT# 8902056450 X**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 14-05-2025 Radicación: 2025-300-6-15445

Doc: ESCRITURA 0840 DEL 27-03-2025 NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0907 CAMBIO DE RAZON SOCIAL

**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 006** Fecha: 14-05-2025 Radicación: 2025-300-6-15445

Doc: ESCRITURA 0840 DEL 27-03-2025 NOTARIA PRIMERA 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: MARVAL S.A.S NIT. 890205645-0**

**X**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 14-05-2025 Radicación: 2025-300-6-15446

Doc: ESCRITURA 1385 DEL 13-05-2025 NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ESCRITURA 840 DEL 27/03/2025 ---EN CUANTO A LOS COEFICIENTES

**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**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 10-06-2025 Radicación: 2025-300-6-18989

Doc: ESCRITURA 1432 DEL 16-05-2025 NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$1,740,000



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

**Certificado generado con el Pin No: 2506195186116341223**

**Nro Matrícula: 300-453546**

Pagina 4 TURNO: 2025-300-1-135995

Impreso el 19 de Junio de 2025 a las 12:29:52 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

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA RESPECTO DE ESTE INMUEBLE ESCRITURA  
3210 DE 22-10-2019

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

**DE: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. BBVA COLOMBIA.**

**NIT# 8600030201**

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

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 10-06-2025 Radicación: 2025-300-6-18989

Doc: ESCRITURA 1432 DEL 16-05-2025 NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$500,447,110

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 TERMINO DE DOS (2) 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: MARVAL S.A.S. NIT 890205645-0

**A: JAIMES GOMEZ MARIA CONSUELO**

CC# 63474566 X 100%

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*9\***

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

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*



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

**Certificado generado con el Pin No: 2506195186116341223**

**Nro Matrícula: 300-453546**

Pagina 5 TURNO: 2025-300-1-135995

Impreso el 19 de Junio de 2025 a las 12:29:52 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: 2025-300-1-135995**

**FECHA: 19-06-2025**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRAY**  
REGISTRADOR SECCIONAL

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

12:45



## Detalle del movimiento



✓ ¡Pago exitoso!



¡Escanea este QR con Nequi para verificar tu pago al instante!

Pago en  
Los Rosales Const In

¿Cuánto?  
\$ 300.000,00

Fecha  
12 de junio de 2025 a las 12:45 p. m.

Referencia  
M6110350

¿De dónde salió la plata?  
Disponible


Listo



ARCHIVO: LRCAJA-63474566  
avalsign.com



### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

Fechas y horas en UTC-0500 | Bogotá. Flujo de firmas Versión 1.0 AvalSign.

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-63474566
	Hash documento:	8acec25f66
	Fecha creación:	2025-06-20 13:25:52

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

<b>Perito actuante:</b>  <b>ANA MARIA ESCOBAR GAFARO</b> Documento: 63537208 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 650435	
<b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: anamariae477@gmail.com Celular: 3102657201 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 177.254.137.237   2025-06-19 12:01:00	



Gestionado por avalsign.com

Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

