


INFORME DE AVALUO LRCAJA-80793498
RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	MILTON DAVID PACHON ROJAS
NIT / C.C CLIENTE	80793498
DIRECCIÓN	CARRERA 21 # 158-65 TORRE 1 APTO 302 CONJUNTO RESIDENCIAL TAYRONA 1P.H. BARRIO PALOMAS
SECTOR	Urbano Estrato 4
BARRIO	Palomas
CIUDAD	Floridablanca
DEPARTAMENTO	Santander
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES
IDENTIFICACIÓN	63479382

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	04/02/2023
FECHA INFORME	08/02/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	11 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	AGUILAR TOVAR LUBBY ISABEL				
NUM.	2299 EscrituraDe	NOTARIA	SEGUNDA	FECHA	28/09/2021
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Floridablanca	DEPTO	Santander		
ESCRITURA					
CEDULA	682760104000001880902900000146				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	N/A				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL TAYRONA				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	240000	VRxM2	3269.31
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.3978%				

M. INMOB.	N°
APTO 302, TO 1	300-341884

OBSERVACIONES GENERALES

EL INMUEBLE ESTÁ UBICADO EN LA CARRERA 21 # 158-65 EL CON. RESIDENCIAL TAYRONA I P.H. BARRIO PALOMAS APTO 302 TO1 FLORIDABLANCA SANTANDER. CUENTA CON GARAJE DE USO EXCLUSIVO Y SERVICIOS PÚBLICOS.
Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.

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.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	1	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	0
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	1
Garajes	1	Exclusivo	SI	Sencillo	SI
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	SI	Comunal	NO	Servidumb.	NO
IntegralAla	NO				
Vivienda					

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 302,105,567.79
VALOR ASEGURABLE \$ COP 302,105,568.00
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


MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES
Perito Actuante
C.C: 63479382
RAA: AVAL-63479382

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

Nombre de la firma

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	240
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Común uso exclusivo

INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL. Ley 675 de 2001.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	79.24	AREA	M2	79
AREA PRIVADA	M2	73.41	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	127.052.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	73.41	AREA PRIVADA VALORADA	M2	73.41

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CARRERA 21 # 158-65 TORRE 1 APTO 302 CONJUNTO RESIDENCIAL TAYRONA 1P.H. BARRIO PALOMAS | Palomas | Floridablanca | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 3470, fecha: 04/11/2010, Notaría: PRIMERA y ciudad: BUCARAMANGA.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

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

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

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	Usada
Tipo	sistema dual o combinado
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	12
N° de Sótanos	2
Vida Útil	100
Vida Remanente	89
Estructura	Industrializado
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CARRERA 21 # 158-65 TORRE 1 APTO 302 CONJUNTO RESIDENCIAL TAYRONA 1P.H. BARRIO PALOMAS

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2012

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación, en la visita no se evidencian daños que afecten activamente la propiedad.

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APTO 302, TO 1	73.41	M2	\$4,115,319.00	100.00%	\$302,105,567.79
TOTALES					100%	\$302,105,567.79

Valor en letras

Trescientos dos millones ciento cinco mil quinientos sesenta y siete Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL

\$302,105,567.79

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

EL INMUEBLE ESTÁ UBICADO EN LA CARRERA 21 # 158-65 EL CON. RESIDENCIAL TAYRONA I P.H. BARRIO PALOMAS APTO 302 TO1 FLORIDABLANCA SANTANDER. CUENTA CON GARAJE DE USO EXCLUSIVO Y SERVICIOS PÚBLICOS. **Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.**

El inmueble tiene un garaje descubierto de uso exclusivo demarcado con el N.º 302 TO 1. En total hay 240 parqueaderos para residentes y 50 parqueaderos para visitantes.

El sector donde se encuentra el inmueble está consolidado, tiene un equipamiento zonal adecuado con buenas características urbanísticas.

Escritura: 3470, Fecha escritura: 04/11/2010, Notaría escritura: PRIMERA, Ciudad escritura: BUCARAMANGA, Administración: 240000, Total unidades: 240, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 10, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Citófono: Si, Sauna: Si, Club: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Jardín infantil: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 2, Ascensores: Si

Estructura en aparente buen estado de conservación, en la visita no se evidencian daños que afecten activamente la propiedad.

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, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados con aparente buen estado de conservación.

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	CANAVERAL	7	\$300,000,000	0.97	\$291,000,000	1	\$0		\$0	\$4,415,781.49	311-811-8679
2	RIO FRIO	13	\$322,000,000	0.97	\$312,340,000	1	\$0		\$0	\$4,109,736.84	3214346603
3	CANAVERAL	10	\$310,000,000	0.97	\$300,700,000	1	\$0		\$0	\$3,806,329.11	3102516922
4	CANAVERAL	14	\$298,000,000	0.97	\$289,060,000	1	\$0		\$0	\$4,129,428.57	3174330955
Del inmueble		APT O 302, TO 1				1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	11	72.40	65.90	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,415,781.49
2	3	76	76	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,109,736.84
3	5	73	79	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,806,329.11
4	8	76	70	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,129,428.57
	11 años									
									PROMEDIO	\$4,115,319.00
									DESV. STANDAR	\$248,986.41
									COEF. VARIACION	6.05%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,364,305.41	TOTAL	\$320,383,660.50
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,866,332.59	TOTAL	\$283,827,475.45
VALOR TOTAL	\$302,105,567.79			

Observaciones:

Enlaces:

1.-<http://www.missantander.com/ViewDetail?id=12794>

2.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/rio-frio/floridablanca/769510>

3.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/canaveral/floridablanca/7501772>

4.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/canaveral/oriental/floridablanca/7550751>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CARRERA 21 # 158-65 TORRE 1 APTO 302 CONJUNTO
RESIDENCIAL TAYRONA 1P.H. BARRIO PALOMAS | Palomas |
Floridablanca | Santander

COORDENADAS (DD)

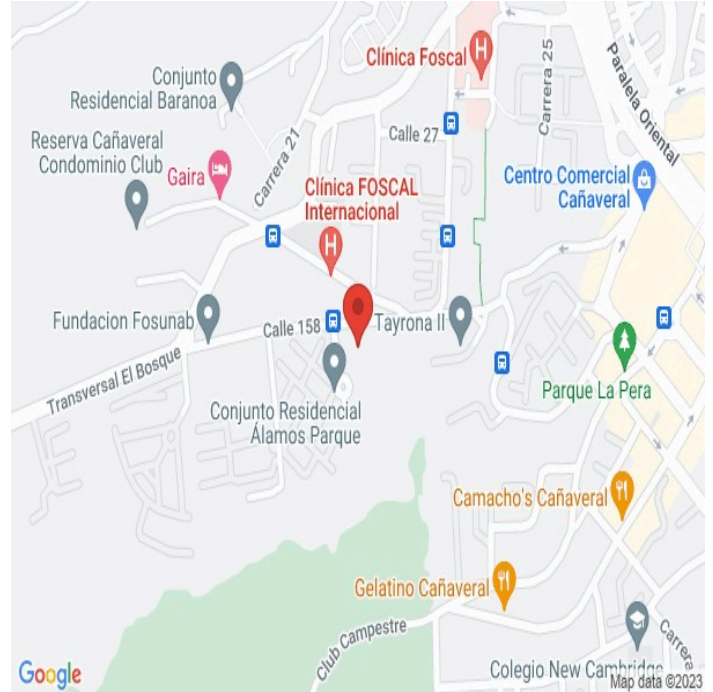
Latitud: 7.069885662887692

Longitud: -73.11227174426932

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 4' 11.5896''

Longitud: 73° 6' 44.1792''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

República de Colombia



separa de área común de circulación. Por el **CENIT**, de la placa estructural que lo separa del apartamento 402. Por el **NADIR**, de la placa estructural que lo separa del apartamento 202. Cuenta con un coeficiente de **0.3978%**. =====

A este inmueble le corresponde el uso exclusivo de un parqueadero descubierto ubicado en el sótano 2. =====

Inmueble inscrito en catastro con el número **010401880146902** e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **300-341884** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga. =====

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante la cabida y linderos acabados de citar la permuta se efectúa como cuerpo cierto. =====

PARÁGRAFO SEGUNDO: LINDEROS GENERALES: El **CONJUNTO RESIDENCIAL TAYRONA I - PROPIEDAD HORIZONTAL**, del cual hace parte el inmueble objeto de permuta, se construyó en un lote de terreno denominado **GLOBO TAYRONA I**: Lote de terreno ubicado en el municipio de Floridablanca, con área bruta de 9.367.93 Mts² aproximadamente. Y sus linderos son los siguientes: **NORTE:** Del punto 2 al punto L pasando por el punto 3' en longitud y medidas de 119.45 mts y 11.34 mts, lindando en



PO003584155

NOTARÍA SEGUNDA
RAMÓN C. BERMEJÍA

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Sala Comedor



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Cocina



Zona de Ropas



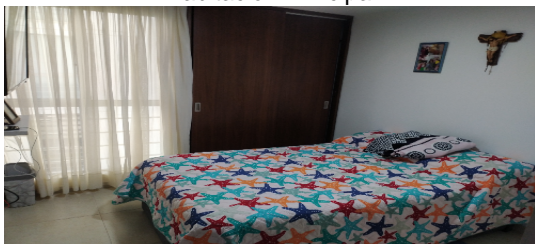
Balcón



Estudio



Habitación Principal



Baño Privado



Habitación 2



Habitación 3



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Baño Social 1



Garaje



Ascensor-CJ



Piscinas-CJ



Piscinas-CJ



Gimnasio-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



REGISTRO FOTOGRÁFICO

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

----- **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 recibido del 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-80793498



PIN de Validación: b0f70a75



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

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

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

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES se encuentra **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
05 Feb 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
05 Feb 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
23 Dic 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b0f70a75



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
05 Feb 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
05 Feb 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
05 Feb 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
05 Feb 2019

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b0f70a75



Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
05 Feb 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
23 Dic 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
23 Dic 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
23 Dic 2021

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:



PIN de Validación: b0f70a75



Ciudad: FLORIDABLANCA, SANTANDER

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

Teléfono: 3102444394

Correo Electrónico: marthaceci2233@gmail.com

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

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

Técnico laboral por competencias en Técnico en avalúos - Incatec

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 63479382.

El(la) señor(a) MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES se encuentra al día con el 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 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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

b0f70a75

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 veintitres (23) días del mes de Enero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230202680571443797

Nro Matrícula: 300-341884

Pagina 1 TURNO: 2023-300-1-20817

Impreso el 2 de Febrero de 2023 a las 03:27:22 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: 09-12-2010 RADICACIÓN: 2010-300-6-53825 CON: ESCRITURA DE: 04-11-2010

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO****DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

APARTAMENTO 302 TORRE 1 con area de PRIVADA 73.41 M2 AREA CONSTRUIDA 79.24 M2 coeficiente de propiedad 0.3978% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 3470, 2010/11/04, NOTARIA PRIMERA BUCARAMANGA. Artículo 11 Decreto 1711 de 1984

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

URBANIZADORA DAVID PUYANA S.A. URBANAS, ADQUIRIO EL PREDIO QUE OCUPA EL CONJUNTO RESIDENCIAL TAYRONA I- P.H. (LEY 675 DE 2001), ASI : ESTE PREDIO SE FORMO POR ENGLOBE DE SIETE (7) LOTES DE TERRENOS IDENTIFICADOS CON LAS MATRICULAS INMOBILIARIAS #S 300-327565, 300-327566, 300-327567, 300-327568, 300-327569, 300-327570 Y 300-327571, LOS CUALES FUERON ADQUIRIDOS POR LA SOCIEDAD URBANIZADORA DAVID PUYANA S.A. URBANAS S.A., ASI: * EFECTUO DIVISION MATERIAL MEDIANTE ESCRITURA # 3576 DE FECHA 30/12/2008 DE LA NOTARIA PRIMERA 1ª DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EN ESTA OFICINA EL 16/2/2009..-----*MEDIANTE ESCRITURA 2428 DE 05-08-2010 DE LA NOTARIA 1 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 10-09-2010 URBANIZADORA DAVID PUYANA S.A. URBANAS S.A. EFECTUO DIVISION MATERIAL.---*MEDIANTE ESCRITURA 1347 DE 08-05-2009 DE LA NOTARIA 1 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 12-05-2009, URBANIZADORA DAVID PUYANA .S.A URBANAS, EFECTUO ENGLOBE.-----GRAVAMEN: URBANIZADORA DAVID PUYANA S.A. "URBANAS", CONSTITUYO HIPOTECA ABIERTA POR \$1'010,40,000 A FAVOR DE LA CORPORACION FINANCIERA COLOMBIANA S.A., SEGÚN ESCRITURA # 1247 DEL 15/6/1995 NOTARIA DE GIRON, REGISTRADA EL 22/6/1995.- DEBIDAMENTE CANCELADA POR VOLUNTAD DE LAS PARTES MEDIANTE ESCRITURA # 5088 DEL 1/12/1999 NOTARIA TERCERA 3ª DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 5/5/2009.- GRAVAMEN: UNIVERSIDAD AUTONOMA DE BUCARAMANGA UNAB, CONSTITUYO HIPOTECA ABIERTA POR \$1'757.704.800 A FAVOR DE LA CORPORACION FINANCIERA COLOMBIANA S.A., SEGÚN ESCRITURA # 4052 DEL 22/12/1999 DE LA NOTARIA 2ª DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 1/2/2000.- DEBIDAMENTE CANCELADA MEDIANTE ESCRITURA # 5886 DEL 9/12/2008 NOTARIA SEGUNDA 2ª DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 9/3/2009.- DEBIDAMENTE CANCELADA MEDIANTE ESCRITURA # 5886 DEL 9/12/2008 NOTARIA SEGUNDA 2ª DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 9/3/2009.- MEDIANTE OFICIO 6.19/ DE FECHA 2/3/2009 EXPEDIDO POR EL INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI DE BUCARAMANGA POR ACTUALIZACION CODIGO CATASTRAL, REGISTRADO EL 3/6/2009.- VALORIZACION: SEGÚN OFICIO DE FECHA 16/6/2010 EXPEDIDO POR EL AREA METROPOLITANA 6 DE BUCARAMANGA, REGISTRADO EL 25/8/2010; POR VALORIZACION (RESOLUCION # 0325 DE 03-05-2010 OFICIO # 01875 ¿ TRANSVERSAL SAN BERNARDO DEL BOSQUE Y EL INTERCAMBIADOR DE SAN BERNARDO), DE: VALORIZACION MUNICIPAL, A: URBANIZADORA DAVID PUYANA S.A. URBANAS S.A.,-- DEBIDAMENTE CANCELADA PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA MEDIANTE OFICIO # 1747 DE FECHA 23/8/2010 EXPEDIDO POR EL AREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA, REGISTRADO EL 25/8/2010 BAJO EL FOLIO DE MATRICULA 300-327565.- DEBIDAMENTE CANCELADA PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA MEDIANTE OFICIO # 1703 DE FECHA 23/8/2010 EXPEDIDO POR EL AREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA, REGISTRADO EL 25/8/2010 BAJO EL FOLIO DE MATRÍCULA 300-327566.- DEBIDAMENTE CANCELADA PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA MEDIANTE OFICIO # 1706 DE FECHA 23/8/2010 EXPEDIDO POR EL AREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA, REGISTRADO EL 25/8/2010 BAJO EL FOLIO DE MATRÍCULA 300-327567.- DEBIDAMENTE CANCELADA PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA MEDIANTE OFICIO # 1705 DE FECHA 23/8/2010 EXPEDIDO POR EL AREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA, REGISTRADO EL 25/8/2010 BAJO EL FOLIO DE MATRÍCULA 300-327568.- DEBIDAMENTE CANCELADA PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA MEDIANTE OFICIO # 1704 DE FECHA 23/8/2010 EXPEDIDO POR EL AREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA, REGISTRADO EL 25/8/2010 BAJO EL FOLIO DE MATRÍCULA 300-327569.- DEBIDAMENTE CANCELADA PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA MEDIANTE OFICIO # 1745 DE FECHA 23/8/2010 EXPEDIDO POR EL AREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA, REGISTRADO EL 25/8/2010 BAJO EL FOLIO DE MATRÍCULA 300-327570.- DEBIDAMENTE CANCELADA PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA MEDIANTE OFICIO # 1746 DE FECHA 23/8/2010 EXPEDIDO POR EL AREA



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

Certificado generado con el Pin No: 230202680571443797

Nro Matrícula: 300-341884

Pagina 2 TURNO: 2023-300-1-20817

Impreso el 2 de Febrero de 2023 a las 03:27:22 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

METROPOLITANA DE BUCARAMANGA, REGISTRADO EL 25/8/2010 BAJO EL FOLIO DE MATRÍCULA 300-327571.- LA SOCIEDAD URBANIZADORA DAVID PUYANA S.A. ¿URBANAS S.A.¿, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION EL LOTE DE TERRENO OBJETO DE DIVISION MATERIAL, DE CONFORMIDAD CON LOS SIGUIENTES TITULOS: SIETE (7) LOTES DE TERRENOS IDENTIFICADOS CON LAS MATRICULAS INMOBILIARIAS #S 300-203438, 300-231113, 300-231114, 300-252223, 300-252225, 300-252226 Y 300-252240 LOS CUALES FUERON ADQUIRIDOS POR LA SOCIEDAD URBANIZADORA DAVID PUYANA S.A. ¿URBANAS S.A.¿, ASI: * 1) EL PREDIO CON M.I. # 300-203438 LO ADQUIRIO POR COMPRAVENTA EFECTUADA A LA UNIVERSIDAD AUTONOMA DE BUCARAMANGA ¿UNAB¿ SEGÚN CONSTA EN LA ESCRITURA # 3987 DEL 18/7/2008 NOTARIA 3ª DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 30/7/2008.-- LA UNIVERSIDAD AUTONOMA DE BUCARAMANGA ¿UNAB¿ ADQUIRIO POR COMPRAVENTA A CORPORACION FINANCIERA COLOMBIANA S.A., MEDIANTE ESCRITURA # 4052 DEL 22/12/1999 NOTARIA 2ª DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 1/2/2000.- CORPORACION FINANCIERA COLOMBIANA S.A., ADQUIRIO A TITULO DE DACION EN PAGO A LA URBANIZADORA DAVID PUYANA S.A. "URBANAS", MEDIANTE ESCRITURA # 1685 DEL 30/9/1999 NOTARIA 9ª DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 22/10/1999.-- URBANIZADORA DAVID PUYANA S.A., EFECTUO IDENTIFICACION MEDIANTE ESCRITURA # 2577 DE FECHA 15/6/1993 DE LA NOTARIA 4ª DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EN ESTA OFICINA EL 9/7/1993.-- URBANIZADORA DAVID PUYANA S.A. ADQUIRIO ESTE PREDIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A PRADA JOSE MERCEDES. SEGUN LA ESCRITURA N. 138 DEL 19 DE ENERO DE 1.961 DE LA NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA. EL 22 DE FEBRERO DE 1.961. URBANIZADORA DAVID PUYANA S.A. ADQUIRIO POR COMPRA (LOTE ANEXO) A PRADA JOSE MERCEDES Y PRADA JOSE DE JESUS. SEGUN LA ESCRITURA N. 2.879 DEL 29 DE SEPTIEMBRE DE 1.961 DE LA NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA. EL 20 DE NOVIEMBRE DE 1.961. LIMITACION DE DOMINIO. A: URBANIZADORA DAVID PUYANA S.A.. SEGUN RESOLUCION N. 001 DEL 07 DE DICIEMBRE DE 1.972 DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE VALORIZACION MUNICIPAL DE BUCARAMANGA. REGISTRADA. EL 20 DE MARZO DE 1.975. Y CANCELADA. SEGUN EL OFICIO # 2.006 DEL 21 DE ABRIL DE 1.993 DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE VALORIZACION DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 23 DE ABRIL DE 1.993. (INENAJENABILIDAD POR VALORIZACION.) CANCELACION VALORIZACION. RESOLUCION 005 DE 1.989. A: URBANAS. SEGUN EL OFICIO N. 1.495 DEL 31 DE MARZO DE 1.993 DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE VALORIZACION MUNICIPAL DE BUCARAMANGA. REGISTRADO. EL 01 DE ABRIL DE 1.993..-. IDENTIFICACION. LOTE DE 24.186.18 METROS CUADRADOS. A: URBANIZADORA DAVID PUYANA S.A. SEGUN ESCRITURA N. 891 DEL 04 DE MARZO E 1.993 DE LA NOTARIA CUARTA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA. EL 23 DE ABRIL DE 1.993. ESCRITURA ACLARADA. SEGUN LA ESCRITURA N. 2.577 DEL 15 DE JUNIO DE 1.993 DE LA NOTARIA CUARTA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA. EL 09 DE JULIO DE 1.993.--* 2) LOS PREDIOS CON M.I. # 300-231113 Y 300-231114 LOS ADQUIRIO POR COMPRAVENTA EFECTUADA A LA UNIVERSIDAD AUTONOMA DE BUCARAMANGA ¿UNAB¿ SEGÚN CONSTA EN ESCRITURA # 2755 DE FECHA 24/10/2008 NOTARIA 1ª DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EN ESTA OFICINA EL 13/11/2008.-- LA UNIVERSIDAD AUTONOMA DE BUCARAMANGA ¿UNAB¿ ADQUIRIO POR COMPRAVENTA A CORPORACION FINANCIERA COLOMBIANA S.A., MEDIANTE ESCRITURA # 4052 DEL 22/12/1999 NOTARIA 2ª DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 1/2/2000.-- CORPORACION FINANCIERA COLOMBIANA S.A., ADQUIRIO A TITULO DE DACION EN PAGO DE: URBANIZADORA DAVID PUYANA S.A. "URBANAS", MEDIANTE ESCRITURA # 1681 DEL 30/9/1999 NOTARIA 9ª DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 15/10/1999.- URBANIZADORA DAVID PUYANA S.A. "URBANAS", EFECTUO SEGRAGACION MEDIANTE ESCRITURA # 7908 DEL 8/11/1995 NOTARIA 3ª DE BUCARAMANGA; REGISTRADA EL 10/11/1995.-- POSTERIORMENTE, EFECTUO TRANSFERENCIA A TITULO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE GARANTIA, A: FIDUCIARIA SANTANDER S.A.. MEDIANTE ESCRITURA # 2873 DEL 6/12/1995 NOTARIA 8ª DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL



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

Certificado generado con el Pin No: 230202680571443797

Nro Matrícula: 300-341884

Pagina 3 TURNO: 2023-300-1-20817

Impreso el 2 de Febrero de 2023 a las 03:27:22 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

7/12/1995.-- Y MEDIANTE ESTA MISMA ESCRITURA CONSTITUYERON COMODATO POR ESCRITURA PUBLICA, DE: FIDUCIARIA SANTMEDIANTE ESCRITURA # 1681 DE FECHA 30/9/1999 NOTARIA 9ª DE BUCARAMANGA EFECTUARON LIQUIDACION DE FIDEICOMISO DE GARANTIA (ESC. # 2873 DE 06-12-95), DE: FIDUCIARIA SANTANDER S.A., A: URBANIZADORA DAVID PUYANA S.A. URBANAS, REGISTRADA EL 15/10/1999.-- Y MEDIANTE ESTA MISMA ESCRITURA EFECTUARON CANCELACION DE COMODATO (ESC. # 2873 DE 06-12-95), A: URBANIZADORA DAVID PUYANA S.A. URBANAS.--URBANIZADORA DAVID PUYANA S.A. ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION ASI: UN LOTE, POR COMPRA A PRADA JOSE MERCEDES, MEDIANTE ESCRITURA 138 DE 19-01-61. NOTARIA 3.DE BUCARAMANGA,REGISTRADA EL 22-02-61. Y UN LOTE ANEXO, POR COMPRA A PRADA JOSE MERCEDES, Y PRADA JOS DE JESUS, MEDIANTE ESCRITURA 2879 DE 29-09-61. NOTARIA 3.DE BUCARAMANGA,REGISTRADA EL 20-11-61. DEL V-LORIZACION: MEDIANTE OFICIO 1495 DE 31-03-93. DE VALORIZACION MUNICIPAL DE BUCARAMANGA,REGISTRADA EL 01-04-93. SE CANCELO LA VALORIZACION DE LA R-S. 005/89. Y MEDIANTE OFICIO 2006 DE 21-04-93, DE VALORIZACION MUNICIPAL DE BUCARAMANGA,REGISTRADA EL 23-04-93. SE CANCELO LA VALORIZACION DE LA RES. 001/72. MEDIANTE ESCRITURA 891 DE 04-03-93. DE LA NOTARIA 4.DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 23-04-93. URBANIZADORA DAVID PUYANA S.A. EFECTUO IDENTIFICACION. ACLARADA MEDIANTE ESCRITURA 2577 DE 15-06-93. NOTARIA 4.DE BUCARAMANGA,REGISTRADA EL 09-07-93.MEDIANTE ESCRITURA 2577 DE 15-06-93, NOTARIA 4.DE BUCARAMANGA,REGISTRADA EL 09-07-93. URBANIZADORA DAVID PUYANA S.A. EFECTUO IDENTIFICACION.--* 3) EL PREDIO CON M.I. # 300-252223 LO ADQUIRIO POR COMPRAVENTA EFECTUADA A LA UNIVERSIDAD AUTONOMA DE BUCARAMANGA ¿UNAB¿ SEGÚN CONSTA EN ESCRITURA # 6886 DE FECHA 18/12/2008 NOTARIA 3ª DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 30/12/2008.-- UNIVERSIDAD AUTONOMA DE BUCARAMANGA ¿UNAB¿, ADQUIRIO TITULO DE DONACION DE ARMANDO PUYANA PUYANA SEGÚN CONSTA EN LA ESCRITURA # 4423 DEL 14/10/1999 NOTARIA 3ª DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 10/12/1999.--MEDIANTE ESTA MISMA ESCRITURA (ESC. # 4423 DEL 14/10/1999) CONSTITUYERON CONDICIONES RESOLUTORIAS EXPRESA, S A: UNIVERSIDAD AUTONOMA DE BUCARAMANGA ¿UNAB¿.¿DEBIDAMENTE CANCELADA POR VOLUNTAD DE LAS PARTES MEDIANTE ESCRITURA # 3347 DEL 21/12/2006 NOTARIA 9ª DE BUCARAMANGA; REGISTRADA EL 15/2/2007.--ARMANDO PUYANA PUYANA, ADQUIRIO A TITULO DE DACION EN PAGO DE URBANIZADORA DAVID PUYANA S.A. ¿URBANAS¿ MEDIANTE ESCRITURA # 2246 DEL 25/5/1999 NOTARIA 3ª DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 13/7/1999.--URBANIZADORA DAVID PUYANA S.A. "URBANAS" EFECTUO IDENTIFICACION MEDIANTE ESCRITURA # 6526 DE FECHA 20/10/1997 NOTARIA 3ª DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EN ESTA OFICINA EL 5/11/1997.--GRAVAMEN: URBANIZADORA DAVID PUYANA S.A. "URBANAS" CONSTITUYO HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA A FAVOR DE ARMANDO PUYANA, PUYANA SEGÚN ESCRITURA # 8030 DEL 30/12/1997 NOTARIA 3ª DE BUCARAMANGA; REGISTRADA EL 08/1/1998.----- --DEBIDAMENTE CANCELADA MEDIANTE ESCRITURA # 4423 DEL 14/10/1999 DE NOTARIA 3ª DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 10/12/1999 .-- POSTERIORMENTE ACLARADA MEDIANTE ESCRITURA # 5195 DE FECHA 09/12/1999 NOTARIA 3ª DE BUCARAMANGA; REGISTRADA EN ESTA OFICINA EL 10/12/1999.--* Y EN LOS PREDIOS CON M.I. # 300-252225, 300-252226 Y 300-252240 URBANIZADORA DAVID PUYANA S.A. "URBANAS" EFECTUO IDENTIFICACION MEDIANTE ESCRITURA # 6526 DE FECHA 20/10/1997 NOTARIA 3ª DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EN ESTA OFICINA EL 5/11/1997.--URBANIZADORA DAVID PUYANA S.A., ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION ASI: POR COMPRA A PRADA JOSE MERCEDES, SEGUN ESCRITURA 138 DE 19-01-61, NOTARIA 3 DE B/MANGA, REGISTRADA EL 22-02-61 Y OTRO LOTE ANEXO, POR COMPRA A PRADA JOSE MERCEDES Y PRADA JOSE DE JESUS, SEGUN ESCRITURA 2879 DE 29-09-61, NOTARIA 3 DE B/MANGA, REGISTRADA EL 20-11-61. VALORIZACION: CON OFICIO 1495 DE 31-03-93, VALORIZACION MPAL. DE B/MANGA, REGISTRADO EL 01-04-93, SE CANCELO LA RESOLUCION 005/89 Y CON OFICIO 2006 DE 21-



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

Certificado generado con el Pin No: 230202680571443797

Nro Matrícula: 300-341884

Pagina 4 TURNO: 2023-300-1-20817

Impreso el 2 de Febrero de 2023 a las 03:27:22 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

04-93, VALORIZACION MPAL. DE B/MANGA, REGISTRADO EL 23 IBIDEM, SE CANCELO LA RESOLUCION 001/72. MEDIANTE ESCRITURA 891 DE 04-03-93, NOTARIA 4 DE B/MANGA, REGISTRADA EL 23-04-93, URBANIZADORA DAVID PUYANA S.A., EFECTUO IDENTIFICACION; ACLARADA CON LA ESCRITURA 2577 DE 15-06-93, NOTARIA 4 DE B/MANGA, REGISTRADA EL 09-07-93. MEDIANTE ESCRITURA 2577 DE 15-06-93, NOTARIA 4 DE B/MANGA, REGISTRADA EL 09-07-93, URBANIZADORA DAVID PUYANA S.A., EFECTUO IDENTIFICACION. MEDIANTE ESCRITURA 2577 DE 15-06-93, NOTARIA 4 DE B/MANGA, REGISTRADA EL 09-07-93, URBANIZADORA DAVID PUYANA S.A., EFECTUO IDENTIFICACION.-----

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

1) CARRERA 21 # 158-65 EL CONJUNTO RESIDENCIAL TAYRONA I P.H. BARRIO PALOMAS APARTAMENTO 302 TORRE 1

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

300 - 329950

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 12-05-2009 Radicación: 2009-300-6-20572

Doc: ESCRITURA 1347 DEL 08-05-2009 NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 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 DAVID PUYANA S.A. URBANAS S.A.

NIT# 8902008771 X

A: BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A. AV VILLAS

NIT# 8600358275

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 24-11-2010 Radicación: 2010-300-6-53825

Doc: ESCRITURA 3470 DEL 04-11-2010 NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ESCRITURA 1347 DE 08/05/2009. LINDEROS.

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

A: URBANIZADORA DAVID PUYANA S.A. URBANAS S.A.

NIT# 8902008771 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 24-11-2010 Radicación: 2010-300-6-53825

Doc: ESCRITURA 3470 DEL 04-11-2010 NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

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

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

A: URBANIZADORA DAVID PUYANA S.A. URBANAS S.A.

NIT# 8902008771 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 24-11-2010 Radicación: 2010-300-6-53825

Doc: ESCRITURA 3470 DEL 04-11-2010 NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$100,000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0300 LIMITACION AL DOMINIO SERVIDUMBRE DE REDES DE ENERGIA ELECTRICA. PASIVA. JUNTO



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

Certificado generado con el Pin No: 230202680571443797

Nro Matrícula: 300-341884

Pagina 5 TURNO: 2023-300-1-20817

Impreso el 2 de Febrero de 2023 a las 03:27:22 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

CON OTROS.

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

A: URBANIZADORA DAVID PUYANA S.A. URBANAS S.A.

NIT# 8902008771 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 24-11-2010 Radicación: 2010-300-6-53825

Doc: ESCRITURA 3470 DEL 04-11-2010 NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$100,000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0300 LIMITACION AL DOMINIO SERVIDUMBRE DE REDES DE ALCANTARILLADO Y ACUEDUCTO. PASIVA. JUNTO CON OTROS.

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

A: URBANIZADORA DAVID PUYANA S.A. URBANAS S.A.

NIT# 8902008771 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 24-11-2010 Radicación: 2010-300-6-53825

Doc: ESCRITURA 3470 DEL 04-11-2010 NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$100,000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0300 LIMITACION AL DOMINIO SERVIDUMBRE DE PASO PROVISIONAL. PASIVA. JUNTO CON OTROS.

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

A: URBANIZADORA DAVID PUYANA S.A. URBANAS S.A.

NIT# 8902008771 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 23-03-2011 Radicación: 2011-300-6-12971

Doc: ESCRITURA 636 DEL 02-03-2011 NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$7,801,444

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACION PARCIAL HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA RESPECTO A ESTE INMUEBLE ESCRITURA N° 1347 DE 08/05/2009

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

DE: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA LAS VILLAS HOY BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.

860035827.5

A: URBANIZADORA DAVID PUYANA S.A. URBANAS S.A.

NIT# 8902008771

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 27-02-2012 Radicación: 2012-300-6-7933

Doc: ESCRITURA 347 DEL 10-02-2012 NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$141,681,120

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: URBANIZADORA DAVID PUYANA S.A. URBANAS S.A.

NIT# 8902008771

A: MONSALVE DELGADO AMPARO

CC# 63470254 X

A: PEREZ RAMIREZ LUIS ORLANDO

CC# 91431347 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 27-02-2012 Radicación: 2012-300-6-7933

Doc: ESCRITURA 347 DEL 10-02-2012 NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230202680571443797

Nro Matrícula: 300-341884

Pagina 6 TURNO: 2023-300-1-20817

Impreso el 2 de Febrero de 2023 a las 03:27:22 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

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

DE: MONSALVE DELGADO AMPARO CC# 63470254 X

DE: PEREZ RAMIREZ LUIS ORLANDO CC# 91431347 X

A: CORPORACION DE LOS TRABAJADORES Y PENSIONADOS DE LA EMPRESA COLOMBIANA DE PETROLEOS ECOPETROL S.A. CAVIPETROL.

NIT 860006773-2

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 05-09-2013 Radicación: 2013-300-6-35490

Doc: ESCRITURA 1411 DEL 07-06-2013 NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0300 LIMITACION AL DOMINIO CONSTITUCION DE UNIDAD INMOBILIARIA CERRADA. (TITULO III LEY 675 DE 2001).

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

A: UNIDAD INMOBILIARIA CERRADA TAYRONA UIC.

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 13-10-2021 Radicación: 2021-300-6-41190

Doc: ESCRITURA 2299 DEL 28-09-2021 NOTARIA SEGUNDA DE BARRANCABERMEJA VALOR ACTO: \$260,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0144 PERMUTA

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

DE: MONSALVE DELGADO AMPARO CC# 63470254

DE: PEREZ RAMIREZ LUIS ORLANDO CC# 91431347

A: AGUILAR TOVAR LUBBY ISABEL CC# 22447043 X 100%

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 30-01-2023 Radicación: 2023-300-6-2584

Doc: CERTIFICADO 20 DEL 26-01-2023 NOTARIA SEGUNDA DE BARRANCABERMEJA VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA ESCRITURA N° 347 DEL 10/2/2012 NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA

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

DE: FONDO DE EMPLEADOS DE LOS TRABAJADORES Y PENSIONADOS DE ECOPETROL S.A. SIGLA CAVIPETROL NIT. 860006773-2

A: MONSALVE DELGADO AMPARO CC# 63470254

A: PEREZ RAMIREZ LUIS ORLANDO CC# 91431347

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *12*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)



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

Certificado generado con el Pin No: 230202680571443797

Nro Matrícula: 300-341884

Pagina 7 TURNO: 2023-300-1-20817

Impreso el 2 de Febrero de 2023 a las 03:27:22 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: 2023-300-1-20817

FECHA: 02-02-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRAY

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