



QR validez del avalúo



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



AVALUO: CO_PRG_2024_530060

Fecha del avalúo	18/03/2024	Fecha de visita	14/03/2024
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	CRA 37 # 52-43 ED 37 VIP CENTER - PH BARRIO CABECERA DEL LLANO OF 901		
Barrio	Cabecera del Llano		
Ciudad	Bucaramanga		
Departamento	Santander		
Propietario	SCIENCE & TECHNOLOGY S.A.S. SIGLA SCITECH S.A.S.		
Referencia cliente:			
Nombre/razón social	SCIENCE & TECHNOLOGY S.A.S		
Nit/CC	804010488		
Garantía	-		

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C., 18/03/2024

Señor(es):

GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Avalúo solicitado por: SCIENCE & TECHNOLOGY S.A.S

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **SCIENCE & TECHNOLOGY S.A.S. SIGLA SCITECH S.A.S.** ubicado en la CRA 37 # 52-43 ED 37 VIP CENTER - PH BARRIO CABECERA DEL LLANO OF 901 Cabecera del Llano, de la ciudad de Bucaramanga.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$630,333,063.00 pesos m/cte (Seiscientos treinta millones trescientos treinta y tres mil sesenta y tres).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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

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

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Oficina 901	97	M2	\$6,498,279.00	100.00%	\$630,333,063.00
TOTALES					100%	\$630,333,063

Valor en letras
Seiscientos treinta millones trescientos treinta y tres mil sesenta y tres Pesos Colombianos

Perito actuante



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



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

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	359.7374
Integral	0	6,578,777	Valor del avalúo en UVR	1,752,203.31
Proporcional	0	630,333,063	Valor asegurable	630,333,063
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	Favorable			
Observación calificación	El inmueble es FAVORABLE para GRUPO BANCOLOMBIA S.A. Originación			
Observación	<p>General: Oficina 901, ubicada en la Carrera 37 # 52 – 43 Edificio 37 VIP Center, Barrio Cabecera del Llano, Bucaramanga, departamento de Santander.</p> <p>Garaje: El inmueble cuenta con los garajes 08 y 09 de uso exclusivo ubicado en el sótano 1 del edificio.</p> <p>-NOTA DE LIQUIDACIÓN: Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.</p> <p>-En el presente informe, no se tiene en cuenta Goodwill, o demás valores derivados de marca; se valora terreno y construcciones principales, no se valora maquinaria y equipos, ni muebles y enseres, entre otros, esto por políticas de garantías de a quien se dirige el presente informe.</p>			

GENERAL					
Código	CO_PRG_2024_530060	Propósito	Originación	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	C.C.	Documento	890903938-8	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	SCIENCE & TECHNOLOGY S.A.S				
Tipo identificación	C.C.	Documento	804010488	Teléfono	
Email					
Referencia cliente:					
Nombre/razón social	SCIENCE & TECHNOLOGY S.A.S				
Nit/CC	804010488				
Garantía	-				
Datos del propietario:					
Propietario	SCIENCE & TECHNOLOGY S.A.S. SIGLA SCITECH S.A.S.				
Tipo identificación	C.C.	Documento	8040104881	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CRA 37 # 52-43 ED 37 VIP CENTER - PH BARRIO CABECERA DEL LLANO OF 901				
Conjunto	Edificio 37 VIP Center				
Ciudad	Bucaramanga	Departamento	Santander	Estrato	Comercial
Sector	Urbano	Barrio	Cabecera del Llano	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Oficina	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	Si
Observación	Oficina 901, ubicada en la Carrera 37 # 52 – 43 Edificio 37 VIP Center, Barrio Cabecera del Llano, Bucaramanga, departamento de Santander.				

CARACTERISTICAS GENERALES																							
Uso actual	Comercial oficina	Piso inmueble	901																				
Clase inmueble	Otro	Otro		Método evaluación	MERCADO																		
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997 ; se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.																						
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>97</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>97</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	97	AREA PRIVADA	M2	97	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>Sin Información</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>\$ 333.182.000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	Sin Información	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 333.182.000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																					
AREA CONSTRUIDA	M2	97																					
AREA PRIVADA	M2	97																					
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																					
AREA	M2	Sin Información																					
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 333.182.000																					
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>97</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	97	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>97</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	97						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	97																					
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA VALORADA	M2	97																					
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																						
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.																						
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es baja, y se considera que la demanda es media.																						
Reglamentación urbanística:	Inmueble sometido a Régimen de Propiedad Horizontal. El municipio está reglamentado según el Acuerdo 011 de 21 de mayo de 2014. “Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial de segunda generación del Municipio de Bucaramanga 2014 – 2027”.																						

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
5643	EscrituraDePropiedad	14/12/2023	Segunda	Bucaramanga

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
300-331493	09/02/2024	5,3349	6800101020310003 9902	OFICINA 901

Observación

Áreas tomadas de Escritura pública N° 5643 con fecha de 14/12/2023 de la notaria segunda de Bucaramanga, certificado de libertad y tradición N° 300-331493 con fecha de 09/02/2024.
La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

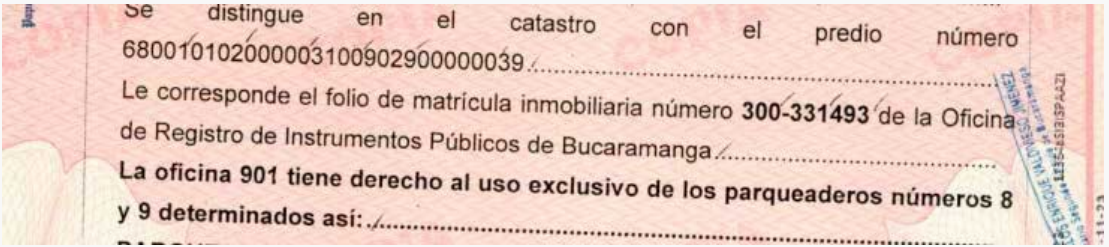
GARAJES Y DEPOSITOS

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
08	Común uso exclusivo	No Aplica	No Registra	Mt2	Sencillo	Lineal	Si	No Aplica	1
09	Común uso exclusivo	No Aplica	No Registra	Mt2	Sencillo	Lineal	Si	No Aplica	1

Observación

El inmueble cuenta con los garajes 08 y 09 de uso exclusivo ubicado en el sótano 1 del edificio.



DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Otro	Área de actividad	Comercial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	Comercial	Barrio legal	Si	Topografia	Ligera
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	300-400	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	300-400	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	300-400	Tipo de vía	Vía de acceso vehicular.	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	300-400			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El inmueble está rodeado de proyectos de vivienda, corredores comerciales, centros educativos, parques, zonas verdes, zonas recreativas, vías principales y cerca al centro del municipio, con permanente movilización de transporte urbano. Las vías de acceso, andenes y sardineles se encuentran en muy buen estado.				

PROPIEDAD HORIZONTAL

Escritura de Propiedad Horizontal	1610		Fecha escritura	10/07/2009	
Notaria escritura	Octava		Ciudad escritura	Bucaramanga	
Valor administración	1.478.200	Total unidades	1	Terraza comunal	No
Ubicación	Exterior	# Pisos edificio	12	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	No
Zonas verdes	No	Shut	Si	Citófono	Si
Aire acondicionado	Si	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje visitante	No	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	Si	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	Si	#Ascensores	1
#Sotanos	1				
Observación	Escritura: 1610, Fecha escritura: 10/07/2009, Notaría escritura: Octava, Ciudad escritura: Bucaramanga, Administración: 1.478.200, Total unidades: 1, Ubicación: Exterior, Nro. Pisos: 12, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Aire acondicionado: Si, Planta eléctrica: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	flotante	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Casa Continua	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	2009	Edad Inmueble	15 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	No Suministrada				
Observación	Inmueble en buen estado de conservación. Sin aparentes fallas estructurales, sé dé anotación que el presente informe no constituye un dictamen estructural.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	0	Comedor	0	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	2	Patio interior	1	Habitaciones	0
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	0	Local	0

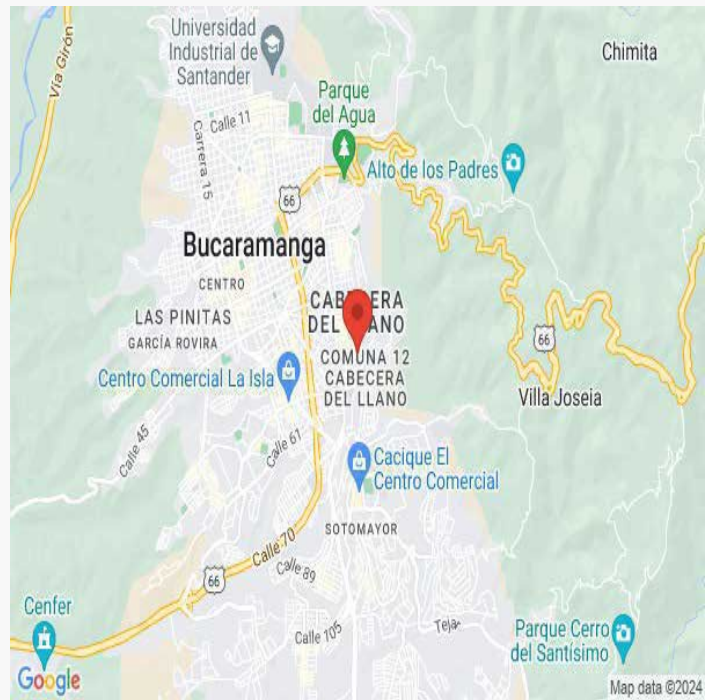
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	1	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Oficina. Consta de:, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 1, Oficina: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Acabados en buen estado de conservación. Se evidencia una correcta distribución de sus dependencias.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CRA 37 # 52-43 ED 37 VIP CENTER - PH BARRIO CABECERA DEL LLANO OF 901 | Cabecera del Llano | Bucaramanga | Santander



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 7.1131903555382126
GEOGRAFICAS : 7° 6´ 47.484´´

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.10748539049452
GEOGRAFICAS : 73° 6´ 26.9454´´

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Barrio Cabecera del Llano	5	\$510,000,000	0.90	\$459,000,000	2	\$	0	\$	\$7,061,538.46	301-2002618
2	Barrio Cabecera del Llano	6	\$290,000,000	0.90	\$261,000,000	0	\$	0	\$	\$6,868,421.05	322-3837663
3	Barrio Cabecera del Llano	10	\$750,000,000	0.90	\$675,000,000	2	\$30,000,000	0	\$	\$6,150,000.00	300-5873495
4	Cabecera del Llano	10	\$800,000,000	0.90	\$720,000,000	2	\$30,000,000		\$	\$6,600,000.00	3107789553
Del inmueble		901		.	.	2		0			

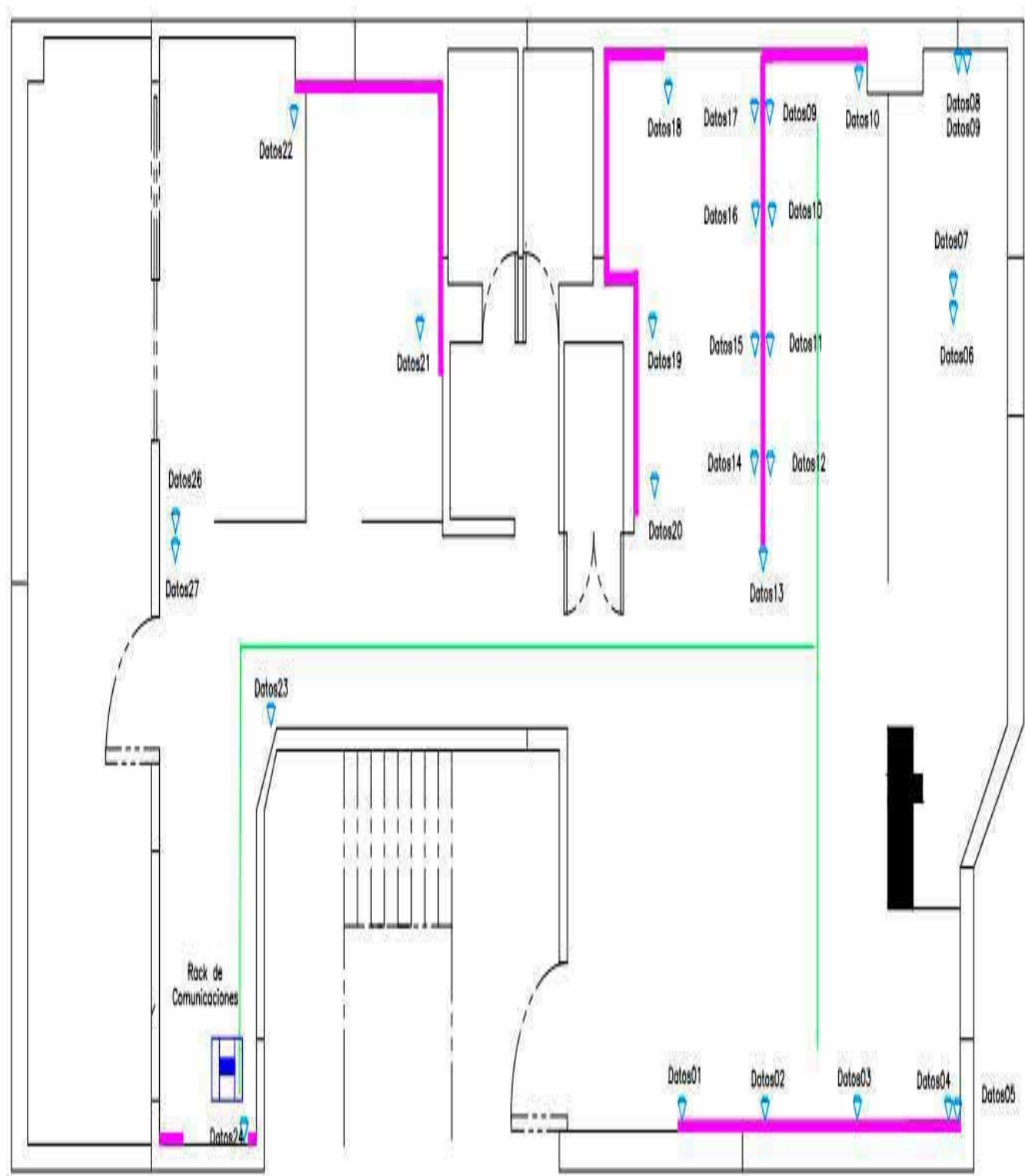
#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	12	65	65	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$7,061,538.46
2	10	40	38	0.90	1.0	1.0	1.0	1.0	0.9	\$6,181,578.95
3	8	105	100	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$6,150,000.00
4	8	100	100	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$6,600,000.00
	15 años									
									PROMEDIO	\$6,498,279.35
									DESV. STANDAR	\$427,865.07
									COEF. VARIACION	6.58%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$6,926,144.43	TOTAL	\$671,836,009.37
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$6,070,414.28	TOTAL	\$588,830,185.02
VALOR TOTAL	\$630,333,063.00			

Observaciones:
OFERTA 2: se afecta en acabados, ya que la venden amoblada.
OFERTA 3 y 4: cuenta con 4 garajes, por ello en el estudio de mercado se restan 2.
No se encuentran ofertas comparables en renta cercanas.
Enlaces:
1- https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/oficina-en-venta/cabecera-del-llano/bucaramanga/10440399
2- https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/oficina-en-venta/cabecera-del-llano/bucaramanga/10177484
3- https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/oficina-en-venta/cabecera-del-llano/bucaramanga/8282790
4- https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/oficina-en-venta/cabecera-del-llano/bucaramanga/10564873?_gl=1*1o7p2wh*_up*MQ_*&gclid=CjwKCAjwZl-vBhAKElwAYiO7oA0WZMLsNM8a5wjsT-DdI3XaF4InPM4xEhic6eSz4U8IXHdFal-Jh0CnZEqAvD_BwE

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Oficina



Oficina



Oficina

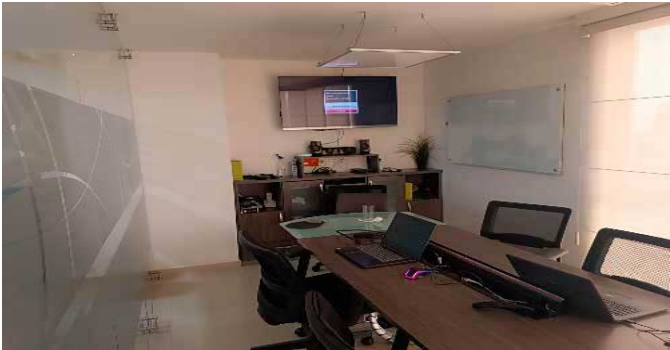


Oficina



FOTOS General

Oficina



Oficina



Oficina



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



FOTOS General

Cocina



Baño Social 1



Baño Social 2



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



Garaje



Garaje



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 --- Etapa: ET --- SIN Estrato: SE---Matrícula inmobiliaria: M.I.--- Certificado de libertad y tradición: CLT---- SIN INFORMACIÓN: S/I

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADE AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO CO_PRG_2024_530060



PIN de Validación: aba10a16



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Abr 2018

Regimen
Regimen de Transición

Fecha de actualización
28 Ene 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: aba10a16



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



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
26 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: aba10a16



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



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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



PIN de Validación: aba10a16



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



Fecha de inscripción
26 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Octubre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: PIEDECUESTA, SANTANDER

Dirección: MANZANA T CASA 375 BARRIO PASEO CATALUÑA

Teléfono: 3046109294

Correo Electrónico: eresga85@yahoo.com

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

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

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) EDINSON RICARDO ESCOBAR GÁFARO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1102365271

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



PIN de Validación: aba10a16



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



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



PIN DE VALIDACIÓN

aba10a16

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Marzo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

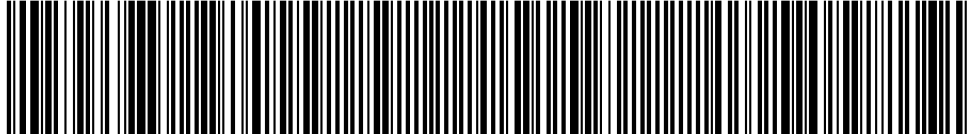
RAA AVALUO: CO_PRG_2024_530060 M.I.: 300-331493

Firma: 
Alexandra Suarez
Representante Legal



MUNICIPIO DE BUCARAMANGA - IMPUESTO PREDIAL

Contribuyente:	HELM BANK S A	Recibo Nro:	202401202402000015495400
Dirección.:	K 37 52 43 OF 901 ED 37 VIP CENTER	Fecha Liquid.:	15/02/2024 02:35:56 p.m.
Pago Ant.:	007001BL000289560	Vir Pag Ant:	\$ 1.826.000,00
F pg Ant:	28/02/2023	Avaluo Actual:	\$ 333.182.000,00
Concepto	Vig.Anterior	Vig.Actual	Total Concepto
Predial-Arborización-G.Sistemas-Nación	\$ 0,00	\$ 2.455.768,00	\$ 2.455.768,00
Area Metropolitana	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00
Sobretasa Ambiental - Erosión	\$ 0,00	\$ 499.774,00	\$ 499.774,00
Intereses	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00
Total Deuda	\$ 0,00	\$ 2.955.542,00	\$ 2.955.542,00
Nro. anterior predial:	010203100039902	Cód. Corto:	154954
			FECHA LÍMITE DE PAGO:
			31/03/2024



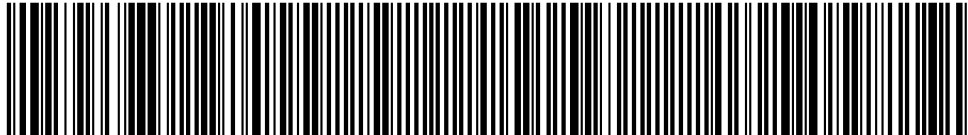
(415)7709998015333(8020)202401202402000015495400(3900)000002464000(96)20240331

-TESORERIA-191.95.128.244



MUNICIPIO DE BUCARAMANGA - IMPUESTO PREDIAL

Contribuyente:	HELM BANK S A	Recibo Nro:	202401202402000015495400
Dirección.:	K 37 52 43 OF 901 ED 37 VIP CENTER	Fecha Liquid.:	15/02/2024 02:35:56 p.m.
Pago Ant.:	007001BL000289560	Vir Pag Ant:	\$ 1.826.000,00
F pg Ant:	28/02/2023	Avaluo Actual:	\$ 333.182.000,00
Concepto	Vig.Anterior	Vig.Actual	Total Concepto
Predial-Arborización-G.Sistemas-Nación	\$ 0,00	\$ 2.455.768,00	\$ 2.455.768,00
Area Metropolitana	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00
Sobretasa Ambiental - Erosión	\$ 0,00	\$ 499.774,00	\$ 499.774,00
Intereses	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00
Total Deuda	\$ 0,00	\$ 2.955.542,00	\$ 2.955.542,00
Nro. anterior predial:	010203100039902	Cód. Corto:	154954
			FECHA LÍMITE DE PAGO:
			31/03/2024



(415)7709998015333(8020)202401202402000015495400(3900)000002464000(96)20240331

-BANCO-191.95.128.244



MUNICIPIO DE BUCARAMANGA - IMPUESTO PREDIAL

Contribuyente:	HELM BANK S A	Recibo Nro:	202401202402000015495400
Dirección.:	K 37 52 43 OF 901 ED 37 VIP CENTER	Fecha Liquid.:	15/02/2024 02:35:56 p.m.
Pago Ant.:	007001BL000289560	Vir Pag Ant:	\$ 1.826.000,00
F pg Ant:	28/02/2023	Avaluo Actual:	\$ 333.182.000,00
Concepto	Vig.Anterior	Vig.Actual	Total Concepto
Predial-Arborización-G.Sistemas-Nación	\$ 0,00	\$ 2.455.768,00	\$ 2.455.768,00
Area Metropolitana	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00
Sobretasa Ambiental - Erosión	\$ 0,00	\$ 499.774,00	\$ 499.774,00
Intereses	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00
Total Deuda	\$ 0,00	\$ 2.955.542,00	\$ 2.955.542,00
Nro. anterior predial:	010203100039902	Cód. Corto:	154954
			FECHA LÍMITE DE PAGO:
			31/03/2024



(415)7709998015333(8020)202401202402000015495400(3900)000002464000(96)20240331

-CONTRIBUYENTE-191.95.128.244



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

Certificado generado con el Pin No: 240209565589165726

Nro Matrícula: 300-331493

Pagina 1 TURNO: 2024-300-1-29017

Impreso el 9 de Febrero de 2024 a las 05:17:09 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: 16-07-2009 RADICACIÓN: 2009-300-6-30364 CON: ESCRITURA DE: 10-07-2009

CODIGO CATASTRAL: **010203100039902**COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

OFICINA 901 con area de 97.00 MTS2. coeficiente de propiedad 5.3349% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 1610, 2009/07/10, NOTARIA OCTAVA 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:

ESCRITURA 4021 DEL 9/9/1983 NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 30/9/1983 POR COMPRAVENTA DE: JOSE ALFONSO SANCHEZ MONTENEGRO. A: MANUEL MARIA MATUTE MORALES. -----

ESCRITURA 4021 DEL 9/9/1983 NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 30/9/1983 POR HIPOTECA DE: MANUEL MARIA MATUTE MORALES. A: AGENCIAS CONSTRUCCIONES E INVERSIONES S.A. ACISA. -----

ESCRITURA 4463 DEL 23/9/1988 NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 3/10/1988 POR CANCELACION HIPOTECA ESCRITURA 4021 DE 09-09-83 DE: AGENCIAS, CONSTRUCCIONES E INVERSIONES S.A. (ACISA). A: MANUEL MARIA MATUTE . -----

ESCRITURA 230 DEL 30/1/1998 NOTARIA 6 DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 6/2/1998 POR HIPOTECA ABIERTA DE CUANTÍA INDETERMINADA DE: MANUEL MARIA MATUTE MORALES. A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO. -----

OFICIO DEL 19/7/2002 BANCO CENTRAL HIPOTECARIO DE BOGOTA REGISTRADA EL 5/8/2002 POR PROHIBICION CANCELACION GRAVAMENES CONSTITUIDOS A FAVOR DE INTERVENIDA SIN AUTORIZACION LIQUIDADOR A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO. -----

ESCRITURA 956 DEL 12/5/2003 NOTARIA 10 DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 15/5/2003 POR HIPOTECA ABIERTA DE CUANTÍA INDETERMINADA DE: MANUEL MARIA MATUTE MORALES. A: CORPORACION DE LOS TRABAJADORES DE LA EMPRESA COLOMBIANA DE PETROLEOS "CAVIPETROL" . -----

ESCRITURA 977 DEL 27/4/2004 NOTARIA 6 DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 5/5/2004 POR CANCELACION HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTÍA ESCRITURA 230 DEL 30/01/1998. DE: GRANAHORRAR BANCO COMERCIAL O BANCO GANAHORRAR CESIONARIO DEL BANCO CENTRAL HIPOTECARIO. A: MANUEL MARIA MATUTE MORALES. -----



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

Certificado generado con el Pin No: 240209565589165726

Nro Matrícula: 300-331493

Pagina 2 TURNO: 2024-300-1-29017

Impreso el 9 de Febrero de 2024 a las 05:17:09 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

ESCRITURA 878 DEL 26/4/2006 NOTARIA 6 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 27/4/2006 POR AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR A: MANUEL MARIA MATUTE MORALES, A: MARIA MARLENE VEGA DE MATUTE. -----

ESCRITURA 2165 DEL 28/8/2006 NOTARIA 10 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 5/9/2006 POR CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE LA HIPOTECA ABIERTA DE CUANTÍA INDETERMINADA ¿ ESCRITURA 956- DEL 12/05/2003. DE: CORPORACION DE LOS TRABAJADORES DE LA EMPRESA COLOMBIANA DE PETROLEOS CAVIPETROL. A: MANUEL MARIA MATUTE MORALES. -----

ESCRITURA 2382 DEL 25/9/2006 NOTARIA 8 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 29/9/2006 POR CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE LA AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR. A: MANUEL MARIA MATUTE MORALES, A: MARIA MARLENE VEGA DE MATUTE. -----

ESCRITURA 2382 DEL 25/9/2006 NOTARIA 8 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 29/9/2006 POR COMPRAVENTA DE: MANUEL MARIA MATUTE MORALES. A: INGENIEROS CIVILES CONTRATISTAS LIMITADA I.C.C. LTDA., A: PETROLABIN LTDA. -----

OFICIO DEL 28/8/2006 BANCO CENTRAL HIPOTECARIO DE BOGOTA REGISTRADA EL 5/10/2006 POR CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA DE LA PROHIBICIÓN A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO EN LIQUIDACION. -----

ESCRITURA 1610 DEL 10/7/2009 NOTARIA OCTAVA 8 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 15/7/2009 POR CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL A: INGENIEROS CIVILES CONTRATISTAS LIMITADA I.C.C. LTDA, A: PETROLABIN LTDA. -----

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 37 # 52-43 EDIFICIO 37 VIP CENTER - PROPIEDAD HORIZONTAL BARRIO CABECERA DEL LLANO OFICINA 901

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

300 - 40829

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 15-07-2009 Radicación: 2009-300-6-30364



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

Certificado generado con el Pin No: 240209565589165726

Nro Matrícula: 300-331493

Pagina 3 TURNO: 2024-300-1-29017

Impreso el 9 de Febrero de 2024 a las 05:17:09 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 1610 DEL 10-07-2009 NOTARIA OCTAVA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: INGENIEROS CIVILES CONTRATISTAS LIMITADA I.C.C. LTDA

NIT# 8001271569 X

A: PETROLABIN LTDA.

NIT# 8001136773 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 27-10-2009 Radicación: 2009-300-6-47103

Doc: ESCRITURA 2095 DEL 31-08-2009 NOTARIA OCTAVA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$315,850,000

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: INGENIEROS CIVILES CONTRATISTAS LIMITADA I.C.C. LTDA

NIT# 8001271569

DE: PETROLABIN LTDA.

NIT# 8001136773

A: PREVESA LTDA

NIT# 9000629795 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 30-04-2013 Radicación: 2013-300-6-16731

Doc: ESCRITURA 806 DEL 23-04-2013 NOTARIA NOVENA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$350,000,000

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: PREVESA S.A.S NIT 900062979-5

A: HELM BANK S.A. NIT 860007660-3

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 15-12-2014 Radicación: 2014-300-6-47505

Doc: ESCRITURA 1664 DEL 09-06-2014 NOTARIA VEINTICINCO DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0900 OTRO MODIFICACION DEL TITULAR DE DOMINIO, EN VIRTUD DE LA FUSION PROTOCOLIZADA, SEGUN ESCRITURA 1527 DE 1/6/2014 DE LA NOTARIA 25 DE BOGOTA.

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

DE: HELM BANK S.A. - NIT. 860007660-3

(ENTIDAD ABSORBIDA)

A: BANCO CORPBANCA COLOMBIA S.A. - NIT. 890903937-0

X (ENTIDAD

ABSORBENTE)

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 03-05-2016 Radicación: 2016-300-6-17632

Doc: RESOLUCION 0674 DEL 10-10-2013 VALORIZACION MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0212 VALORIZACION PLAN VIAL BUCARAMANGA COMPETITIVA PARA EL MEJORAMIENTO DE LA MOVILIDAD.- ESTA ANOTACIÓN SE INSCRIBIÓ EN LAS MATRICULAS LISTADAS EN EL OFICIO 480 DE 17-11-2015.

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

DE: MUNICIPIO DE BUCARAMANGA

NIT# 8902012220



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

Certificado generado con el Pin No: 240209565589165726

Nro Matrícula: 300-331493

Pagina 5 TURNO: 2024-300-1-29017

Impreso el 9 de Febrero de 2024 a las 05:17:09 PM

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

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-300-1-29017

FECHA: 09-02-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRAY
REGISTRADOR PRINCIPAL

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

cadena

República de Colombia

NO 5643



Aa039568782



Ca457553308

ADM- 22010/.....

ESCRITURA PÚBLICA.....

No. 5.643.... NUMERO: CINCO MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y TRES.....

FECHA DE OTORGAMIENTO: 14 DE DICIEMBRE DE 2023.....

INMUEBLE(S): OFICINA 901 OFICINA TIPO UNO (1) DEL EDIFICIO 37 VIP CENTER - PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA CARRERA 37 NÚMERO 52-43 BARRIO CABECERA DEL LLANO, DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA-DEPARTAMENTO DE SANTANDER.....

MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO: 300-331493.....

CÉDULA CATASTRAL NÚMERO: 680010102000003100902900000039.....

ACTO: TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR EJERCICIO DE LA OPCIÓN DE COMPRA DE UN CONTRATO DE LEASING \$16.249.101.00

TRADENTE:.....

ITAÚ COLOMBIA S.A. - SIGLA: ITAÚ, BANCO ITAÚ NIT.890903937-0

ADQUIRENTE:.....

SCIENCE & TECHNOLOGY S.A.S. NIT. 804.010.488-1

LOCATARIO:.....

SCIENCE & TECHNOLOGY S.A.S. Sigla: SCITECH S.A.S. NIT. 804.010.488-1

AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: NO.....

PATRIMONIO DE FAMILIA: NO.....

En la ciudad de Bucaramanga, Departamento de Santander, República de Colombia, a Catorce (14) de Diciembre de dos mil veintitrés (2023), ante mí, CARLOS ENRIQUE VALDIVIESO JIMÉNEZ, NOTARIO SEGUNDO DEL CÍRCULO DE BUCARAMANGA, quien doy fe de las declaraciones que se contienen en la presente escritura, que han sido emitidas por quienes la otorgan ..

Comparecieron: YENIFER TATIANA DUARTE CALDERON, mujer, mayor de edad, domiciliada en Bucaramanga, correo electrónico: yenifertatianaduarte@gmail.com, identificada con la cédula de ciudadanía número 1.101.695.464, obrando en nombre y representación de GESTION DE ACTIVOS DE COLOMBIA S.A.S. sigla: GEACCO S.A.S., con NIT. 901416805-7, entidad legalmente constituida mediante documento privado del 01 de octubre de 2020 de

la Asamblea de Accionistas, inscrito en Cámara de Comercio el 01 de octubre de 2020, con el número 02621498 del Libro IX, en virtud de la sustitución del poder general inicialmente otorgado a OSCAR ESTEBAN QUIROGA CALDERON, varón, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.020.785.671, actuando en calidad de Representante Legal de GESTION DE ACTIVOS DE COLOMBIA S.A.S. sigla: GEACCO S.A.S., entidad que obra en representación de **ITAÚ COLOMBIA S.A. – SIGLA: ITAÚ, BANCO ITAÚ**, establecimiento bancario con domicilio principal en Bogotá D.C., antes, BANCO CORPBANCA COLOMBIA S.A. antes ITAÚ CORPBANCA COLOMBIA S.A. Sigla: ITAÚ, BANCO CORPBANCA o CORPBANCA, hoy **ITAÚ COLOMBIA S.A. – SIGLA: ITAÚ, BANCO ITAÚ** identificado con el **NIT.890903937-0**, el cual modificó su razón social por escritura pública número 0036 del 17 de enero de 2023 de la Notaria 23 de Bogotá D.C. a su actual denominación **ITAÚ COLOMBIA S.A. – SIGLA ITAÚ, BANCO ITAÚ**, de conformidad con el Poder General mediante escritura pública número **novecientos ochenta y ocho (988)** de fecha cinco (05) de junio de dos mil veintitrés (2023), otorgada en la Notaria Octava del Círculo de Bogotá D.C., otorgado por **MAGDA LILIANA SUAREZ MENDOZA**, identificada con la cédula de ciudadanía número 46.661.701, Vicepresidente de Operaciones y por tanto Representante Legal de **ITAÚ COLOMBIA S.A. – SIGLA: ITAÚ, BANCO ITAÚ**, cuya copia autentica y su respectiva vigencia presenta para agregar al protocolo y su contenido insertarlo en las copias que de éste instrumento se expidan; todo lo cual acredita con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia y los citados poderes, documentos que se agregan al presente instrumento para su protocolización como parte integrante que es del mismo; entidad que en adelante se denominará **LA TRADENTE**, y **CARLOS ALFONSO ZAFRA GERENA**, varón, mayor de edad, domiciliado en Bucaramanga, su correo electrónico es czafra@gmail.com, identificado con la cédula de ciudadanía número 91.476.963, obrando en su calidad de Representante Legal de la sociedad **SCIENCE & TECHNOLOGY S.A.S, Sigla: SCITECH S.A.S.**, con domicilio principal en la ciudad de Bucaramanga, identificada con **NIT. 804.010.488-1**, legalmente constituida mediante escritura pública número 3154 del 12 de enero de 2001 de la Notaria Primera del Círculo de Bucaramanga, inscrito en Cámara de

.ANTECEDENTES:

Quinto: Que mediante documento privado **SCIENCE & TECHNOLOGY S.A.S,**
Sigla: SCITECH S.A.S., con **NIT. 804.010.488-1,** solicita a **LA TRADENTE**
efectuar la transferencia de dominio de el(los) bien(es) objeto del contrato de

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costa para el usuario. 11372MEK4CG#EE44

CARLOS ENRIQUE VALDIVIESO JINÉNEZ Ca457553307 A2089568783

ESTADOS UNIDOS DE AMERICA
CARLOS E. ROMERO
05-10-23
02-11-23

cadena. Nit. 890.930.5340

leasing financiero inmobiliario a nombre suyo, documento que se protocoliza con el presente instrumento. /.....

Sexto: Que el decreto 2555 de 2010 define la operación de leasing financiero como la "entrega a título de arrendamiento de bienes adquiridos para tal efecto, financiando su uso y goce a cambio del pago de cánones a recibir durante el plazo determinado, pactándose para el arrendatario la facultad de ejercer al final del periodo una opción de compra". /.....

Séptimo: Que en razón de lo anterior, **LA TRADENTE** procede a efectuar la transferencia del derecho de dominio, propiedad y posesión que tiene sobre el (los) inmueble(s) objeto del contrato de leasing financiero inmobiliario a **EL ADQUIRENTE**, quien accede a la propiedad del (los) inmueble(s) conforme lo señalan las cláusulas adelante contenidas: /.....

CLAUSULADO: /.....

PRIMERA.- OBJETO: Mediante el presente contrato **LA TRADENTE** transfiere a **EL ADQUIRENTE** y éste adquiere de aquella, en virtud del ejercicio de la Opción de Compra prevista en el contrato de Leasing aludido, el cien por ciento (100%) del derecho real de dominio y la posesión plena que la primera tiene y ejerce sobre el (los) siguiente(s) inmueble(s) cuya ubicación, cabida y linderos tomados del título de adquisición son como a continuación se describen. /.....

OFICINA 901 / OFICINA TIPO UNO (1) DEL EDIFICIO 37 / VIP CENTER / PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA CARRERA 37 / NÚMERO 52-43 / BARRIO CABECERA DEL LLANO, DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA / DEPARTAMENTO DE SANTANDER. /.....

LINDEROS DEL INMUEBLE: OFICINA 901: Oficina tipo uno del EDIFICIO 37 / VIP CENTER / PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en la carrera 37 / numero 52 -43 del municipio de Bucaramanga - Santander, la cual cuenta con un área de 97 metros cuadrados, consta de dos baños, zona de cafetería, cuarto para aire acondicionado, área de terraza, zona libre para instalación de oficina, alinderado así: Del punto 1 al punto 2 aproximadamente en 2.60 metros con punto fijo del edificio y el acceso a la unidad. Del punto 2 al punto 3 en longitud aproximada de 5.40 metros con el punto fijo común de la edificación. Del punto 3 hasta el punto 4 en longitud aproximada de 0.57 metros con el punto fijo común de la edificación. /.....



Aa089568784



Ca457553306

Del punto 4 al punto 5 en aproximadamente 2.10 metros con el punto fijo común de la edificación. Desde el punto 5 al punto 6 en longitud aproximada de 2.90 metros con muro que lo divide de la oficina 903. Del punto 6 hasta el punto 7 en longitud aproximada de 7.25 metros con vacío sobre patio de la edificación, y con columna común del edificio. Del punto 7 al punto 8 en longitud aproximada de 2.90 metros con muro lindero de la edificación. Del punto 8 al punto 9 aproximadamente en 0.20 metros con pantalla estructural de la edificación. Del punto 9 al punto 10 en longitud aproximada de 4.00 metros con pantalla estructural de la edificación. Del punto 10 al punto 11 en longitud aproximada de 0.20 metros con pantalla estructural de la edificación. Desde el punto 11 hasta el punto 12 en longitud aproximada de 7 metros con muro lindero de la edificación. Del punto 12 al punto 13 en longitud aproximada de 0.30 metros con columna de edificio. Del punto 13 al punto 14 en longitud aproximada de 1 metros con columna común del edificio. Del punto 14 al punto 15 longitud aproximada de 0.30 metros con columna común del edificio. Desde el punto 15 al punto 16 en aproximadamente 1.85 metros con muro lindero de la edificación. Del punto 16 al punto 17 aproximadamente en 4.60 metros con vacío sobre la carrera 37. Del punto 17 hasta el punto 18 en longitud aproximada de 1.70 metros con vacío sobre la carrera 37. Del punto 18 al punto 19 en longitud aproximada de 1.65 metros con vacío sobre la carrera 37. Del punto 19 al punto 1 en longitud aproximada de 6.60 metros con muro que lo divide de la oficina 902. POR EL CENIT: con placa de entepiso que lo divide del decimo piso. POR EL NADIR: con placa de entepiso que lo divide del octavo piso.

Se distingue en el catastro con el predio número 6800101020000031009029000000039.

Le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 300-331493 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

La oficina 901 tiene derecho al uso exclusivo de los parqueaderos números 8 y 9 determinados así:

PARQUEADERO 8: Determinado por los siguientes linderos especiales. Del punto 1 al punto 2 en longitud aproximada de 1.00 metros con columna común del edificio. Del punto 2 al punto 3 en longitud aproximada de 0.30 metros con columna del edificio. Del punto 3 hasta el punto 4 aproximadamente en 3.60 metros con

Ca457553306
Aa089568784
NOTARIO SEGUNDO DEL CIRCULO DE BUCARAMANGA

09-10-2020
CARLOS ENRIQUE VILLALBA JIMENEZ
1135-ES-1315PA-21

02-11-23
cadena, no. 89903940

11371K4CG8EE4GAM

muro de contención que forma parte de la estructura común de la edificación. Desde el punto 4 al punto 5 en aproximadamente 0.30 metros con columna común del edificio. Del punto 5 al punto 6 en longitud aproximada de 0.30 metros con columna común del edificio. Del punto 6 al punto 7 en longitud aproximada de 2.10 metros con muro de contención que forma parte de la estructura común de la edificación. Del punto 7 hasta el punto 8 en longitud aproximada de 4.90 metros con el parqueadero numero 9. Del punto 8 al punto 1 en longitud aproximada de 2.10 metros con circulación común de la edificación. POR EL CENIT: con placa de entepiso que lo divide del primer piso. POR EL NADIR: con el subsuelo en que se apoya la edificación.....

PARQUEADERO 9: Determinado por los siguientes linderos especiales: Del punto 1 al punto 2 en longitud aproximada de 4.90 mts., con el parqueadero número 8. Del punto 2 al punto 3 en longitud aproximada de 2.35 mts., con muro de contención que forma parte de la estructura común de la edificación. Del punto 3 hasta el punto 4 en longitud aproximadamente de en 4.90 mts., con el parqueadero numero 10 y con columnas comunes del edificio. Desde el punto 4 al punto 1 en aproximadamente 2.35 metros con circulación común de la edificación. POR EL CENIT: con placa de entepiso que lo divide del primer piso. POR EL NADIR: con el subsuelo en que se apoya la edificación.....

LINDEROS GENERALES:.....

El edificio 37 VIP CENTER PROPIEDAD HORIZONTAL, está construido sobre un lote de terreno ubicado en la ciudad de Bucaramanga- Santander, barrio cabecera del llano que mide aproximadamente 375 metros cuadrados, distinguida en la nomenclatura urbana con el número 52-43 de la carrera 37, alinderada así: NORTE, en extensión aproximada de 25 metros con propiedad que es o que fue de CARLOS GOMEZ, SUR, en extensión aproximada de 25 metros con terrenos que son o fueron de Héctor Melo; ORIENTE, en extensión aproximada de 15 metros con terrenos que son o fueron de la Urbanizadora David Puyana; OCCIDENTE, en extensión aproximada de 15 metros con carrera 37.....

PARAGRAFO PRIMERO: No obstante las menciones de áreas, medidas y linderos la transferencia a título de leasing inmobiliario se hace como cuerpo cierto.



Aa089568785

Ca457553305

PARAGRAFO SEGUNDO: RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.- El EDIFICIO 37/VIP CENTER PROPIEDAD HORIZONTAL, del cual hace parte el inmueble antes descrito, fue sometido al Régimen de Propiedad Horizontal con el lleno de todos los requisitos exigidos por la Ley, de conformidad con la escritura pública número mil seiscientos diez (1610) de fecha diez (10) de julio de dos mil nueve (2009), otorgada en la Notaría Octava del Círculo de Bucaramanga, registrada el quince (15) de julio de dos mil nueve (2009), debidamente inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria número **300-331493** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

SEGUNDA.- TRADICION: El(los) inmueble(s) antes descrito(s) y objeto de este contrato fue(ron) adquirido(s) por **HELM BANK S.A. NIT. 860.007.660-3**, hoy **ITAÚ COLOMBIA S.A. - SIGLA ITAÚ, BANCO ITAÚ**, con **NIT.890903937-0**, a título de **COMPRAVENTA** realizada en cumplimiento del contrato de leasing descrito en los **ANTECEDENTES** de este instrumento, a **PREVESA S.A.S.**, según consta en la escritura pública número **ochocientos seis (806)** del veintitrés (23) de abril de dos mil trece (2013), otorgada en la Notaría Novena del Círculo de Bucaramanga y debidamente registrada el día treinta (30) de abril de dos mil trece (2013); posteriormente efectuada la **MODIFICACION DEL TITULAR DE DOMINIO EN VIRTUD DE LA FUSION**, mediante escritura pública número **MIL SEISCIENTOS SESENTA Y CUATRO (1664)** del nueve (09) de Junio de dos mil catorce (2014) otorgada en la Notaría Veinticinco (25) de Bogotá D.C., registrada el quince (15) de Diciembre de dos mil catorce (2014) y debidamente registradas en el (los) folio(s) de matrícula inmobiliaria número(s) **300-331493** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

TERCERA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO: El valor de la transferencia y demás emolumentos previstos en el contrato de leasing financiero inmobiliario señalado en el punto primero de los **ANTECEDENTES** y por ende de este instrumento, es la suma de **DIECISÉIS MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL CIENTO UN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$16.249.101.00)**, dinero que **LA TRADENTE** declara recibido a su entera satisfacción.

PARÁGRAFO: "EL(LOS) COMPARECIENTE(S) de conformidad con lo previsto en el artículo 61 de la Ley 2010 de 2019, bajo la gravedad del juramento declara(n),



Aa089568785

Ca457553305

CARLOS ENRIQUE VALDIVIAO-JIMENEZ
NOTARIO SEGUNDO DEL CÍRCULO DE BUCARAMANGA



09-10-23

02-11-23

cadena. No. 890903937-0

que el precio incluido en el presente instrumento es real, no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente; ni existen sumas que se hayan facturado, convenido, pagado o recibido por fuera de los valores declarados en la presente cláusula" /.....

CUARTA.-/ LIBERTAD Y SANEAMIENTO: LA TRADENTE garantiza a **EL ADQUIRENTE** que el (los) inmueble (s) que transfiere (n) se encuentra (n) libre de embargos, hipotecas, anticresis, encargos fiduciarios, arrendamientos por escritura pública, condiciones resolutorias de dominio, pleitos pendientes y en general de todo gravamen, así como al día y a paz y salvo en la fecha por el pago de los impuestos, servicios públicos, tasas, contribuciones, etc., que lo afecten. Sin embargo no saldrá al saneamiento en todos los casos de ley, toda vez que se trata de la terminación de un contrato de Leasing. /.....

PARÁGRAFO PRIMERO: En lo que se refiere a servicios públicos **LA TRADENTE** transferirá el (los) bien (es) con los servicios públicos, instalaciones, acometidas y estado de pago con las que se encuentre dicho bien(es) en el momento de la transferencia, lo cual declara **EL ADQUIRENTE** conocer y recibir a satisfacción liberando de toda responsabilidad a **LA TRADENTE**.

PARAGRAFO SEGUNDO: Por lo anterior, **LA TRADENTE** no saldrá al saneamiento por evicción o vicios redhibitorios u ocultos y de esta forma **EL ADQUIRENTE** acepta esta transferencia, renunciando expresamente a las acciones que por estos vicios se pudieren generar, aún en el evento donde existieren limitaciones del dominio al momento de la suscripción de la presente escritura.

PARÁGRAFO TERCERO: No obstante lo anterior, quien asume la responsabilidad por todos estos vicios son los proveedores o las personas que enajenaron el (los) inmueble(s) a **LA TRADENTE** o si se trata de la cesión de una opción de compra será **EL(LOS) LOCATARIO(S)** quien(es) responderá(n) solidariamente con el proveedor frente a **EL ADQUIRENTE**.

PARÁGRAFO CUARTO: **EL ADQUIRENTE** manifiesta(n) que conoce(n) a cabalidad la situación jurídica fáctica y titulación del inmueble que por este instrumento se transfiere. Por lo anterior y toda vez que el(los) inmueble(s) objeto(s) de la presente transferencia fue(ron) completamente elegido(s) por **EL**



Aa089568786



Ca457553304

ADQUIRENTE y adquirido por **LA TRADENTE** en virtud del contrato de leasing antes mencionado en el cual se establece que **LA LEASING (hoy EL BANCO)** no se hace responsable por los defectos físicos, fallas en la titulación o vicios ocultos del bien, que lo afecten total o parcialmente, dado que **EL LOCATARIO** escogió libre y directamente el (los) inmueble(s) y ha manifestado expresamente conocer la situación jurídica, el estado físico y las especificaciones de construcción del (los) mismo(s), por lo cual **EL ADQUIRENTE** exonera a **LA TRADENTE** de toda responsabilidad.

QUINTA.- ENTREGA.- **LA TRADENTE** ha hecho entrega real y material del (de los) bien(es) objeto de este contrato, declarando **EL ADQUIRENTE** que ha recibido real y materialmente el(los) inmueble(s), a su entera satisfacción y a paz y salvo por todo concepto.

SEXTA.- IMPUESTOS Y REGISTRO: A partir de la fecha de suscripción de la presente escritura pública, **EL ADQUIRENTE** asume todos los impuestos, contribuciones, valorizaciones, pago de las cuotas de administración de la propiedad horizontal y demás emolumentos que su condición de propietario le exija.

PARÁGRAFO: **EL ADQUIRENTE** se obliga irrevocablemente con **LA TRADENTE** a ingresar el presente instrumento público a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectivo dentro de los **DIEZ (10)** días siguientes a la fecha de la presente escritura so pena de pagar intereses moratorios a la tasa máxima legal permitida liquidada mes o fracción vencida, sobre el valor del avalúo catastral del presente inmueble, sin perjuicio del cumplimiento de la obligación aquí establecida.

SEPTIMA.- GASTOS: Los impuestos, gastos notariales que se causan por la presente transferencia, los gastos de beneficencia, tesorería y registro estarán a cargo de **EL ADQUIRENTE** en su totalidad.

OCTAVA: Los contratantes solicitan al señor Notario protocolizar con la presente escritura copia auténtica de la solicitud de transferencia de dominio de fecha veinticinco (25) de septiembre de dos mil veintitrés (2023), suscrita por el Representante Legal de **SCIENCE & TECHNOLOGY S.A.S**, Sigla: **SCITECH S.A.S.**, con **NIT. 804.010.488-1**, para que su contenido se inserte en las copias que de este instrumento se expidan. En consecuencia desde ahora y para siempre incorporo al

libro de protocolo del corriente año, tales documentos y bajo el número que le corresponda para que haga parte integrante de él, para que en todo tiempo los interesados puedan obtener las copias que les convengan y para que el acto surta todos los efectos que le asignan las leyes.

Presente en este estado nuevamente, **CARLOS ALFONSO ZAFRA GERENA**, de anotaciones personales y civiles antes indicadas, obrando en su calidad de Representante Legal de la sociedad **SCIENCE & TECHNOLOGY S.A.S**, Sigla: **SCITECH S.A.S.**, con domicilio principal en la ciudad de Bucaramanga, identificada con **NIT. 804.010.488-1**, como se dijo al inicio de esta escritura y quien manifestó:

PRIMERO: Que acepta(n) la presente escritura y en especial la enajenación del inmueble que por medio de la misma se hace a favor de la sociedad que representa.

SEGUNDO: Que la sociedad que representa ha(n) recibido materialmente el inmueble objeto de ésta enajenación a entera satisfacción.

TERCERO: Que la sociedad que representa, conoce y acepta el reglamento de propiedad horizontal a que se encuentra sometido el inmueble objeto de esta escritura, obligándose a cumplirlo en todo su contenido.

HASTA AQUÍ LA MINUTA (E-MAIL)

NOTA DE ADMINISTRACIÓN: El Notario exigió a LA TRADENTE y éste (os) presentó (aron) para su protocolización el paz y salvo expedido por el Representante Legal de la Copropiedad por concepto de contribución a las expensas comunes; documento que se inserta en el presente instrumento para su protocolización (Ley 675/01, Art. 29).

CONSTANCIA NOTARIAL PARA LA TRADENTE: Manifiesta la Representante Legal de LA TRADENTE que el inmueble que enajena no está afectado a vivienda familiar.

CONSTANCIA NOTARIAL PARA EL ADQUIRENTE: RESPECTO A LO DISPUESTO EN LA LEY 258 DE 1.996, MODIFICADA POR LA LEY 854 DE NOVIEMBRE 25 DE 2003, SE DEJA CONSTANCIA QUE NO PROCEDE LA AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR, por cuanto no se reúnen los requisitos establecidos por dicha ley.



NOTA 1: De conformidad con lo dispuesto en el decreto 1.625 de 2016 artículo 1.2.4.9.1, literal b, se exceptúa del pago de retención en la fuente, por cuanto el valor de la opción de compra corresponde a la cancelación del pasivo a cargo del locatario, en consecuencia, no se protocoliza el formato 490 en la presente escritura.

NOTA 2: PARA EFECTOS DE DERECHOS DE REGISTRO E IMPUESTOS DE REGISTRO SE TOMARÁ EL VALOR INICIAL DEL CONTRATO, ESTO ES LA SUMA TRESCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$350.000.000.00) DE CONFORMIDAD AL ARTÍCULO 7 DE LA RESOLUCIÓN 009 DEL 06 ENERO DE 2023 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO.

NOTA 3: El Notario ilustró a los otorgantes sobre el contenido y alcance del Artículo 61 de la Ley 2010 de 2019, que modificó el Artículo 90 del Estatuto Tributario.

NOTA 4: Al otorgar la presente escritura pública, autorizo de manera previa expresa a la Notaría Segunda del Circuito de Bucaramanga, para que den tratamiento de mis datos personales aquí consignados, incluyendo el consentimiento explícito para tratar datos sensibles, aun conociendo la posibilidad de oponerme a ello, los cuales tiene finalidad realizar las funciones propias de la actividad notarial y efectuar las comunicaciones de datos previstas en la ley a la Administración Pública. Así mismo, se me ha informado como Titular que soy, la facultad de ejercer mis derechos a conocer, disponer, actualizar, rectificar y oponerme y los demás consagrados en la ley 1581 de 2012, Decreto 1074 de 2015 y demás normas concordantes. Igualmente, se me ha puesto de presente que los canales de atención para ejercerlos son: la carrera 20 Numero 33-55 de Bucaramanga y al correo electrónico: asisadmon@notaria2b.com.

NOTA 5: ACEPTACIÓN DE NOTIFICACIONES ELECTRÓNICAS: El(los) interesado(s) manifiesta(n) su consentimiento el cual se entiende otorgado con la firma de la presente escritura pública que NO() SI (X) aceptan ser notificado(s) por medio electrónico sobre el estado del trámite del presente instrumento público una vez haya ingresado a la Oficina de Registro de

CARLOS ENRIQUE ALVAREZ SOJUNEZ
NOTARIO SEGUNDO DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA

11321R6aB0U04H64

11321R6aB0U04H64

02-11-23

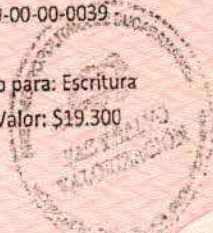
Cadena. No. 39030330

Instrumentos Públicos para su respectiva calificación y anotación en el(los) folio(s) de matrícula(s) Inmobiliaria(s) correspondiente(s), todo de conformidad con el Artículo 15 del Decreto 1579 del 1 de Octubre de 2012 y Artículo 56 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo contencioso Administrativo ...

NOTA 6: El presente instrumento se extiende a insistencia del interesado (Decreto 960 de 1970 Artículo 6°).....

Los comparecientes hacen constar que han verificado cuidadosamente sus nombres completos, el número de su documento de identidad. Declaran que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son **CORRECTAS** y, que en consecuencia, asumen la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en las mismas. Conocen la ley y saben que la Notaria responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero **NO** de la veracidad de las declaraciones de los interesados.-

FUE(ON) PRESENTADO(S) EL(LOS) SIGUIENTE(S) COMPROBANTE(S) LEGAL(ES) QUE SE PROTOCOLIZA(N) Y QUE COPIADO(S) DICE(N):

GAF-FO-115 Version 01	ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA <small>BUCARAMANGA - FLORIDA BLANCA - GURÓN - PIEDOLLETA</small>	N°. 000114196/
CERTIFICA QUE: HELM BANK S A C.C. ó NIT : 8600076603		
<p style="text-align: center;"><i>Se encuentra a</i> PAZ Y SALVO</p>		
<p>Con el Área Metropolitana de Bucaramanga por concepto de CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN de la Obra: FUERA DE LA ZONA DE INFLUENCIA</p>		
Predio No. 01-02-0310-0039-902	68-001-01-02-00-00-0310-0902-9-00-00-0039	
Dirección: K 37 52 43 OF 901 ED 37 VIP CENTER	De: BUCARAMANGA	
Válido hasta: 21/12/2023	Válido para: Escritura	
Expedido en Bucaramanga el día: 21 de Noviembre del 2023	Valor: \$19.300	
 FIRMA AUTORIZADA		 05/01/2020
<small>NOTA: SI POR ERROR EN LA EMISIÓN DEL PRESENTE CERTIFICADO SE EMISIERA ALGUNO DE LOS DATOS QUE SE ENCONTRAN EN EL MISMO, SE DEBE ENTENDER QUE LOS DATOS QUE SE ENCONTRAN EN EL MISMO SON LOS QUE SE DEBE USAR PARA LA EMISIÓN DEL INSTRUMENTO PÚBLICO. EN LA FALTA DE LA CLASE DE DATOS QUE SE ENCONTRAN EN EL MISMO, SE DEBE ENTENDER QUE LOS DATOS QUE SE ENCONTRAN EN EL MISMO SON LOS QUE SE DEBE USAR PARA LA EMISIÓN DEL INSTRUMENTO PÚBLICO.</small>		

cadena

República de Colombia

13



Aa089568788



Ca457553302



MUNICIPIO DE BUCARAMANGA
SECRETARIA DE HACIENDA
TESORERIA GENERAL

CERTIFICA QUE:
Con C.C. o NIT:

HELM BANK S A
008600076603

PAZ Y SALVO Nro. :

Original
2549917

SE ENCUENTRA A PAZ Y SALVO:
CON EL TESORERO MUNICIPAL POR CONCEPTO DE: IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO
Según recibo oficial: 007001BL000289560

Predio Nro.: 680010102000003100902900000039
Dirección: K 37 52 43 OF 901 ED 37 VIP CENTER
Avalúo: \$ 135.304.000,00
Válido hasta: 31 de Diciembre de 2023
Usado para: Escrituras
Expedido en Bucaramanga el: 28 de Noviembre de 2023

Señor contribuyente:

El Presente paz y salvo se expide bajo la liquidación oficial del año gravable 2020 practicada sin actualización catastral en razón a que continua suspendida la resolución que puso en vigencia la misma, por lo tanto si es confirmada dicha actualización se procederá a realizar reliquidación del impuesto haciendo exigible a cargo del propietario o poseedor actual el saldo que resulte pendiente de pago. Lo anterior atendiendo lo previsto en le Art. 60 de la ley 1430 de 2010.

JUAN DIEGO RODRIGUEZ CORTES
TESORERO(A) GENERAL DEL MUNICIPIO

NOTA: SI POSTERIORMENTE A LA EXPEDICIÓN DEL PAZ Y SALVO LA AUTORIDAD CATASTRAL MODIFICA LA INFORMACION FISCAL, SU EXPEDICION NO CONSTITUYE DESCONOCIMIENTO DE LA RELIQUIDACION QUE TENGA QUE PRACTICAR LA SECRETARIA DE HACIENDA (Artículo 344 Acuerdo 044 de 2008)

Código de verificación



Registrado por: Notaria 2 - 13951233, Impreso por 13951233, Fec. Imp. 25/11/2023 08:51:15 a.m. 156.114.259.223

Estampilla: Nro. 2502300630222, Fec.: 20/11/2023



MUNICIPIO DE BUCARAMANGA
SECRETARIA DE HACIENDA
TESORERIA GENERAL

CERTIFICA QUE:
Con C.C. o NIT:

HELM BANK S A
008600076603

PAZ Y SALVO Nro. :

Copia
2549917

SE ENCUENTRA A PAZ Y SALVO:
CON EL TESORERO MUNICIPAL POR CONCEPTO DE: IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO
Según recibo oficial: 007001BL000289560

Predio Nro.: 680010102000003100902900000039
Dirección: K 37 52 43 OF 901 ED 37 VIP CENTER
Avalúo: \$ 135.304.000,00
Válido hasta: 31 de Diciembre de 2023
Usado para: Escrituras
Expedido en Bucaramanga el: 28 de Noviembre de 2023

Señor contribuyente:

El Presente paz y salvo se expide bajo la liquidación oficial del año gravable 2020 practicada sin actualización catastral en razón a que continua suspendida la resolución que puso en vigencia la misma, por lo tanto si es confirmada dicha actualización se procederá a realizar reliquidación del impuesto haciendo exigible a cargo del propietario o poseedor actual el saldo que resulte pendiente de pago. Lo anterior atendiendo lo previsto en le Art. 60 de la ley 1430 de 2010.

JUAN DIEGO RODRIGUEZ CORTES
TESORERO(A) GENERAL DEL MUNICIPIO

NOTA: SI POSTERIORMENTE A LA EXPEDICIÓN DEL PAZ Y SALVO LA AUTORIDAD CATASTRAL MODIFICA LA INFORMACION FISCAL, SU EXPEDICION NO CONSTITUYE DESCONOCIMIENTO DE LA RELIQUIDACION QUE TENGA QUE PRACTICAR LA SECRETARIA DE HACIENDA (Artículo 344 Acuerdo 044 de 2008)

Código de verificación



Registrado por: Notaria 2 - 13951233, Impreso por 13951233, Fec. Imp. 25/11/2023 08:51:15 a.m. 156.114.259.223

Estampilla: Nro. 2502300630222, Fec.: 20/11/2023

Aa089568788

Ca457553302

NOTARIO SEGUNDO DEL CIRCULO DE BUCARAMANGA

09-10-23

02-11-23

cadena



MUNICIPIO DE BUCARAMANGA
SECRETARIA DE HACIENDA
TESORERIA GENERAL

PAZ Y SALVO Nro. :

Original

2549918

CERTIFICA QUE:
Con C.C. o NIT:

HELM BANK S.A.
008600076603

SE ENCUENTRA A PAZ Y SALVO:

CON EL TESORERO MUNICIPAL POR CONCEPTO DE: CONTRIBUCION VALORIZACIÓN

Predio Nro.: 680010102000003100902900000039
Dirección: K 37 52 43 OF 901 ED 37 VIP CENTER
Avaluo: \$ 135.304.000,00
Valido hasta: 31 de Diciembre de 2023
Usado para: Escrituras
Expedido en Bucaramanga el: 28 de Noviembre de 2023

JUAN DIEGO RODRIGUEZ CORTES
TESORERO(A) GENERAL DEL MUNICIPIO

Código de verificación



NOTA: SI POSTERIORMENTE A LA EXPEDICIÓN DEL PAZ Y SALVO LA AUTORIDAD CATASTRAL MODIFICA LA INFORMACION FISCAL, SU EXPEDICION NO CONSTITUYE DESCONOCIMIENTO DE LA RELIQUIDACION QUE TENGA QUE PRACTICAR LA SECRETARIA DE HACIENDA (Artículo 344 Acuerdo 044 de 2008)

Registrado por: Notaria 2 - 13651233, Impreso por: 13651233, Fec. Imp: 28/11/2023 08:51:15 a.m. 186.114.239.223

Estampilla: Nro. 2502300630221, Fec.: 20/11/2023



MUNICIPIO DE BUCARAMANGA
SECRETARIA DE HACIENDA
TESORERIA GENERAL

PAZ Y SALVO Nro. :

Copia

2549918

CERTIFICA QUE:
Con C.C. o NIT:

HELM BANK S.A.
008600076603

SE ENCUENTRA A PAZ Y SALVO:

CON EL TESORERO MUNICIPAL POR CONCEPTO DE: CONTRIBUCION VALORIZACIÓN

Predio Nro.: 680010102000003100902900000039
Dirección: K 37 52 43 OF 901 ED 37 VIP CENTER
Avaluo: \$ 135.304.000,00
Valido hasta: 31 de Diciembre de 2023
Usado para: Escrituras
Expedido en Bucaramanga el: 28 de Noviembre de 2023

JUAN DIEGO RODRIGUEZ CORTES
TESORERO(A) GENERAL DEL MUNICIPIO

Código de verificación



NOTA: SI POSTERIORMENTE A LA EXPEDICIÓN DEL PAZ Y SALVO LA AUTORIDAD CATASTRAL MODIFICA LA INFORMACION FISCAL, SU EXPEDICION NO CONSTITUYE DESCONOCIMIENTO DE LA RELIQUIDACION QUE TENGA QUE PRACTICAR LA SECRETARIA DE HACIENDA (Artículo 344 Acuerdo 044 de 2008)

Registrado por: Notaria 2 - 13651233, Impreso por: 13651233, Fec. Imp: 28/11/2023 08:51:15 a.m. 186.114.239.223

Estampilla: Nro. 2502300630221, Fec.: 20/11/2023

Extendida en las hojas de papel números: Aa089568782 / Aa089568783 /
Aa089568784 / Aa089568785 / Aa089568786 / Aa087246461 / Aa089568788
Aa089568789



Aa089568789



Ca457553301

DERECHOS NOTARIALES \$ 505,668.00.....

HOJAS ORIGINAL \$ 36,800.00.....

HOJAS COPIAS \$ 418,600.00.....

RETENCION EN LA FUENTE \$ -0-.....

FONDO NACIONAL DE NOTARIADO \$ 18,050.00.....

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO \$ 18,050.00.....

Decreto 1681 del 16 de septiembre de 1996; Resolución No. 00387 del 23 de enero de 2.023. **PAGO POR IVA \$ 198,430.00**.....

Ley 633 de diciembre 29 de 2000 - Artículo 468 del Estatuto Tributario. **A los otorgantes se les ADVIRTIO** que deben presentar esta escritura para su registro en la oficina correspondiente, **dentro del término perentorio de dos (2) meses, contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento**, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo. Se les leyó el presente instrumento y lo aprobaron por hallarlo conforme a los datos presentados, firman por ante mí, **EL NOTARIO QUE DOY FE**.....

RADICACION IVON	DIGITACION ADM	LECTURA TATIANA	LIQUIDACION	REVISION	TERMINACION	COPIAS
				<i>Laura</i>	<i>Patty</i>	

Lo escrito en otro tipo de letra, si vale.....

INFORMACIÓN OBLIGATORIA (Is.As. SNR 017/2016 y 8/2017)	
Nombre: SCIENCE & TECHNOLOGY S.A.S	
D.I.: 804.010.488-1	
Teléfono o Celular: 3183307275	
Dirección: CARRERA 37 NUMERO 52 - 43 OFICINA 901 EDIFICIO VIP	
Ciudad: BUCARAMANGA ✓	
E-mail: INFO@SCITECH.COM.CO	
Profesión u oficio: ACTIVIDADES DE CONSULTORÍA DE INFORMÁTICA Y ACTIVIDADES DE ADMINISTRATIVAS	
Actividad económica: ACTIVIDADES DE CONSULTORÍA DE INFORMÁTICA Y ACTIVIDADES DE ADMINISTRATIVA	
Estado civil:	
P.E.P.:	SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>
Cargo:	
Fecha de vinculación:	
Fecha de desvinculación:	
Nota: Para lo correspondiente al trámite notarial que he solicitado, autorizo el tratamiento de mis datos personales (Ley 1581 de 2012) de manera voluntaria, previa, explícita e inequívoca.	



YENIFER TATIANA DUARTE CALDERON

Apoderada Especial de GESTION DE ACTIVOS DE COLOMBIA S.A.S. sigla:
GEACCO S.A.S., con NIT. 901416805-7; entidad que obra en calidad de
Apoderada General de ITAÚ COLOMBIA S.A. – SIGLA: ITAÚ, BANCO ITAÚ /
NIT.890903937-0



CARLOS ALFONSO ZAFRA GERENA

Representante Legal de la sociedad

SCIENCE & TECHNOLOGY S.A.S, Sigla: SCITECH S.A.S. / NIT. 804.010.488-1,

EL NOTARIO SEGUNDO



CARLOS ENRIQUE VALDIVIESO JIMÉNEZ
Notario Segundo Circulo de Bucaramanga





Ca453809744



Notaría 2
Bucaramanga

Dirección: Carrera 20 No. 33-55
Teléfono: 6803588 - 312 396 8518
www.notaria2bucaramanga.com

ES FIEL **TERCERA** COPIA EN REPRODUCCIÓN MECÁNICA DE
SU ORIGINAL, DE LA ESCRITURA PÚBLICA **5643** DE FECHA
14 de diciembre de 2023 QUE SE EXPIDE EN **9** HOJAS.

SE EXPIDE EN BUCARAMANGA A LOS VEINTIUNO (21) DÍAS
DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTITRES
(2023)

CON DESTINO A: OFICINA DE CATASTRO



CARLOS ENRIQUE VALDIVIESO JIMENEZ
NOTARIO SEGUNDO DEL CÍRCULO DE BUCARAMANGA

CARLOS ENRIQUE VALDIVIESO JIMENEZ
Notario Segundo del Círculo de Bucaramanga

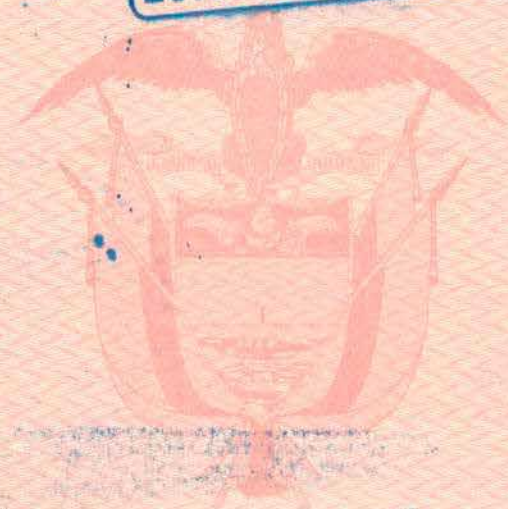
02-11-23

Cadená S.A. No. 890305340

11374C4G4EK4KCEa

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO



ESPACIO EN BLANCO