



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**  
**Informe de Valuación de un Inmueble de uso**

QR validez del avalúo

**Vivienda**

**Urbano**



**AVALUO: MAN\_PRG\_2023\_468996**

<b>Fecha del avalúo</b>	09/03/2023	<b>Fecha de visita</b>	06/03/2023
<b>Dirigido a</b>	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
<b>Dirección</b>	CARRERA 13 # 6-97 BARRIO SAN MARTIN		
<b>Barrio</b>	San Martín		
<b>Ciudad</b>	El Guamo		
<b>Departamento</b>	Tolima		
<b>Propietario</b>	Carlos Augusto Caicedo Garcia		

**Referencia cliente:**

<b>Nombre/razón social</b>	CARLOS AUGUSTO CAICEDO GARCIA
<b>Nit/CC</b>	80000803
<b>Garantía</b>	40700001366

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



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C., 09/03/2023

Señor(es):

**GRUPO BANCOLOMBIA S.A.**

Avalúo solicitado por: GRUPO BANCOLOMBIA  
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 **Carlos Augusto Caicedo García** ubicado en la CARRERA 13 # 6-97 BARRIO SAN MARTIN San Martín, de la ciudad de El Guamo.

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 \$266,593,693.12 pesos m/cte (Doscientos sesenta y seis millones quinientos noventa y tres mil seiscientos noventa y tres).

Atentamente,

Los Rosales  
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S.  
NIT. 900.441.334-1

**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](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA

## LIQUIDACIÓN

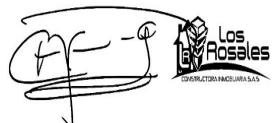
### VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	464.0	M2	\$389,641.58	67.82%	\$180,793,693.12
Area Construida	Casa de un piso	110.0	M2	\$780,000.00	32.18%	\$85,800,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$266,593,693.12</b>

Valor en letras

Doscientos sesenta y seis millones quinientos noventa y tres mil seiscientos noventa y tres Pesos Colombianos

Perito actuante



ALEXANDER ARÉVALO RIVERA  
 RAA Nro: AVAL-93385092  
 C.C: 93385092

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**  
 CESAR JIMENEZ QUINTERO  
 C.C.:88229287  
 RAA AVAL-88229287  
 RNA RNA-3442

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	<b>Terreno</b>	<b>Construcción</b>	Valor UVR	332.6236
Integral	574,555	2,423,579	Valor del avalúo en UVR	801,487.61
Proporcional	180,793,693	85,800,000	Valor asegurable	85,800,000
% valor proporcional	67.81619287	32.18380713	Tiempo esperado comercialización	24
<b>Calificación garantía</b>	<b>Favorable</b>			
<b>Observación calificación</b>	El inmueble es favorable para GRUPO BANCOLOMBIA S.A. Mantenimiento. Nota 1: Limitaciones al dominio: anotación 7 hipoteca a favor de Bancolombia, anotación 14 embargo. Nota 2: Se recomienda actualizar área de terreno en el certificado de tradición, ya que registra 562 m2, y catastralmente cuenta con 464 M2.			
<b>Observación</b>	Predio ubicado al occidente del municipio del Guamo, se accede al predio por la carrera sexta, desvío a mano derecha por la calle octava hasta la carrera 13, desvío a mano izquierda hasta encontrar el predio en la intersección de la calle 6 A con la calle 7.			

## GENERAL

Código	MAN_PRG_2023_4 68996	Propósito	Mantenimiento	Tipo avalúo	valor comercial
<b>Datos del dirigido a:</b>					
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Email	
<b>Datos del solicitante:</b>					
Solicitante	GRUPO BANCOLOMBIA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	890903938-8	Teléfono	0
Email					
<b>Referencia cliente:</b>					
Nombre/razón social	CARLOS AUGUSTO CAICEDO GARCIA				
Nit/CC	80000803				
Garantía	40700001366				
<b>Datos del propietario:</b>					
Propietario	Carlos Augusto Caicedo Garcia				
Tipo identificación	C.C.	Documento	80000803	Ocupante	Propietario
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
Dirección	CARRERA 13 # 6-97 BARRIO SAN MARTIN				
Conjunto	NO APLICA				
Ciudad	El Guamo	Departamento	Tolima	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	San Martín	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Lote - construcción	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	Predio ubicado al occidente del municipio del Guamo, se accede al predio por la carrera sexta, desvío a mano derecha por la calle octava hasta la carrera 13, desvío a mano izquierda hasta encontrar el predio en la intersección de la calle 6 A con la calle 7. <b>Salvedades:</b> 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.				

## CARACTERISTICAS GENERALES

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	1		
<b>Clase inmueble</b>	Unifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método evaluación</b>	METODO MERCADO Y REPOSICION
<b>Justificación de Metodología</b>	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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.</p> <p><b>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:</b> 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.</p>				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	562.00	AREA DE TERRENO	M2	464.00
AREA CONSTRUIDA	M2	140.00	AREA CONSTRUIDA	M2	140.00
			AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	23.909.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	464.00	AREA DE TERRENO	M2	464.00
AREA PISO 1	M2	110.00	AREA PISO 1	M2	110.00
AREA ENRRAMADA	M2	30			

ÁREAS POR NORMA		VALOR		
Indice ocupación	N/A	0		
Indice construcción	N/A	0		

<b>Forma Geometrica</b>	Polígono Irregular	<b>Frente</b>	20.18	
<b>Fondo</b>	22.60	<b>Relación frente fondo</b>	1:1	

<b>Perspectivas de valorización</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias bajas
-------------------------------------	---

<b>Actualidad edificadora</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	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 baja.

## REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	Decreto 123 del 30 de Noviembre 2004.
Area Del Lote	464.00
Forma Del Lote	Polígono Irregular
Topografia	Plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	Urbano
Uso Principal Norma	Residencial VIVIENDA
Tratamiento	Tratamiento de consolidacion- Actividad residencial general.
Amenaza Riesgo Inundacion	Riesgo bajo
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Riesgo bajo
Observaciones Reglamentación urbanística:	El área total construida es de 110.00 m <sup>2</sup> que corresponde a la casa ( 7.50 X 13.60) y el área de los baños y lavadero ( 1.1 X 7.0). Las enramadas no se tiene en cuenta para el valor del avalúo.

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
025	EscrituraDePropiedad	29/01/2010	Única	El Guamo

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
360-14109	23/01/2023	73319010200750005000	Clt Casa

**Observación** Limitaciones al dominio: anotación 7 hipoteca a favor de Bancolombia, anotación 14 embargo.

## GARAJES Y DEPOSITOS

### INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts <sup>2</sup> )	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
-	Integral a la casa	NO APLICA	-	Mt2	Doble	Paralelo	Si	No	2

**Observación** Se observa un área para parqueadero doble con acceso por puerta garaje y con cubierta en tejas de zinc sobre cerchas de madera.

## 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

<b>Uso predominante</b>	Residencial	<b>Área de actividad</b>	Residencial.	<b>Demanda / Interés</b>	Media
<b>Estrato</b>	2	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografía</b>	Plana
<b>Transporte</b>	Bueno	<b>Condiciones de salubridad</b>	Bueno		
<b>EQUIPAMIENTO</b>			<b>VIAS, ANDENES Y SARDINELES</b>		
	<b>Nivel</b>	<b>Nivel Distancia</b>		<b>Sector</b>	<b>Conservación</b>
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	400-500	Tipo de vía	Asfaltada.	
Escolar	Bueno	400-500			
Comercial	Bueno	100-200			
<b>IMPACTO AMBIENTAL</b>					
<b>Aire</b>	NO	<b>Basura</b>	NO	<b>Inseguridad</b>	NO
<b>Ruido</b>	NO	<b>Aguas</b>	NO	<b>Otro</b>	NO
<b>Observación:</b>	Se observa predominio de casas de un piso, comercio de bajo impacto; el barrio San Martín se encuentra a tres cuadras del parque principal, la alcaldía y el centro del municipio.				

## ESTRUCTURA

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Tradicional	<b>Estructura reforzada</b>	NO
<b>Material construcción</b>	Ladrillo	<b>Tipo estructura</b>	Mampostería Confinada		
<b>Daños por Sismos</b>	NO	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	NO	<b>Cubierta</b>	teja metalica
<b>Fachada</b>	pañete y pintura	<b>Ancho fachada</b>	Mayor 9 metros	<b>Irregularidad planta</b>	No
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>	Casa Continua	<b>Otro tipología vivienda</b>	
<b>Año construcción</b>	1990	<b>Edad Inmueble</b>	33 años	<b>Vida útil</b>	100
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>	100%		
<b>Licencia construcción</b>	Sin información.				
<b>Observación</b>	Estructura en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.				

## DEPENDENCIAS

### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

<b>Sala</b>	1	<b>Comedor</b>	1	<b>Cocina</b>	Sencilla
<b>Baños Sociales</b>	1	<b>Patio interior</b>	1	<b>Habitaciones</b>	3
<b>Closet</b>	0	<b>Baños privados</b>	0	<b>Estar</b>	0
<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	0	<b>Cuarto servicio</b>	0
<b>Baños servicio</b>	0	<b>Zona ropa</b>	1	<b>Local</b>	0
<b>Balcón</b>	0	<b>Jardín</b>	No	<b>Zona verde</b>	No

<b>Oficina</b>	0	<b>Ventilación</b>	Bueno	<b>Iluminación</b>	Bueno
<b>Observación</b>	Lote - construcción. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 0, Baño privado: 0, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

## ACABADOS

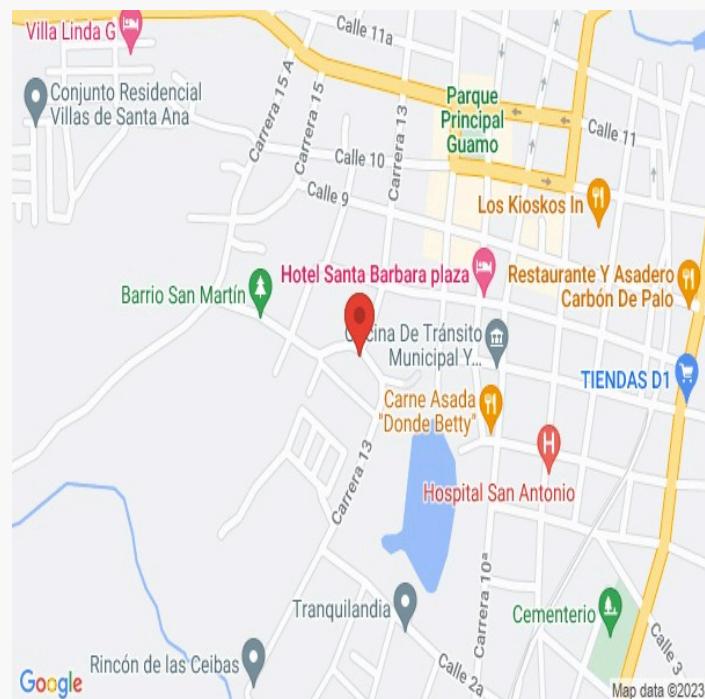
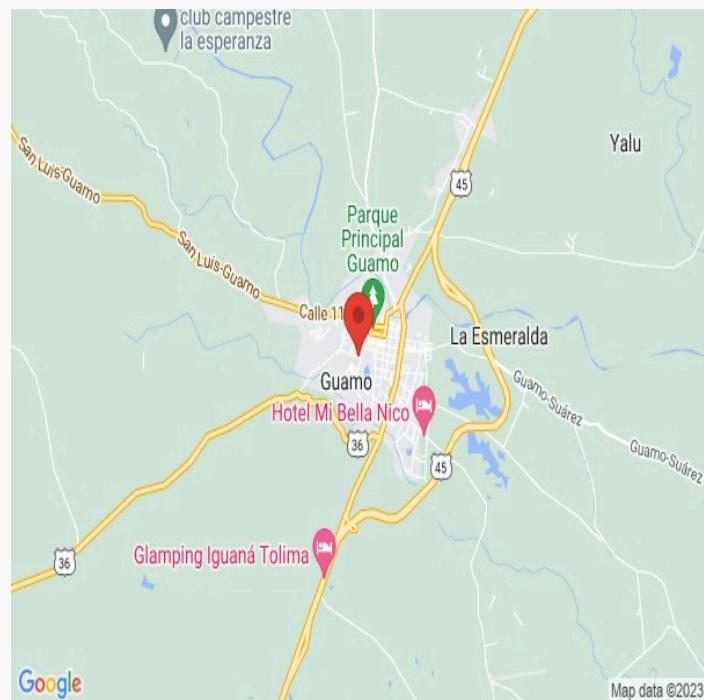
	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sencillo							
Estado	Bueno.	Bueno.	Regular	Regular	Regular	Bueno.	Regular	Regular

<b>Observación</b>	Se observan paredes pañetadas y pintadas, pisos en cemento alisado en todas las dependencias a excepción de la sala que tiene pisos en cerámica, cocina sencilla con mesón encapado, baño social en la parte del patio con ducha y sanitarios separados, lavadero y tanque elevado en concreto, cubierta del predio en tejas de zinc sobre cerchas de madera, cielo raso en machimbre a excepción de la habitación dos; puertas de ingreso, patio, garaje y ventanas metálicas.
--------------------	---

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección:

CARRERA 13 # 6-97 BARRIO SAN MARTIN | San Martín | El Guamo | Tolima



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.02896

GEOGRAFICAS : 4° 1' 44.2554''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.972966

GEOGRAFICAS : 74° 58' 22.677''

## MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Casa Lote B/ Santa Ana	\$280,000,000	0.90	\$252,000,000	313 4199612	360.0	120.0	\$1,000,000	\$120,000,000
2	Casa Lote B/ Centro	\$300,000,000	0.90	\$270,000,000	317 5807627	260.0	146.0	\$1,000,000	\$146,000,000
3	Casa Lote B/ Centro	\$230,000,000	0.90	\$207,000,000	320 8493927	182.0	146.0	\$850,000	\$124,100,000
4	Casa Lote B/ Centro	\$550,000,000	0.90	\$495,000,000	316 4818229	989.0	72.0	\$900,000	\$64,800,000
5	Casa Lote B/ Centro	\$300,000,000	0.90	\$270,000,000	3144708708	185	185	\$1,000,000	\$185,000,000
<b>Del inmueble</b>					<b>464.0</b>	<b>110.0</b>			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$132,000,000	\$366,667	1.0	1.0	1.00	\$366,667
2	\$124,000,000	\$476,923	0.95	0.90	0.86	\$407,769
3	\$82,900,000	\$455,495	0.95	0.90	0.86	\$389,448
4	\$430,200,000	\$434,985	1.0	0.90	0.90	\$391,486
5	\$85,000,000	\$459,459	0.95	0.90	0.86	\$392,838
					PROMEDIO	\$389,641.58
					DESV. STANDAR	\$14,748.86
					COEF. VARIACION	3.79%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$389,641.58	AREA	464.0	TOTAL	\$180,793,693.12
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$780,000.00	AREA	110.0	TOTAL	\$85,800,000.00
VALOR TOTAL		\$266,593,693.12				

**Observaciones:**

Se da una afectación de 10%, ya que son ofertas en centro, el cual las personas le dan un carácter más comercial.

**Enlaces:**

[https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10562\\_2archivopdflinks.html](https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10562_2archivopdflinks.html)

5.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/centro/guamo/7739186>

## REPOSICION

### Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	110.0
Area construida vendible	110.0
Valor M2 construido	\$1,348,000
Valor reposición M2	\$148,280,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,348,000
Fuente	Revista Construdata No 205
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,213,200
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	33
Edad en % de vida útil	33 %
Fitto y corvin %	36.07 %
Valor reposición depreciado	\$775,599
Valor adoptado depreciado	\$780,000
<b>Valor total</b>	<b>\$85,800,000</b>

## FOTOS

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo



## FOTOS

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Fachada posterior



Sala



Sala



Sala



## FOTOS

Comedor



Comedor



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Patio Interior



Patio Interior



Patio Interior



## FOTOS

Patio Interior



Habitación 1



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



## FOTOS

Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Cubierta-Techos



Garaje



Garaje



## FOTOS



## 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

----- **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 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 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 MAN\_PRG\_2023\_468996**



PIN de Validación: aeea0a64



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



### 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) ALEXANDER ARÉVALO RIVERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 93385092, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 16 de Marzo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-93385092.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ALEXANDER ARÉVALO RIVERA 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  
**16 Mar 2018**

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  
**16 Mar 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

##### Alcance

- Bienes ambientales , Lotes incluidos en estructura ecológica principal

Fecha de inscripción  
**19 Mar 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

- Minas , Yacimientos y explotaciones minerales , Lotes definidos o contemplados en el Código de Recursos



PIN de Validación: aeea0a64

### Naturales Renovables , Daños ambientales

Fecha de inscripción  
**22 Ene 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 4 Obras de Infraestructura

#### Alcance

- Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar

Fecha de inscripción  
**19 Mar 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

- Puentes , Túneles

Fecha de inscripción  
**22 Ene 2021**

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  
**16 Mar 2018**

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  
**16 Mar 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: aeea0a64



## 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  
**19 Mar 2019**

Regimen  
**Régimen de Transición**

## Categoría 10 Semicomercio y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**19 Mar 2019**

Regimen  
**Régimen de Transición**

## 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  
**19 Mar 2019**

Regimen  
**Régimen de Transición**

## Categoría 12 Intangibles

### Alcance

- Marcas , Patentes , Secretos empresariales , Derechos autor , Derechos deportivos , Espectro radioeléctrico

Fecha de inscripción  
**22 Ene 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

- Nombres comerciales , Fondo de comercio , Prima comercial , Otros similares

Fecha de inscripción  
**19 Mar 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 13 Intangibles Especiales

### Alcance



PIN de Validación: aeea0a64

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

- 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  
**22 Ene 2021**

Regimen  
**Régimen de Transición**

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

Ciudad: IBAGUÉ, TOLIMA

Dirección: MANZANA A, CASA 27, ANDALUCIA REAL

Teléfono: 3042103382

Correo Electrónico: arevaloalexander@gmail.com

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

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

Técnico laboral por competencias en Técnico en avalúos - Incatec

Administrador de empresas - Universidad del Tolima

Especialista en gerencia de mercadeo - Escuela de Administración de Negocios EAN

#### TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	08 Feb 2019

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) ALEXANDER ARÉVALO RIVERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 93385092.

El(la) señor(a) ALEXANDER ARÉVALO RIVERA 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: aeea0a64



#### PIN DE VALIDACIÓN

aeea0a64

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 seis (06) días del mes de Febrero 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 GUAMO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230123852670819691

Nro Matrícula: 360-14109

Página 1 TURNO: 2023-360-1-676

Impreso el 23 de Enero de 2023 a las 10:36:35 AM

"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: 360 - GUAMO DEPTO: TOLIMA MUNICIPIO: GUAMO VEREDA: GUAMO

FECHA APERTURA: 24-05-1990 RADICACIÓN: 638 CON: ESCRITURA DE: 07-05-1990

CODIGO CATASTRAL: 73319010200000075000500000000COD CATASTRAL ANT: 73319010200750005000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE CON UNA EXTENSION DE 562 MTS2. SEGUN ESCRITURA 361 DEL 07-05-90 DE LA NOTARIA DEL GUAMO.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

01-29-09-1892 ADQUIRIDO EN MAYOR EXTENSION SEGUN ESCRITURA DE FECHA 04-05-1786 DE LA NOTARIA DEL GUAMO.-DONACION.-DE: DE GUZMAN RAPHAEL.-A: MUNICIPIO DEL GUAMO.|

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 13 6-97 LOTE

2) CARRERA 13 NO.6-97 BARRIO SAN MARTIN

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

360 - 8819

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 23-12-1969 Radicación: S/N

Doc: ESCRITURA 445 DEL 11-12-1969 NOTARIA DE GUAMO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: FALSA TRADICION: 612 VENTA DE MEJORAS

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

DE: OSPINA JOSE MATIAS

A: CAYCEDO PARRA CRISTOBAL

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 09-01-1973 Radicación: S/N

Doc: ESCRITURA 511 DEL 03-11-1972 NOTARIA DE GUAMO

VALOR ACTO: \$7,000

ESPECIFICACION: FALSA TRADICION: 612 VENTA DE MEJORAS

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

DE: CAYCEDO PARRA CRISTOBAL



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

Certificado generado con el Pin No: 230123852670819691

Nro Matrícula: 360-14109

Página 2 TURNO: 2023-360-1-676

Impreso el 23 de Enero de 2023 a las 10:36:35 AM

"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

A: SANCHEZ CESPEDES ROMAN

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 24-05-1990 Radicación: 638

Doc: ESCRITURA 361 DEL 07-05-1990 NOTARIA DE GUAMO

VALOR ACTO: \$158,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 103 DONACION MODO ADQUISIC

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

DE: MUNICIPIO DE EL GUAMO

A: SANCHEZ CESPEDES ROMAN

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 12-05-2000 Radicación: 654

Doc: ESCRITURA 180 DEL 18-04-2000 NOTARIA DE GUAMO

VALOR ACTO: \$5,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 VENTA MODO ADQUISIC

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

DE: MORALES DE SANCHEZ MARIA ELENA

DE: SANCHEZ CESPEDES ROMAN

A: CUELLAR PALMA MARIA ANTONIA

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 24-02-2010 Radicación: 2010-360-6-286

Doc: ESCRITURA 25 DEL 29-01-2010 NOTARIA UNICA DE GUAMO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

A: CUELLAR PALMA MARIA ANTONIA

CC# 41325281

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 24-02-2010 Radicación: 2010-360-6-286

Doc: ESCRITURA 25 DEL 29-01-2010 NOTARIA UNICA DE GUAMO

VALOR ACTO: \$60,920,000

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: CUELLAR PALMA MARIA ANTONIA

CC# 41325281

A: CAICEDO GARCIA CARLOS AUGUSTO

CC# 80000803 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 24-02-2010 Radicación: 2010-360-6-286

Doc: ESCRITURA 25 DEL 29-01-2010 NOTARIA UNICA DE GUAMO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: CAICEDO GARCIA CARLOS AUGUSTO

CC# 80000803

A: BANCOLOMBIA S A



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

Certificado generado con el Pin No: 230123852670819691

Nro Matrícula: 360-14109

Página 3 TURNO: 2023-360-1-676

Impreso el 23 de Enero de 2023 a las 10:36:35 AM

**"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

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 01-06-2012 Radicación: 2012-360-6-975

Doc: OFICIO 451 DEL 01-06-2012 JUZGADO SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL DE GUAMO VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL

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

DE: CUELLAR BURAGLIA MONICA ROSA

A: CAICEDO GARCIA CARLOS AUGUSTO

CC# 80000803

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 27-09-2012 Radicación: 2012-360-6-1699

Doc: OFICIO 1039 DEL 14-09-2012 JUZGADO PRIMERO CIVIL CIRCUITO DE GUAMO VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO. OFICIO N°. 0451 DEL 01/06/2012. ART. 558 NUMERAL 1 DEL C.P.C.

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

DE: CUELLAR BURAGLIA MONICA ROSA

A: CAICEDO GARCIA CARLOS AUGUSTO

CC# 80000803

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 27-09-2012 Radicación: 2012-360-6-1699

Doc: OFICIO 1039 DEL 14-09-2012 JUZGADO PRIMERO CIVIL CIRCUITO DE GUAMO VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL

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

DE: BANCOLOMBIA S.A.

A: CAICEDO GARCIA CARLOS AUGUSTO

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 12-04-2013 Radicación: 2013-360-6-638

Doc: OFICIO J.P.C.C.G 2013-252 DEL 06-03-2013 JUZGADO PRIMERO CIVIL CIRCUITO DE GUAMO

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 10

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO. OFICIO 1039 DEL 14/09/2012.

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

DE: BANCOLOMBIA S.A.

A: CAICEDO GARCIA CARLOS AUGUSTO

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 23-08-2013 Radicación: 2013-360-6-1532

Doc: OFICIO 1740 DEL 15-08-2013 JUZGADO TERCERO PROMISCO MUNICIPAL DE GUAMO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL



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

Certificado generado con el Pin No: 230123852670819691

Nro Matrícula: 360-14109

Página 4 TURNO: 2023-360-1-676

Impreso el 23 de Enero de 2023 a las 10:36:35 AM

**"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: ANDINA DE NEGOCIOS S A ANDINESA

NIT# 8050306079

A: CAICEDO GARCIA CARLOS AUGUSTO

CC# 80000803

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 25-02-2014 Radicación: 2014-360-6-320

Doc: OFICIO 2872 DEL 19-12-2013 JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL DE GUAMO

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 12

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL (A EMBARGO PERSONAL ANOTACION 12, EN APLICACION AL ARTICULO 558 NUMERAL 2 DEL C.P.C9

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

DE: ANDINA DE NEGOCIOS S A ANDINESA

NIT# 8050306079

A: CAICEDO GARCIA CARLOS AUGUSTO

CC# 80000803

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 25-02-2014 Radicación: 2014-360-6-320

Doc: OFICIO 2872 DEL 19-12-2013 JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL DE GUAMO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL

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

DE: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

A: CAICEDO GARCIA CARLOS AUGUSTO

CC# 80000803

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 20-06-2019 Radicación: 2019-360-6-1534

Doc: OFICIO 3054 DEL 14-06-2019 ALCALDIA MUNICIPAL DEL GUAMO DE GUAMO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0444 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA

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

DE: MUNICIPIO GUAMO

NIT# 8907020152

A: CAICEDO GARCIA CARLOS AUGUSTO

CC# 80000803

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 10-01-2023 Radicación: 2023-360-6-1

Doc: OFICIO 20233010000881 DEL 05-01-2023 ALCALDIA MUNICIPAL DEL GUAMO DE GUAMO

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 15

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA (AL EMBARGO COACTIVO ANOTACIÓN 14

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

DE: MUNICIPIO GUAMO

NIT# 8907020152



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

**Certificado generado con el Pin No: 230123852670819691**

**Nro Matrícula: 360-14109**

Página 5 TURNO: 2023-360-1-676

Impreso el 23 de Enero de 2023 a las 10:36:35 AM

**"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

A: CAICEDO GARCIA CARLOS AUGUSTO

CC# 80000803

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*16\***

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

Anotación Nro: 4 Nro corrección: 1 Radicación: 2009-360-3-353 Fecha: 19-08-2009  
EN LA ANOTACION 01 EL VENDEDOR SI VALE ART.35 DEL D.L. 1250 DE 1970.  
Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2011-360-3-217 Fecha: 16-07-2011  
SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C. SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R  
(CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)  
Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: ICARE-2015 Fecha: 21-12-2015  
SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADOS POR EL I.G.A.C. (SNC), RES No. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA  
S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

**TURNO: 2023-360-1-676**      **FECHA: 23-01-2023**  
EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: CAROLINA DIAZ TORRES

ALCALDÍA DEL  
GUAMO

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL TOLIMA  
ALCALDÍA MUNICIPAL DE GUAMO  
NIT: 890.702.015-2



## LIQUIDACIÓN OFICIAL DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

No. Predial: 010200750005000

Propietario: CARLOS AUGUSTO CAICEDO GARCIA

Doc. 80000803

Fecha expedición: 17/02/2023

Dirección: K 13 6 97

Área terreno: 464,00

Avalúo: \$23,909,000.00

Área construida: 140,00

Matrícula: 360-14109

Hectáreas: 0,05

Fecha Límite de pago: 28/02/2023

## EXTRACTO

Fecha impresión: 17/02/2023

LP20230217000144

CONCEPTO	VIGENCIA	CAPITAL	INTERES	TOTAL
IMPUESTO PREDIAL	Actual	\$239.090,00	\$0,00	\$239.090,00
CORTOLIMA / SOBRETASA AMBIENTAL	Actual	\$35.864,00	\$0,00	\$35.864,00
SOBRETASA BOMBERIL	Actual	\$11.955,00	\$0,00	\$11.955,00
	TOTALES	\$286.909,00	\$0,00	\$286.909,00
	DESCUENTO POR PRONTO PAGO 15%			-\$35.864,00

Cuenta Ahorros Bancolombia No 40760824447

TOTAL A PAGAR

\$251,045.00

Cuenta Ahorros Banco de Bogotá No 750031551

ALCALDÍA MUNICIPAL DE GUAMO		CONTRIBUYENTE	PAGUESE ANTES DE:	28/02/2023
PREDIO:	010200750005000	AVALÚO: \$ 23.909.000	FECHA EXPEDICIÓN:	17/02/2023
CONCEPTO:	Pago del impuesto predial Unificado desde el año 2023 hasta el año 2023		EXTRACTO:	LP20230217000144
PROPIETARIO:	CARLOS AUGUSTO CAICEDO GARCIA	Doc. 80000803	MATRÍCULA:	360-14109
DIRECCIÓN:	K 13 6 97		Capital	Interes
			PREDIAL:	203.226 0
			S AMBIENTAL:	35.864 0
			S BOMBERIL:	11.955 0
			SUB TOTAL :	286.909 0
			DESCUENTOS :	-35.864,00
CAMINO A LA TRANSFORMACIÓN			TOTAL	\$251,045.00

ALCALDÍA MUNICIPAL DE GUAMO		ALCALDIA	PAGUESE ANTES DE:	28/02/2023
PREDIO:	010200750005000	AVALÚO: \$ 23.909.000	FECHA EXPEDICIÓN:	17/02/2023
CONCEPTO:	Pago del impuesto predial Unificado desde el año 2023 hasta el año 2023		EXTRACTO:	LP20230217000144
PROPIETARIO:	CARLOS AUGUSTO CAICEDO GARCIA	Doc. 80000803	MATRÍCULA:	360-14109
DIRECCIÓN:	K 13 6 97		Capital	Interes
			PREDIAL:	203.226 0
			S AMBIENTAL:	35.864 0
			S BOMBERIL:	11.955 0
			SUB TOTAL :	286.909 0
			DESCUENTOS :	-35.864,00
CAMINO A LA TRANSFORMACIÓN			TOTAL	\$251,045.00

ALCALDÍA MUNICIPAL DE GUAMO		BANCO	PAGUESE ANTES DE:	28/02/2023
PREDIO:	010200750005000	AVALÚO: \$ 23.909.000	FECHA EXPEDICIÓN:	17/02/2023
CONCEPTO:	Pago del impuesto predial Unificado desde el año 2023 hasta el año 2023		EXTRACTO:	LP20230217000144
PROPIETARIO:	CARLOS AUGUSTO CAICEDO GARCIA	Doc. 80000803	MATRÍCULA:	360-14109
DIRECCIÓN:	K 13 6 97		Capital	Interes
			PREDIAL:	203.226 0
			S AMBIENTAL:	35.864 0
			S BOMBERIL:	11.955 0
			SUB TOTAL :	286.909 0
			DESCUENTOS :	-35.864,00
CAMINO A LA TRANSFORMACIÓN			TOTAL	\$251,045.00



Pág N° 1

## INSTRUMENTO NUMERO CERO

CERO VEINTICINCO (0025) ---

NOTARIA UNICA DEL CIRCULO

DEPARTAMENTO DE TOLIMA

REPUBLICA DE COLOMBIA.

&amp;

NOTARIA JUDITH ROJAS GUARNIZO

VENDEDORA MARÍA ANTONIA CUELLAR PALMA

C.C No. 41.325.281 BOGOTÁ

REPRESENTADA POR MARÍA DEL CARMEN

CABEZAS DE ORJUELA

C.C. No. 28.755.633 DE GUAMO

COMPRADOR E

HIPOTECANTE CARLOS AUGUSTO CAICEDO

GARCIA

C.C. No. 80.000.803 BOGOTÁ D.C.

HIPOTECARIO BANCOLOMBIA S.A.

NIT No. 890903938-8

REPRESENTADO ELKIN DARIO LOPERA

HERNÁNDEZ

C.C. No. 70.504.659 ITAGUI

ACTO O CONTRATO VENTA- HIPOTECA,

ACTUALIZACION

NOMENCLATURA

VALOR DEL ACTO \$60.920.000--\$40.000.000-- SIN

CUANTIA

INMUEBLE CASA LOTE

UBICACIÓN CARRERA 13 No. 6-97, BARRIO

SAN MARTÍN, GUAMO

TOLIMA

CEDULA CATASTRAL 010200750005000

MATRICULA INMOBIL 360-14109

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

Acta 29/2010-0-entidad registrada



F E C H A - - - - GUAMO, ENERO 29 DE 2010--

En la ciudad del Guamo, cabecera del CIRCULO DE

NOTARÍA, del mismo nombre, Departamento del Tolima,

Republica de Colombia, a los veintinueve (29) días del

mes de enero de dos mil diez (2010) siendo NOTARIA

JUDITH ROJAS GUARNIZO, compareció en la oficina de

la Notaria, con minuta, la señora **MARÍA DEL CARMEN**

**CABEZAS DE ORJUELA**, mujer, mayor de edad, de

estado civil casada con sociedad conyugal vigente, con

domicilio en el municipio de el Guamo, en la carrera 13

No 1-220, Guamo, identificada con la cédula de

ciudadanía número 28.755.633, expedida en El Guamo,

quien obra en este acto en su condición de apoderada

general de **MARÍA ANTONIA CUELLAR PALMA**, mujer,

mayor de edad, residente en Holanda, de estado civil

casada con sociedad conyugal disuelta y liquidada,

identificada con la cédula de ciudadanía número

41.325.281 expedida en Bogotá, conforme al poder

general que le fue conferido mediante escritura pública

número diez (010) del seis (06) de enero de mil

novecientos ochenta y nueve (1.989), otorgada en la

Notaría Única (hoy Primera) del Círculo de Espinal, el que

se encuentra vigente conforme al certificado notarial

número cero cero uno (001) de fecha enero cinco (05) de

dos mil diez (2.010) que se aportan para ser

protocolizados y dijo:

PRIMERO: Que es propietaria del siguiente inmueble: Un

lote de terreno junto con la casa de habitación en él

AA 42599127

Pág N° 3



construida, ubicado en la carrera  
trece (13) número seis – noventa y  
siete (6-97), barrio San Martín del  
área urbana del Municipio de El  
Guamo, Departamento del Tolima. El

lote de terreno tiene una cabida superficialia de  
quinientos sesenta y dos metros cuadrados (562.00 mts<sup>2</sup>).  
la casa de habitación es de un piso, tiene un área  
construida de ciento cuarenta metros cuadrados (140.00  
mts<sup>2</sup>) y consta de sala, comedor, baño social, cocina, dos  
(2) habitaciones, patio interior, zona verde privada, dos  
(2) garajes cubiertos y bodega, la casa cuenta con los  
servicios públicos domiciliarios de acueducto, energía  
eléctrica, alcantarillado y servicio de gas natural.  
encontrándose determinado el lote de terreno dentro de  
los siguientes linderos: Por el ORIENTE, en extensión de  
veintidós metros con setenta y cinco centímetros (22.75  
mts), con predio propiedad de Cristobal Caicedo; por el  
SUR, en extensión de seis metros con sesenta y cinco  
centímetros (6.65 mts), con propiedades de Alvaro Aldana  
y Eduardo Arciniegas; por el OCCIDENTE, en extensión  
de veintidós metros con sesenta centímetros (22.60 mts),  
con predio de propiedad de Maria Elena Morales de  
Sánchez; por el NORTE, en extensión de veinte metros  
con dieciocho centímetros (20.18 mts), con la carrera  
trece (13). Este inmueble se distingue con la ficha  
catastral número cero uno – cero dos – cero cero setenta  
y cinco – cero cero cero cinco – cero cero cero (01-02-

0075-0005-000) y se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria número trescientos sesenta – catorce mil ciento nueve (360-14109) de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Guamo.

SEGUNDO: Que adquirió el derecho de dominio y posesión sobre el inmueble descrito en la cláusula anterior por compra efectuada a los señores María Elena Morales de Sánchez y Román Sánchez Céspedes, según voces de la escritura pública número ciento ochenta (180) del dieciocho (18) de abril de dos mil (2.000), otorgada en la Notaría Única del Círculo de Guamo, inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Guamo el doce (12) de mayo de dos mil (2.000), al folio de matrícula inmobiliaria número trescientos sesenta catorce mil ciento nueve(360-14109)

TERCERO: Que debidamente facultada por la ley, por medio de este instrumento procede a actualizar la dirección del inmueble de acuerdo a la Certificación expedida por el suscrito Director Administrativo de planeación Municipal de Guamo - Tolima, que aporta para su protocolización, en la que se manifiesta que la dirección actual del inmueble es CARRERA TRECE (13)

NUMERO SEIS – NOVENTA Y SIETE (6-97) BARRIO SAN MARTÍN DEL MUNICIPIO DE GUAMO –

DEPARTAMENTO DEL TOLIMA.

Compareció nuevamente la señora MARÍA DEL CARMEN CABEZAS DE ORJUELA, mujer, mayor de edad de estado civil casada con sociedad conyugal



Pág N° 5

vigente, con domicilio en el municipio de el Guamo, en la carrera 13 No. 1-220, Guamo, identificada con la cédula de ciudadanía número 28.755.633, expedida en El Guamo, quien obra en este acto en su condición de apoderada general de **MARÍA ANTONIA CUELLAR PALMA**, mujer, mayor de edad, residente en Holanda, de estado civil casada con sociedad conyugal disuelta y liquidada, identificada con la cédula de ciudadanía número 41.325.281 expedida en Bogotá, conforme al poder general que le fue conferido mediante escritura pública número diez (010) del seis (06) de enero de mil novecientos ochenta y nueve (1989), otorgada en la Notaría Única (hoy Primera) del Círculo de Espinal, el que se encuentra vigente conforme al certificado notarial número cero cero uno (001) de fecha enero cinco (05) de dos mil diez (2.010), que se aportar para ser protocolizados, y dijo:

**PRIMERO:** Que actuando en la calidad anunciada, por el presente instrumento enajena a título de compraventa a favor de **CARLOS AUGUSTO CAICEDO GARCÍA**, quien dijo ser casado, sociedad conyugal vigente, mayor vecino y residente en la carrera 13 No. 6-97, barrio San Martín, Guamo, Tolima, identificado con la cedula de ciudadanía numero 80.000.803 Bogotá D.C., lo siguiente El derecho de dominio y posesión que tiene sobre el siguiente inmueble: **Un lote de terreno junto con la casa de habitación en él construida, ubicado en la carrera**

trece (13) número seis – noventa y siete (6-97), barrio San Martín del área urbana del Municipio de El Guamo, Departamento del Tolima. El lote de terreno tiene una cabida superficialia de quinientos sesenta y dos metros cuadrados ( $562.00\text{ mts}^2$ ), la casa de habitación es de un piso, tiene un área construida de ciento cuarenta metros cuadrados ( $140.00\text{ mts}^2$ ) y consta de sala, comedor, baño social, cocina, dos (2) habitaciones, patio interior, zona verde privada, dos (2) garajes cubiertos y bodega; la casa cuenta con los servicios públicos domiciliarios de acueducto, energía eléctrica, alcantarillado y servicio de gas natural, encontrándose determinado el lote de terreno dentro de los siguientes linderos: Por el ORIENTE, en extensión de veintidós metros con setenta y cinco centímetros (22.75 mts), con predio propiedad de Cristobal Caicedo; por el SUR, en extensión de seis metros con sesenta y cinco centímetros (6.65 mts), con propiedades de Alvaro Aldana y Eduardo Arciniegas; por el OCCIDENTE, en extensión de veintidós metros con sesenta centímetros (22.60 mts), con predio de propiedad de María Elena Morales de Sánchez; por el NORTE en extensión de veinte metros con dieciocho centímetros (20.18 mts), con la carrera trece (13).  
Este inmueble se distingue con la ficha catastral número

AA 42599124



Pág N° 7

14109) de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Guamo.-----

No obstante expresarse la cabida, la venta se hace como cuerpo cierto.

**SEGUNDO:** Que la vendedora adquirió el derecho de dominio y posesión sobre el inmueble descrito en la cláusula anterior por compra efectuada a los señores María Elena Morales de Sánchez y Román Sánchez Céspedes, según voces de la escritura pública número ciento ochenta (180) del dieciocho (18) de abril de dos mil (2.000), otorgada en la Notaría Única del Círculo de Guamo, inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Guamo el doce (12) de mayo de dos mil (2.000), al folio de matrícula inmobiliaria número trescientos sesenta – catorce mil ciento nueve (360-14109).-

**TERCERO:** Que el precio de la compraventa es la suma de sesenta millones novecientos veinte mil pesos (\$60.920.000.00) moneda legal que será pagada por el comprador así: a) La suma de veinte millones novecientos veinte mil pesos (\$20.920.000.00) moneda legal en efectivo, dinero habido en actividades licitas, que la vendedora declara haber recibido a satisfacción; b) el saldo, o sea la suma de cuarenta millones de pesos (\$40.000.000.00) moneda legal, con el producto de un préstamo de vivienda a largo plazo que Bancolombia S.A. otorgará al comprador. El Banco hará entrega del préstamo una vez se verifique el registro de la presente

escritura en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente, con los contratos que contiene y esté ampliado el certificado de libertad y tradición del inmueble de tal manera que este certificado de constancia de esos registros y que sobre el inmueble no recae gravamen o limitación al dominio, diferente a la hipoteca que se constituye por la presente escritura en favor del Banco.---

**CUARTO:** Que renuncia al derecho de solicitar la resolución del contrato, en el evento de que no le sea pagado el precio.

**QUINTO:** Que el inmueble que vende no ha sido enajenado a ninguna otra persona y que se encuentra libre de embargo, inscripción de demandas civiles, derechos de usufructo, uso, habitación, fideicomisos, servidumbres, anticresis, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, y en general, de limitaciones y condiciones resolutorias al dominio.

**SEXTO:** Que se obliga al saneamiento de lo vendido, sea por evicción o vicios redhibitorios en los casos de la ley.---

**SÉPTIMO:** Que la entrega material del inmueble se ha efectuado a entera satisfacción del comprador.

**OCTAVO:** Que los gastos notariales y el impuesto de rentas departamentales que cause el presente instrumento serán cubiertos por iguales partes, la retención en la fuente estará a cargo de la vendedora. Los gastos de su registro serán cancelados por el comprador.

AA 42599123

Pag N° 9



**NOVENO:** Que con la presente escritura se da cumplimiento al contrato de promesa de compraventa celebrado entre los aquí intervenientes el seis (06) de enero de dos mil diez (2.010), en el municipio de Guamo.

Presente: **CARLOS AUGUSTO CAICEDO GARCIA**, varón, mayor de edad, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, vecino del municipio de Guamo, identificado con la cédula de ciudadanía número 80.000.803, expedida en Bogotá D.C., dijo -----  
 a) Que en este acto obra en su propio nombre y representación. b) Que obrando en la calidad indicada acepta la venta que se le hace por la presente escritura y las demás declaraciones de la misma.  
 c) Que se ha efectuado la entrega del inmueble a su entera satisfacción.

Compareció nuevamente el señor **CARLOS AUGUSTO CAICEDO GARCIA**, varón, mayor de edad, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, vecino del municipio de Guamo, identificado con la cédula de ciudadanía número 80.000.803, expedida en Bogotá D.C., quien en este acto obra en su propio nombre y quien en el texto de esta escritura se denominará individual o conjuntamente **El Hipotecante**, y manifestó.

**Primero:** Que constituye **Hipoteca Abierta sin Límite de Cuantía** a favor del **Bancolombia S.A.**, quien también utiliza la razón social **BANCO DE COLOMBIA S.A.**

9

sociedad anónima, establecimiento de crédito con domicilio principal en Medellín, quien para los efectos de este instrumento en adelante se denominará EL ACREEDOR, sobre el siguiente inmueble, conforme con el artículo 2438 y siguientes del Código Civil Colombiano.

Un lote de terreno junto con la casa de habitación en él construida, ubicado en la carrera trece (13) número seis - noventa y siete (6-97), barrio San Martín del área urbana del Municipio de El Guamo, Departamento del Tolima. El lote de terreno tiene una cabida superficialia de quinientos sesenta y dos metros cuadrados ( $562.00 \text{ mts}^2$ ), la casa de habitación es de un piso, tiene un area construida de ciento cuarenta metros cuadrados ( $140.00 \text{ mts}^2$ ) y consta de sala, comedor, baño social, cocina, dos (2) habitaciones, patio interior, zona verde privada, dos (2) garajes cubiertos y bodega; la casa cuenta con los servicios públicos domiciliarios de acueducto, energía eléctrica, alcantarillado y servicio de gas natural, encontrándose determinado el lote de terreno dentro de los siguientes linderos: Por el ORIENTE, en extensión de veintidós metros con setenta y cinco centímetros (22.75 mts), con predio propiedad de Cristobal Caicedo; por el SUR, en extensión de seis metros con sesenta y cinco centímetros (6.65 mts), con propiedades de Alvaro Aldana y Eduardo Arciniegas, por el OCCIDENTE, en extensión de veintidós metros con sesenta centímetros (22.60 mts), con predio de propiedad de María Elena Morales de Sánchez; por el NORTE, en



Pág N° 11

extensión de veinte metros con dieciocho centímetros (20.18 mts), con la carrera trece (13). Este inmueble se distingue con la ficha catastral número cero uno — cero dos = cero cero setenta y cinco — cero cero cero cinco — cero cero cero (01-02-0075-0005-000) y se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria número trescientos sesenta — catorce mil ciento nueve (360-14109) de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Guamo.

**Parágrafo Primero:** No obstante la mención de áreas, cabida y linderos la hipoteca recae sobre cuerpo cierto.

**Segundo:** Que **El Hipotecante** en su condición de constituyente del gravamen hipotecario contenido en esta escritura, actúa para el efecto solidariamente, razón por la cual todas las cláusulas y declaraciones que ella contiene lo obligan en tal carácter de solidaridad.

**Tercero:** Que el inmueble que se hipoteca por este instrumento fue adquirido por compra hecha a **MARÍA ANTONIA CUELLAR PALMA** en la primera parte de esta Escritura Pública.

**Cuarto:** Que con la presente hipoteca se garantiza el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por **El Acreedor** a **El Hipotecante** por la suma de cuarenta millones de pesos (\$40.000.000,00) moneda corriente, que será pagado dentro del plazo de quince (15) años en ciento ochenta (180) cuotas mensuales, mes vencida, la primera un mes después del desembolso. Así

como y bajo la consideración de que esta hipoteca es abierta y sin límite de cuantía, la misma garantiza a **El Acreedor** no solamente el crédito hipotecario indicado en esta cláusula y sus intereses remuneratorios y moratorios, sino también toda clase de obligaciones expresadas en moneda legal o en UVR o en cualquier otra unidad que la sustituya, debidamente aprobadas por la autoridad competente, ya causadas y/o que se causen en el futuro a cargo de **El Hipotecante** conjunta, separada o individualmente y sin ninguna limitación respecto a la cuantía de las obligaciones garantizadas, sus intereses, costas, gastos y honorarios de abogado, bien sean directas o indirectas y por cualquier concepto adquiridas en su propio nombre o con otra u otras firmas, conjunta o separadamente, ya se trate de préstamos, descuentos y/o endosos o cesión de instrumentos negociables o de créditos de otro orden, de garantías bancarias, de avales, de cartas de crédito, de sobregiros en cuenta corriente o de cualquier otro género de obligaciones, ya consten en pagarés, letras de cambio, cheques, certificados, notas débito o en cualquier otro documento comercial o civil, girado aceptado, endosado, cedido o firmado por **El Hipotecante** individual o conjuntamente con otra u otras personas o entidades y bien se hayan girado, endosado, cedido o aceptado a favor de **El Acreedor** directamente o a favor de un tercero que los hubiere negociado, endosado o cedido a **El Acreedor** o que los negociare, endosare o cediere en el futuro por cualquier concepto,



Pag N° 13

esto es, por valor recibido, por valor en garantía, por dación en pago entre otros y aún sin la intervención o contra la voluntad de El Hipotecante. Esta hipoteca garantiza las obligaciones en la forma y condiciones que consten en los documentos correspondientes y no se extingue por el solo hecho de prorrogarse, cambiarse o renovarse las citadas obligaciones, continuando vigente hasta la cancelación total de las mismas.

Quinto: Que para efectos exclusivos de determinar los derechos notariales y de registro a que haya lugar se fija la suma determinada en la cláusula anterior, valor que corresponde en pesos colombianos al monto del crédito hipotecario de vivienda aprobado por El Acreedor a El Hipotecante. Para el efecto con este instrumento se protocoliza la respectiva carta de aprobación del crédito hipotecario expedida por El Acreedor, sin que esto implique modificación alguna del carácter de hipoteca abierta sin límite de cuantía que tiene la presente garantía. Parágrafo: En cumplimiento de lo ordenado por el artículo 58 de la Ley 788 de 2002 y sólo para los efectos tributarios a que haya lugar, El Hipotecante certifica que a la fecha no ha recibido desembolsos efectivos de créditos que estén garantizados con la presente hipoteca distintos o adicionales al crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo a que se hace referencia en este instrumento.

**Sexto:** Que declara además: (a) que la presente hipoteca comprende sus anexidades, mejoras, construcciones, frutos y dependencias y se extiende a todos los aumentos que reciba, así como las pensiones e indemnizaciones conforme a las leyes; (b) que el inmueble que por este instrumento hipoteca, es de su exclusiva propiedad, lo posee real y materialmente y lo garantiza libre de todo gravamen, limitación al dominio, demandas civiles o circunstancia que lo pongan fuera del comercio o limiten su negociabilidad, salvo una hipoteca constituida a favor de **Bancolombia S.A.**, quien también utiliza la razón social **BANCO DE COLOMBIA S.A.** mediante escritura pública numero doscientos siete (207) del dos (02) de marzo de dos mil siete (2.007), otorgada en la Notaría Unica del Circulo de Chaparral, inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chaparral el cinco (05) de marzo de dos mil siete (2.007), que será cancelada con parte del producto del crédito otorgado al comprador. En todo caso **El Hipotecante** saldrá al saneamiento en los casos de ley; (c) que serán de su cargo los gastos e impuestos que cause este gravamen, los gastos de escrituración, los de su cancelación, las costas de cobro de cualquier obligación que con este instrumento se garantice si hubiere lugar a ello; (d) que se compromete a entregar a **El Acreedor** la primera copia de esta escritura de hipoteca y un folio de matrícula inmobiliaria expedido por la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente al inmueble



Pág N° 15

hipotecado en que conste la inscripción del gravamen a satisfacción de **El Acreedor**, en un término máximo de noventa (90) días hábiles contados a partir de la firma de la presente escritura; (e) que en caso de pérdida, destrucción, deterioro o sustracción de la primera copia de esta escritura, **El Hipotecante** desde ahora confiere poder especial, amplio y suficiente a **El Acreedor** para que a través de su representante legal directamente o a través de apoderado especial debidamente constituido para el efecto, solicite en nombre de **El Hipotecante** la expedición de una copia sustitutiva con la constancia de que presta igual mérito ejecutivo para exigir el cumplimiento de las obligaciones que en ella consten, todo de conformidad con lo dispuesto por el artículo 81 del Decreto 960 de 1970 o la norma que lo modifique o sustituya.

**Séptimo:** Que para amparar los riesgos por incendio y terremoto y demás seguros aplicables sobre el bien hipotecado a favor de **El Acreedor** así como el riesgo de muerte de **El Hipotecante**, me obligo a contratar con una compañía de seguros escogida libremente por mi parte, los seguros a mi cargo, los cuales estarán vigentes por el término de la obligación respectiva. En virtud de lo anterior, me obligo a pagar las primas de seguros correspondientes las cuales son adicionales al pago de la cuota correspondiente. **Parágrafo primero:** En caso de

mora de mi obligación de pago de las primas de seguros, faculto a **El Acreedor** para que realice el pago de las primas correspondientes. En tal evento acepto expresamente que dicho valor me sea cargado por **El Acreedor**, obligándome a reembolsar el pago correspondiente a su favor. Si al momento de hacer el pago de una cualquiera de las cuotas mensuales en la fecha respectiva, he incumplido la obligación de pago de alguna de las primas de seguros, el valor pagado de dicha cuota se imputará primero a la solución de tales primas.

**Parágrafo segundo:** Sin perjuicio de lo anterior, **El Acreedor** está facultado para contratar y pagar por mi cuenta las primas de los seguros a mi cargo en caso de que no lo haga directamente en los términos de esta cláusula. En este evento, me obligo expresamente al pago de las primas de seguros correspondientes en favor del **El Acreedor**.

**Parágrafo tercero:** En todo caso, si los seguros de que trata la presente cláusula no son contratados ni pagados por **El Hipotecante** ni **El Acreedor**, no implica en ningún caso, ni en forma alguna, responsabilidad para **BANCOLOMBIA S.A.**, quien puede o no hacer uso de la facultad consignada en esta misma cláusula.

**Octavo:** Que **El Hipotecante** autoriza a **El Acreedor** para acelerar o exigir anticipadamente cualquier obligación a su cargo, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial alguno, además de los eventos previstos en los respectivos títulos de deuda, en

(a)



Pág N° 17

cualquiera de los siguientes casos -----

a).-Cuando incurra en mora en el pago de alguna de las obligaciones a mi cargo en favor de El Acreedor derivadas del crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por El Acreedor a El Hipotecante.-----

b)-Cuando incurra en mora en el pago de cualquier otra obligación de crédito a mi cargo en favor de El Acreedor.-----

C.-Cuando ocurra cualquier alteración de orden patrimonial que haga prever el incumplimiento del pago del crédito.-----

d)-Cuando haya inexactitud o falsedad de los documentos presentados a El Acreedor para obtener la aprobación y/o el desembolso del crédito.-----

E)-Cuando el inmueble hipotecado para garantizar el crédito fuere embargado total o parcialmente por terceros en ejercicio de cualquier acción legal.-----

F)-Cuando el inmueble hipotecado para garantizar el crédito sea enajenado o hipotecado o sea objeto de cualquier gravamen total o parcial, sin el consentimiento expreso y escrito de El Acreedor.-----

G)-Cuando exista pérdida o deterioro del bien inmueble hipotecado como garantía de la obligación, cualquiera que sea la causa, de manera tal que a juicio de El Acreedor no sea garantía suficiente para la seguridad de la deuda y sus accesorios.-----

H).-Cuando El Hipotecante no de al crédito otorgado por El Acreedor la destinación para la cual fue concedido.

I).-Cuando (i) no contrate los seguros tanto de incendio y terremoto como de vida que deben expedirse a favor de El Acreedor para amparar los riesgos sobre el bien hipotecado así como el riesgo de muerte de El Hipotecante; (ii) se produzca la terminación de los mismos por falta de pago de las primas o no los mantenga vigentes por cualquier otra causa o (iii) no reembolsse las sumas pagadas por El Acreedor derivadas de estos conceptos, en los eventos en que El Acreedor haya ejercido la facultad de contratar y/o pagar por mi cuenta el valor de las primas de los seguros a que estoy obligado.

J).-Cuando incumpla la obligación de presentar la primera copia de la escritura pública de hipoteca que garantice el crédito hipotecario, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente junto con el folio de matrícula inmobiliaria en el que conste dicha inscripción, dentro de los noventa (90) días siguientes hábiles contados a partir de la fecha de otorgamiento.

K).-Cuando incumpla la obligación de presentar el folio de matrícula inmobiliaria en el que conste la cancelación del gravamen hipotecario vigente a favor de terceros o en general cualquier otro gravamen o limitación que recaiga sobre el inmueble dado en garantía, dentro de

AA 42599118



Pag N° 19

los noventa (90) días siguientes a aquél en que se efectúe el desembolso del crédito garantizado con la hipoteca, si es del caso.

- X L). Cuando llegare a ser (i) vinculado por parte de las autoridades competentes a cualquier tipo de investigación por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, lavado de activos, (ii) incluido en listas para el control de lavado de activos administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC) del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América o (iii) condenado por parte de las autoridades competentes en cualquier tipo de proceso judicial relacionado con la comisión de cualquier hecho punible. -
- M).-Cuando se decrete por el Estado la expropiación del bien hipotecado por cualquier causa o motivo sin perjuicio de la vía procesal a través de la cual se adelante dicho procedimiento. En este evento autorizo a la Entidad Pública adquirente o beneficiaria a cualquier título y por cualquier razón, para entregar directamente a El Acreedor el valor de la indemnización hasta concurrencia del total adeudado, de acuerdo con la liquidación que hiciere **El Acreedor**.
- N).-Cuando incumpla cualquier obligación contenida en la presente escritura a cargo de **El Hipotecante**, adquirida individual, conjunta o separadamente.
- ñ. Cuando incurra en otra causal establecida en la ley

sus normas reglamentarias, o disposiciones de autoridad competente para exigir el pago de las obligaciones a cargo de **El Hipotecante**, amparadas con la presente hipoteca.

**Noveno:** Que la hipoteca aquí constituida estará vigente mientras **El Acreedor** no la cancele y mientras exista a su favor y a cargo de **El Hipotecante** cualquier obligación pendiente de pago.

**Décimo:** Que la presente hipoteca no modifica, altera, extingue, ni nova las garantías reales y/o personales que con antelación se hubieren otorgado a favor de **El Acreedor** para caucionar obligaciones a cargo de las personas cuyas deudas se garantizan con esta hipoteca.

**Dedimoprimero:** Que **El Hipotecante** acepta desde ahora con todas las consecuencias señaladas en la ley y sin necesidad de notificación alguna, la cesión, endoso o traspaso que **El Acreedor** realice de la garantía hipotecaria otorgada en desarrollo del presente instrumento, de los créditos y obligaciones a cargo de **El Hipotecante** amparados por la garantía hipotecaria y de los contratos que celebre en relación con la administración del inmueble objeto de la garantía hipotecaria, en cuyo caso adicionalmente, dicho tercero adquirirá automáticamente y sin necesidad de cesión adicional alguna, el carácter de beneficiario a título oneroso de las pólizas de seguro tanto de incendio y terremoto como de vida que se expidan a favor de **El Acreedor** para amparar los riesgos sobre el bien

(A)

AA

42599117

Pág N° 21



hipotecado y la vida de El

**Hipotecante.**

**Decimosegundo:** El Acreedor

desafectará el inmueble gravado con  
hipoteca en mayor extensión, cuando

sea el caso, de conformidad con lo dispuesto en el

numeral 11 de la Circular Externa No. 085 de 2000 de la

Superintendencia Bancaria o la norma que la modifique o

sustituya, siempre y cuando el constructor haya

cancelado a El Acreedor la prorrata correspondiente y El

**Hipotecante** haya cumplido todas las obligaciones para

con El Acreedor, exigidas y necesarias para el

perfeccionamiento del crédito, incluyendo pero sin

limitarse a la firma del pagaré, gastos legales y seguros,

entre otros.

**Decimotercero:** Que en ningún caso, por razón de la

constitución de la presente hipoteca, El Acreedor estará

obligado con El Hipotecante a la entrega de sumas de

dinero en desarrollo de contratos de mutuo, ni a la

promesa o compromiso de celebrar con este ningún tipo

de contrato o a desembolsar recursos a favor de El

**Hipotecante.** En desarrollo de lo anterior, El Hipotecante

reconoce expresamente el derecho del El Acreedor para

celebrar a su discreción cualquier tipo de contrato con El

**Hipotecante** o realizar cualquier desembolso de recursos

en desarrollo de contratos de mutuo o cualquier otra clase

de contrato, sin que en ningún caso haya lugar a

considerar que las obligaciones que asuma El Acreedor

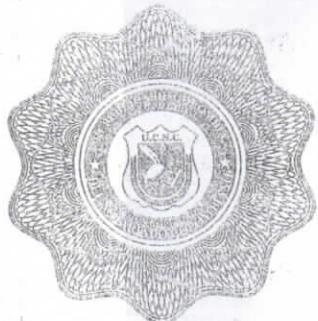
en los términos mencionados tienen por origen o están fundamentadas en el otorgamiento de la presente escritura pública de hipoteca.

**Decimocuarto:** De conformidad con lo dispuesto por el artículo 24 de la Ley 546 de 1999, en caso de que el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por El Acreedor a El Hipotecante sea cedido a otra entidad financiera a petición de El Hipotecante, El Acreedor autorizará la cesión del crédito y ésta garantía dentro de los términos allí señalados, una vez El Hipotecante cumpla con las condiciones y requisitos establecidos en dicha norma para el perfeccionamiento de la cesión del crédito hipotecario.

**Decimoquinto:** Declaro que tengo pleno conocimiento de la facultad de constituir patrimonio de familia inembargable sobre el inmueble financiado en el evento de que con el crédito hipotecario amparado con la presente garantía hipotecaria, El Acreedor me esté finahciando más del cincuenta por ciento (50%) del valor comercial del inmueble, gravamen que estará vigente hasta el dia en que el saldo de la obligación a mi cargo represente menos del veinte por ciento (20%) del valor comercial del inmueble.

Presente **ELKIN DARIO LOPERA HERNÁNDEZ**, mayor de edad, domiciliado en Espinal - Tolima, identificado con la cédula de ciudadanía número 70.504.659 expedida en Itagui, manifestó:

**PRIMERO:** Que para los efectos del presente instrumento



Pág N° 23

obra en nombre y representación en su condición de apoderado especial de **BANCOLOMBIA S.A.**, quien también utiliza la razón social **BANCO DE COLOMBIA S.A.**, (para todos los efectos **EL ACREDITADO**), según se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera y/o con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio y poder especial debidamente conferido para el efecto, documentos que presenta para su protocolización con el presente instrumento.

**SEGUNDO:** Que en la condición antes mencionada acepta para **EL ACREDITADO**, la garantía hipotecaria y demás declaraciones contenidas en la presente escritura a favor de aquél por encontrarse en todo a su entera satisfacción.

**EFFECTOS DE LA LEY 258 DE 1996:** Compareciendo **EL HIPOTECANTE** de las condiciones civiles anotadas y **SANDRA PAOLA SÁNCHEZ MORALES**, mujer, mayor de edad, vecina de Guamo, identificada con la cédula de ciudadanía No. 65.555.295 expedida en Guamo, en su calidad de cónyuge, dijeron: Que consentimos libremente en autorizar y constituir la hipoteca abierta contenida en este instrumento. (art. 3º Ley 258/96).

Que de común acuerdo sometemos el inmueble a la afectación de vivienda familiar (art. 6º Ley 258/96). -----

----- HASTA AQUÍ LA MINUTA. -----

SE COMPROBO NO DEBER IMPUESTOS  
MUNICIPALES CONFORME AL CERTIFICADO QUE SE  
AGREGA AL PROTOCOLO Y DICE.- DEPARTAMENTO  
DEL TOLIMA. -- No 1716 CERTIFICADO DE PAZ Y  
SALVO MUNICIPAL EL SUSCRITO SECRETARIO  
MUNICIPAL DE EL GUAMO TOLIMA CERTIFICA  
QUE CUELLAR PALMA MARIA ANTONIA , N°  
PREDIO: 010200750005000 Vereda URBANO  
NOMBRE O NUMERACIÓN CR 13 No. 6-97 AREA 464  
M2- 140 AC -AVALUO : \$16.076.000<sup>00</sup> EN LETRA  
DIECISEIS MILLONES SETENTA Y SEIS MIL PESOS  
DE AVALUO. - El predio relacionado se encuentra a paz y  
salvo con el tesoro Municipal por concepto del impuesto  
predial y adicionales. - Valido hasta el 31 de diciembre del  
2010. - Expedido en la Tesoreria Municipal de Guamo  
Tolima, a los 25 días del mes de enero del 2010  
VIVIANA VICTORIA PRADA MONROY Secretaria de  
Hacienda Municipal

8  
OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN. LEI 90, el  
presente instrumento a los comparecientes dijeron que lo  
aprobaban y firman en constancia por ante mí y con migo  
la Notaria. - Los comparecientes hacen constar que  
revisaron cuidadosamente, sus nombres completos, sus  
números de documentos de identidad, su estado civil,  
número de matrícula inmobiliaria y linderos. Declaran que  
todas las afirmaciones consignadas en la presente  
escritura son correctas y en consecuencia asumen la



Pág N° 26

CARLOS AUGUSTO CAICEDO GARCIA

ESPOSA DEL COMPRADOR



Sandra Paola Sánchez Morales  
SANDRA PAOLA SÁNCHEZ MORALES

REPRESENTANTE DE BANCOLOMBIA

ELKIN DARÍO LOPERA HERNÁNDEZ

LA NOTARIA

JUDITH ROJAS GUARNIZO