



QR validez del avalúo



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

**Vivienda**

**Urbano**



**AVALUO: DAC-PRG\_2023\_561676**

<b>Fecha del avalúo</b>		<b>Fecha de visita</b>	21/02/2023
<b>Dirigido a</b>	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
<b>Dirección</b>	CR 15 # 4C-60 URBANIZACION LA FRANCIA AVENIDA LA FRANCIA		
<b>Barrio</b>	La Francia		
<b>Ciudad</b>	Manizales		
<b>Departamento</b>	Caldas		
<b>Propietario</b>	MARIA CARMENZA ARROYAVE BOLAÑOS		

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.,

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 **MARIA CARMENZA ARROYAVE BOLAÑOS** ubicado en la CR 15 # 4C-60 URBANIZACION LA FRANCIA AVENIDA LA FRANCIA La Francia, de la ciudad de Manizales .

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 \$527,863,133.50 pesos m/cte (Quinientos veintisiete millones ochocientos sesenta y tres mil ciento treinta y tres).

Atentamente,

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Área de Terreno	195	M2	\$844,025.30	31.18%	\$164,584,933.50
Area Construida	Piso -2	37.6	M2	\$750,000.00	5.34%	\$28,200,000.00
Area Construida	Piso -1	134.02	M2	\$910,000.00	23.10%	\$121,958,200.00
Area Construida	Piso 1	148	M2	\$1,440,000.00	40.37%	\$213,120,000.00
TOTALES					100%	\$527,863,133.50

Valor en letras  
Quinientos veintisiete millones ochocientos sesenta y tres mil ciento treinta y tres Pesos Colombianos

Perito actuante

GEOVANNY JOSE ALVARADO VILLEGAS  
RAA Nro: AVAL-494445  
C.C: 494445

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	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	2,447,991	1,493,518	Valor del avalúo en UVR	527,863,133.50
Proporcional	0	477,358,200	Valor asegurable	477,358,200
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	18
Observación	El inmueble corresponde a una casa unifamiliar ubicada en la Carrera 15#4C-60 Urbanización La Francia, Av. La Francia de la ciudad de Manizales. Cuenta con todos los medidores de servicios públicos domiciliarios debidamente instalados y cumple con las condiciones mínimas de habitabilidad. Para efectos del presente avalúo se liquida el área de terreno registrada en documentos, para el área construida se liquidará el área medida in situ y permitida por la normatividad del municipio.			

GENERAL					
Código	DAC-PRG_2023_561676	Propósito	Dación en pago	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	GRUPO BANCOLOMBIA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	890903938-8	Teléfono	0
Email					
Datos del propietario:					
Propietario	MARIA CARMENZA ARROYAVE BOLAÑOS				
Tipo identificación	C.C.	Documento	30331800	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CR 15 # 4C-60 URBANIZACION LA FRANCIA AVENIDA LA FRANCIA				
Conjunto	URBANIZACION LA FRANCIA AVENIDA LA FRANCIA				
Ciudad	Manizales	Departamento	Caldas	Estrato	6
Sector	Urbano	Barrio	La Francia	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	<p>El inmueble corresponde a una casa unifamiliar ubicada en la Carrera 15#4C-60 Urbanización La Francia, Av. La Francia de la ciudad de Manizales. Cuenta con todos los medidores de servicios públicos domiciliarios debidamente instalados y cumple con las condiciones mínimas de habitabilidad. Para efectos del presente avalúo se liquida el área de terreno registrada en documentos, para el área construida se liquidará el área medida en sitio y permitida por la normatividad del municipio.</p> <p><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.</p>				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	3		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro	Vivienda subdividida 3 UND	Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de Metodología	<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</b>; <b>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	
AREA DE TERRENO			M2	195	
AREA CONSTRUIDA			M2	0	
ÁREAS CATASTRAL			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	195	
AREA CONSTRUIDA			M2	196	
AVALUO CATASTRAL 2023			PESOS	344.622.000	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	195	
AREA PISO: -2			M2	37.60	
AREA PISO: -1			M2	134.02	
AREA PISO 1			M2	148	
ÁREAS POR NORMA				VALOR	
Indice ocupación			result.	0	
Indice construcción			2.5	487.5	
Forma Geometrica	Regular	Frente	10		
Fondo	19,5	Relación frente fondo	1/1.95		
Perspectivas de valorización	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				

<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 media.

## REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	ACUERDO MUNICIPAL No 0958 DEL 2 DE AGOSTO DE 2017
Area Del Lote	195
Forma Del Lote	Regular
Topografía	Ligeramente Inclínada
# Unidades Predios(Predios subdivididos físicamente)	3
Clasificación Del Suelo	Urbano
Uso Principal Norma	Residencial
Uso Compatible Norma	Comercial
Uso Condicionado Norma	Servicios, Comercio
Uso Prohibido Norma	Industrial
Tratamiento	Consolidación Urbana
Índice DeOcupación	Resultante
Índice DeConstrucción	2.5
Antejardín	No Aplica
AislamientoPosterior	9.00 M2
Aislamiento Lateral	No Aplica
Altura Permitida	Resultante
Densidad	No Aplica
Amenaza Riesgo Inundación	No Aplica
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Amenaza Alta por deslizamiento
Suelos De Protección	No Aplica
Patrimonio	No Aplica
Observaciones Reglamentación urbanística:	Para efectos del presente avalúo se liquida el área de terreno registrada en documentos, para el área construida se liquidará el área medida en sitio y permitida por la normatividad del municipio.





## INFORMACIÓN JURÍDICA

## ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
10241	EscrituraDePropiedad	17/12/2013	2	Manizales

## MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
100-42635	09/05/2007	17001010400000532000 6000000000	Casa

## Observación

Los documentos aportados para el presente estudio de valoración son: Certificado de Tradición N° 100-42635 y EP N° 10241 del 17/12/2013, Notaría 2 de Manizales, Caldas. El certificado de tradición se encuentra en calificación, motivo por el cual no es posible aportar un certificado actual.

## GARAJES Y DEPOSITOS

## Observación

El inmueble posee un parqueadero cubierto con capacidad para tres vehículos en el nivel 1 de la construcción.

## DEL ENTORNO

## SERVICIOS PÚBLICOS

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

## AMOBLAMIENTO URBANO

## CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	6	Barrio legal	Si	Topografia	Ligera

Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Vía principal Pavimentada	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	mas de 500			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El sector cuenta con todas las redes de servicios públicos domiciliarios, además de vías de acceso pavimentadas en buen estado, fácil acceso a rutas de transporte y zonas comerciales.				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	pórticos		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	otro	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	Vivienda sub-dividida
Año construcción	1985	Edad Inmueble	38 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	No Aportada				
Observación	La estructura se encuentra en aparente buen estado de conservación.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	4	Comedor	4	Cocina	Integral
Baños Sociales	5	Patio interior	0	Habitaciones	9
Closet	5	Baños privados	3	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	4	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No

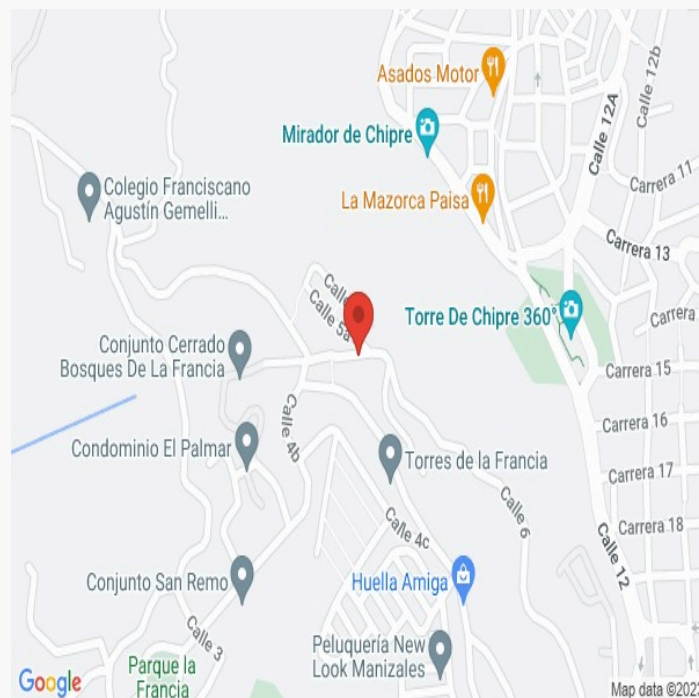
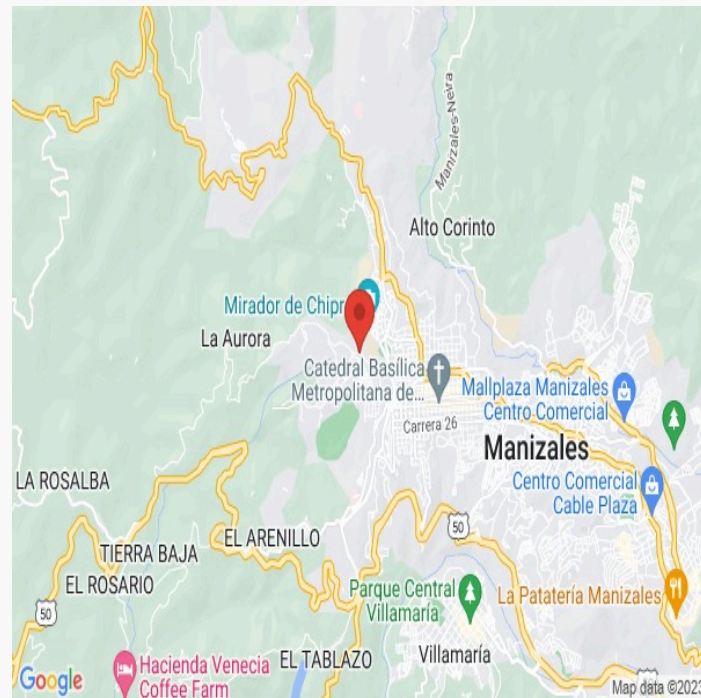
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 4, Comedor: 4, Cocina: Integral, Baño social: 5, Patio interior: 0, Habitaciones: 9, Closet: 5, Baño privado: 3, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 4, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento, pisos en porcelanato, cerámica y laminado, paredes en estuco y pintura, baños enchapados, cocina Integral. NOTA: en la parte posterior de la vivienda se evidencia la construcción de un edificio que afectará la iluminación y ventilación de los niveles P-2 y P-1, actualmente ya se observa humedad en paredes producto de esta construcción.							

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** CR 15 # 4C-60 URBANIZACION LA FRANCIA AVENIDA LA FRANCIA | La Francia | Manizales | Caldas



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 5.072148  
GEOGRAFICAS : 5°04'19.7"N

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.528983  
GEOGRAFICAS : 75°31'44.3"W

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	LA FRANCIA	\$950,000,000	0.95	\$902,500,000	319 2354151	300	300	\$2,200,000	\$660,000,000
2	LA FRANCIA	\$690,000,000	0.95	\$655,500,000	3206358000	140	280	\$1,900,000	\$532,000,000
3	LA FRANCIA	\$810,000,000	0.95	\$769,500,000	68808383	160	320	\$2,000,000	\$640,000,000
4	LA FRANCIA	\$700,000,000	0.95	\$665,000,000	68850504	160	328	\$1,600,000	\$524,800,000
Del inmueble						195	319.62		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$242,500,000	\$808,333	1.0	1.0	1.00	\$808,333
2	\$123,500,000	\$882,143	1.0	1.0	1.00	\$882,143
3	\$129,500,000	\$809,375	1.0	1.0	1.00	\$809,375
4	\$140,200,000	\$876,250	1.0	1.0	1.00	\$876,250
					PROMEDIO	\$844,025.30
					DESV. STANDAR	\$40,685.54
					COEF. VARIACION	4.82%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$844,025.30	AREA	195	TOTAL	\$164,584,933.50
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,136,594.08	AREA	319.62	TOTAL	\$363,278,199.85
VALOR TOTAL	\$527,863,133.35					

Observaciones:						
Enlaces:						
<a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/la-francia/manizales/7921477">1.-https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/la-francia/manizales/7921477</a> <a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/la-francia/manizales/6239119">2.-https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/la-francia/manizales/6239119</a> <a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/la-francia/manizales/7613299">3.-https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/la-francia/manizales/7613299</a> <a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/la-francia/manizales/7011324">4.-https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/la-francia/manizales/7011324</a>						

REPOSICION

NIVEL -2

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	37.60
Area construida vendible	37.60
Valor M2 construido	\$1,508,644
Valor reposición M2	\$56,725,014
Valor reposición presupuesto M2	\$1,508,644
Fuente	CONSTRUDATA 205
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,508,644
Calificación estado conservación	3.5
Vida útil	100
VetusTez	38
Edad en % de vida útil	38 %
Fito y corvin %	50.71 %
Valor reposición depreciado	\$743,611
Valor adoptado depreciado	\$750,000
Valor total	\$28,200,000

## NIVEL -1

## Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	134.02
Area construida vendible	134.02
Valor M2 construido	\$1,508,644
Valor reposición M2	\$202,188,469
Valor reposición presupuesto M2	\$1,508,644
Fuente	CONSTRUDATA 205
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,508,644
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	38
Edad en % de vida útil	38 %
Fito y corvin %	39.57 %
Valor reposición depreciado	\$911,674
Valor adoptado depreciado	\$910,000
<b>Valor total</b>	<b>\$121,958,200</b>



## NIVEL 1

## Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	148
Area construida vendible	148
Valor M2 construido	\$2,121,364
Valor reposición M2	\$313,961,872
Valor reposición presupuesto M2	\$2,121,364
Fuente	CONSTRUDATA 205
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$2,121,364
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
VetusTez	38
Edad en % de vida útil	38 %
Fito y corvin %	32.19 %
Valor reposición depreciado	\$1,438,497
Valor adoptado depreciado	\$1,440,000
<b>Valor total</b>	<b>\$213,120,000</b>

## FOTOS

Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto





## FOTOS

Cocina (Anexo 1)



Cocina (Anexo 2)



Cocina (Casa Principal)



Cocina (Anexo 3)



Sala-Comedor (Anexo 1)



Sala (Casa Principal)



Comedor (Casa Principal)



Sala-Comedor (Anexo 2)



## FOTOS

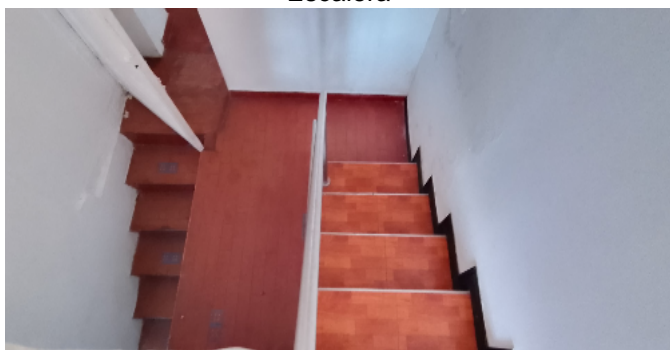
Sala-Comedor (Anexo 3)



Zona de Ropas (Anexo 1)



Escalera



Zona de Ropas (Casa Principal)



Zona de Ropas (Anexo 2)



Zona de Ropas (Anexo 3)



Closet (Anexo 2)



Alcoba 1 (Anexo 1)





## FOTOS

Alcoba 2 (Casa Principal)



Alcoba 3 con closet (Casa Principal)



Alcoba 4 con closet (Casa Principal)



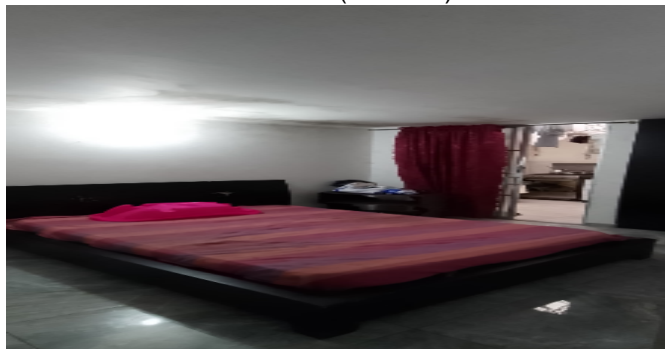
Alcoba 5 (Anexo 2)



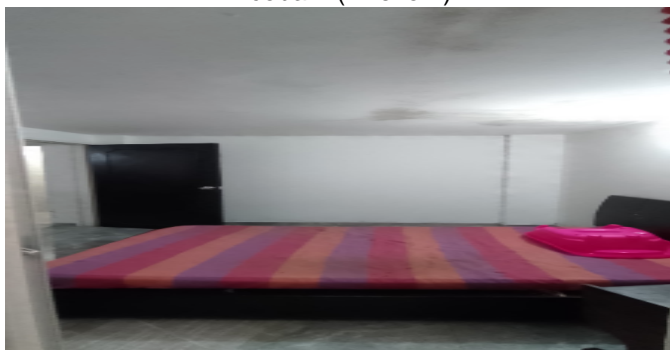
Alcoba 5 (Anexo 2)



Alcoba 6 (Anexo 2)



Alcoba 7 (Anexo 2)



Alcoba 9 (Anexo 3)



## FOTOS

Alcoba 8 (Anexo 3)



Baño Social



Baño Social (Anexo 1)



Baño Social (Casa Principal)



Baño Social (Anexo 2)



Baño Social (Anexo 3)



Baño Privado (Casa Principal)



Baño Privado (Casa Principal)



## FOTOS

Baño Privado (Anexo 2)



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 --- **Eta**

----- **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 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 DAC-PRG\_2023\_561676



PIN de Validación: a8080a10



## 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) GEOVANNY JOSE ALVARADO VILLEGAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 494445, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Agosto de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-494445.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GEOVANNY JOSE ALVARADO VILLEGAS 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  
**23 Ago 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**23 Ago 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**30 Nov 2020**

Regimen  
**Régimen de Transición**



PIN de Validación: a8080a10



## 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  
**23 Ago 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

- Puentes , Túneles

Fecha de inscripción  
**30 Nov 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  
**23 Ago 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**23 Ago 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

### Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del



PIN de Validación: a8080a10



automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción  
**23 Ago 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 10 Semovientes y Animales

##### **Alcance**

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

Fecha de inscripción  
**23 Ago 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

##### **Alcance**

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

Fecha de inscripción  
**30 Nov 2020**

Regimen  
**Régimen de Transición**

#### Categoría 12 Intangibles

##### **Alcance**

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

Fecha de inscripción  
**30 Nov 2020**

Regimen  
**Régimen de Transición**

#### 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  
**30 Nov 2020**

Regimen  
**Régimen de Transición**



PIN de Validación: a8080a10



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

Ciudad: MANIZALES, CALDAS

Dirección: CALLE 69 N° 10 -75, CONJUNTO RESERVA DEL CERRO, TORRE A, APTO 104, BARRIO BOSQUES DE NIZA, MANIZALES - CALDAS

Teléfono: 3103490316

Correo Electrónico: galvarado8@gmail.com

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

Técnico laboral por competencias en Avalúos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) e Inmuebles Urbanos

Rurales y Especiales -Tecni-Incas

Técnico en Avalúos - Incatec

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) GEOVANNY JOSE ALVARADO VILLEGAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 494445.**

**El(la) señor(a) GEOVANNY JOSE ALVARADO VILLEGAS 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**

**a8080a10**

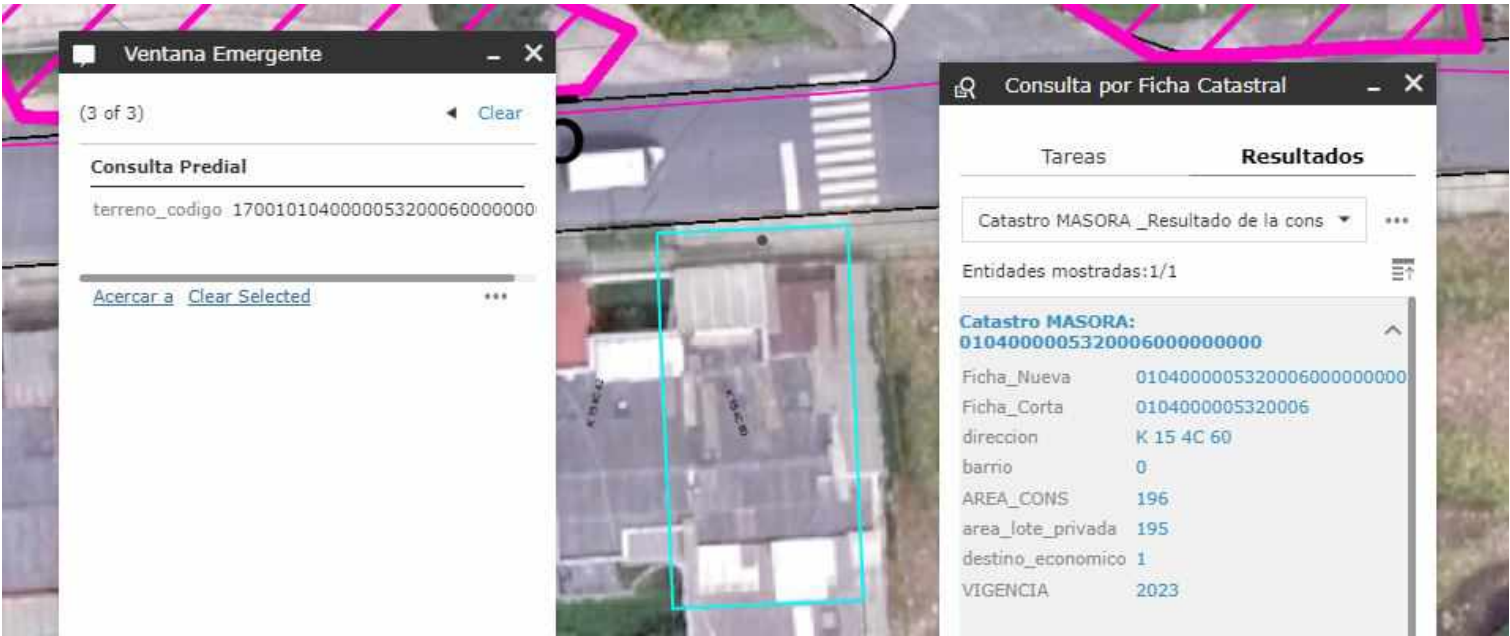
El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los seis (06) días del mes de Febrero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

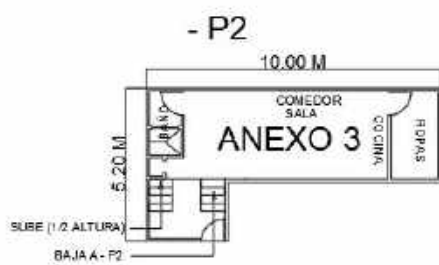


PIN de Validación: a8080a10

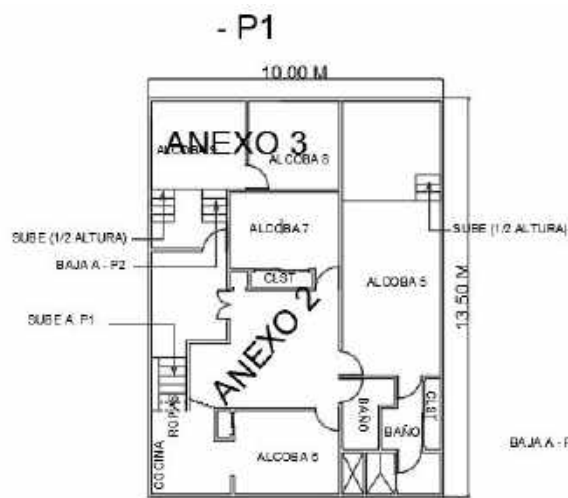


Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal

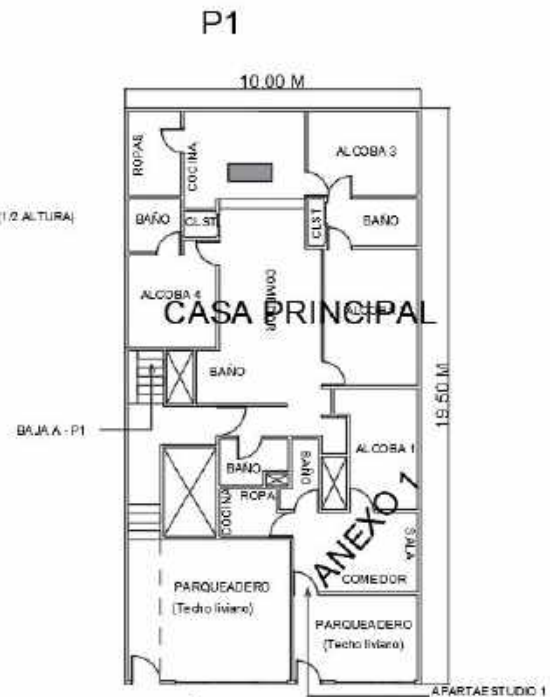




Área 37.60 M2

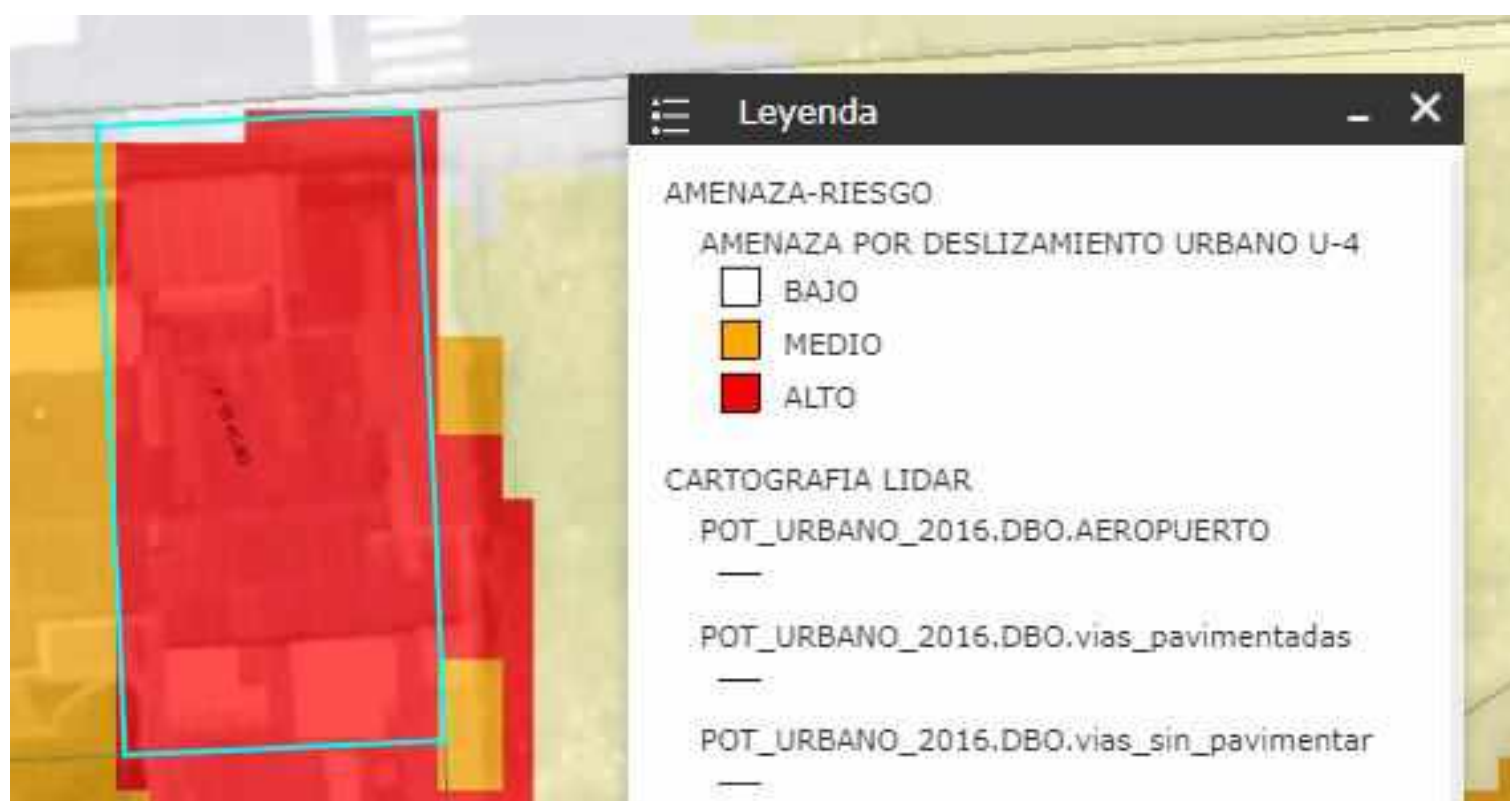


Área 134.02 M2



Área 148.00 M2



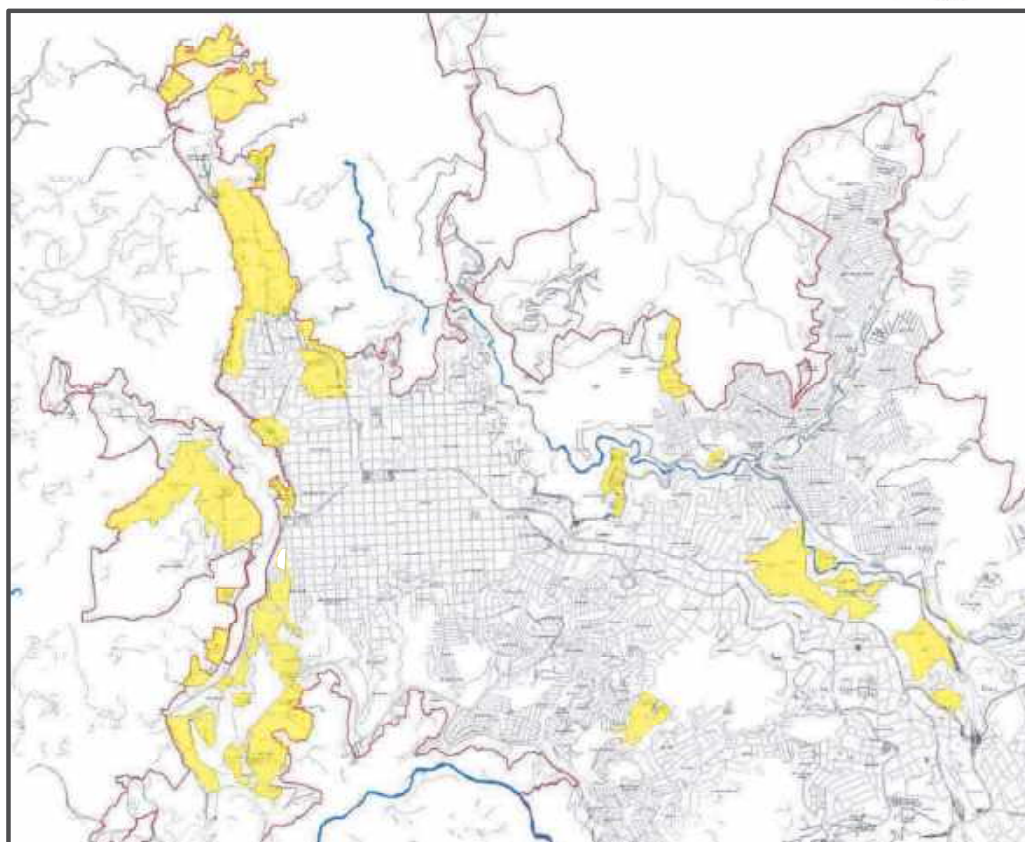


## AMBITO NORMATIVO

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN  
ALCALDÍA DE MANIZALES

### LOCALIZACIÓN

AN 6.1



#### AREA DE ACTIVIDAD:

Residencial.




#### TRATAMIENTO:

Consolidación Urbana.

#### BARRIOS:

Bella Montaña, Hospital Geriátrico, Escuela de Trabajo, Mirador de Villa Pilar, Villa Pilar, Parte Campo Hermoso, Parte Chipre, Balcones de Chipre, Castellana, Nogales, Nuevo Horizonte, Granjas de Estambul, Estambul, Villa Jardín, La Montaña, Panorama, Centenario, Asturias, Quinta Hispania, Los Alcázares, Villareal, Altos de Capri, Villa Luz, Yarumales, La Toscana, La Rambla, Rosales, La Leonora.

#### CONVENCIONES:

Ámbito normativo   
Límite subsectores   
Límite predios 

AMBITO NORMATIVO AN 6.1

# USOS PERMITIDOS

## USOS PRINCIPALES

### C-1, VU, VB, VM, VAC

USOS COMPLEMENTARIOS Y/O COMPATIBLES	CODIGO	NIVEL DE IMPACTO	CONDICIONES A LAS TIPOLOGIAS DE USOS
	C-2	Medio-Alto	Únicamente sobre la calle 5A entre carreras 20 y 23
	C-3	Bajo -Medio	
	C-5	Bajo	A excepción de los códigos G453000, y G453004
	C-7	Medio - Alto	
	C-8	Alto	
	S-2	Alto	Podrá desarrollar la actividad con código CIU S96091 en todo el sector, en inmuebles superiores a 300 m².
	S-3	Alto	Requiere Concepto Previo de la Secretaría de Tránsito y Transporte Municipal.
	S-5	Bajo-Medio	
	S-8	Bajo – Medio -Alto	
	S-9	Medio	Requiere insonorización.
	S-11	Alto	A excepción de los códigos I551300, I552000
	S-12	Bajo – Medio - Alto	
	S-13	Alto	
	S-14	Medio	Requiere edificación especializada (Solo puede ubicarse agencia funeraria)
	S-15	Medio	
	S-16	Medio-Alto	
	S-17	Medio - Alto	
	S-18	Medio - Alto	
	S-19	Medio-Alto	Impacto Alto únicamente sobre la calle 5A entre carreras 20 y 23
	S-20	Alto	Solo se permiten los servicios complementarios al transporte, siempre y cuando se acojan al Sistema de Movilidad
	S-21	Alto	
	S-23	Bajo	
	IE-1	Medio - Alto	
	IE-2	Bajo – Medio - Alto	Requiere edificación especializada.
	IE-3	Bajo – Medio	Requiere edificación especializada.
	IS-1	Medio - Alto	
	IS-2	Medio-Alto	Requiere edificación especializada.
	IS-3	Alto	Requiere edificación especializada.
	IS-4	Bajo-Medio-Alto	
	ISG-1	Bajo – Medio	
	IC-1	Medio - Alto	
	IC-2	Alto	
	ICR	Medio-Alto	Requiere insonorización
	IA-1	Medio	
	IDA-1	Bajo	
	IL-2	Medio	
	IP-4, IE-5	Alto	Únicamente en el predio de la industria puntual establecida: Bata

USOS COMPLEMENTARIOS Y/O COMPATIBLES

AMBITO NORMATIVO AN 6.1

#### OBSERVACIONES GENERALES

- Los usos no asignados por la Ficha Normativa como permitidos, se entenderán como usos prohibidos.
- Los usos permitidos en la presente ficha Normativa deben cumplir con los requerimientos establecidos par cada uso en el Plan de Ordenamiento Territorial.



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

Certificado generado con el Pin No: 17050927405448935

Nro Matrícula: 100-42635

Página 1

Impreso el 9 de Mayo de 2017 a las 02:39:05 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 última página

CIRCULO REGISTRAL: 100 - MANIZALES DEPTO: CALDAS MUNICIPIO: MANIZALES VEREDA: MANIZALES

FECHA APERTURA: 23-06-1981 RADICACION: 81005031 CON: SIN INFORMACION DE:

CODIGO CATASTRAL: 01-04-0532-0006-0000 COD CATASTRAL ANT: 17001010401680033000

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CASIDA Y LINDEROS**

LOTE #6, URBANIZACION LA FRANCA, LOTE DE 195.00 METROS CUADRADOS, APROXIMADAMENTE CUYOS LINDEROS Y DIMENSIONES SON: POR EL FRENTE NORTE 10 METROS, AVENIDA LA FRANCA, POR EL FONDO SUR, 10 METROS, LOTE #7, POR LA DERECHA OESTE 19.50 METROS, LOTE #5, POR LA IZQUIERDA ESTE 19.50 METROS, LOTE #13.

**COMPLEMENTACION:**

1. REGISTRO DEL 06-03-81 ESCRITURA #141 DEL 16-02-81 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES COMPRAVENTA MAYOR EXTENSION UN LOTE MODO DE ADQUISICION VALOR \$150.000 DE: MARTINEZ DUSSAN ROBERTO, N.S. INMOBILIARIA MEJIA, GIRALDO Y MARTINEZ LIMITADA, NUEVO SISTEMA MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 100-003983-81, 1.981. 2. REGISTRO DEL 06-03-81 ESCRITURA #141 DEL 16-02-81 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES COMPRAVENTA MAYOR EXTENSION UN LOTE MODO DE ADQUISICION VALOR \$150.000 DE: MARTINEZ DUSSAN ROBERTO, N.S. INMOBILIARIA MEJIA, GIRALDO Y MARTINEZ LIMITADA, NUEVO SISTEMA MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 100-003983-81, 1.981. 3. REGISTRO DEL 23-10-80 ESCRITURA #1384 DEL 22-09-80 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES COMPRAVENTA UN LOTE MODO DE ADQUISICION VALOR \$250.000 DE: ARANGO MEJIA Y CIA. S.P.A., A INMOBILIARIA MEJIA, GIRALDO Y MARTINEZ LIMITADA, NUEVO SISTEMA MATRICULA INMOBILIARIA # 100-003980-80, 1.980. 4. REGISTRO DEL 06-03-81 ESCRITURA #107 DEL 06-02-81 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES COMPRAVENTA UN LOTE MODO DE ADQUISICION VALOR \$80.000 DE: GONZALEZ ARANGO, JAIME A. INMOBILIARIA MEJIA, GIRALDO Y MARTINEZ LIMITADA, NUEVO SISTEMA MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 100-003983-81, 1.981. 5. REGISTRO DEL 06-03-81 ESCRITURA #173 DEL 20-02-81 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES COMPRAVENTA + DOS LOTES MODO DE ADQUISICION VALOR \$40.000 CADA UNO DE: MEJIA ARANGO, HERNAN A. INMOBILIARIA MEJIA, GIRALDO Y MARTINEZ LIMITADA, NUEVO SISTEMA MATRICULAS INMOBILIARIAS #S 100-0041187 Y 100-0041188-81. 6. REGISTRO DEL 30-09-80 ESCRITURA #1330 DEL 22-09-80 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES COMPRAVENTA MODO DE ADQUISICION VALOR \$80.000 DE: NARANJO ORTIZ, LEONIDAS A. MARTINEZ DUSSAN ROBERTO, N.S. MATRICULA #100-0003042-80-1.980. 7. REGISTRO DEL 16-08-74 ESCRITURA #11.122 DEL 15-07-74 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES COMPRAVENTA MODO DE ADQUISICION VALOR \$15.900 DE: ZULUAGA DE PAJUELO, CONSUELO A. NARANJO ORTIZ, LEONIDAS N.S. MATRICULA # 100-0003042-74-1.974. 8. REGISTRO DEL 06-05-87 ESCRITURA #308 DEL 18-04-87 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES COMPRAVENTA MODO DE ADQUISICION VALOR \$23.555 DE: ZULUAGA ORTIZ, JOSE DAVID A. ZULUAGA ORTIZ, CONSUELO, LIBRO 1. PARES TOMO 2. FOLIOS 224 PARTIDA #272-87 1.967. 9. REGISTRO DEL 24-10-84 ESCRITURA #1.101 DEL 25-09-84 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES COMPRAVENTA MODO DE ADQUISICION VALOR \$23.555 DE: MEJIA DE AGUDELO ESTRADA, INES A. ZULUAGA ORTIZ, JOSE DAVID, LIBRO 1. IMPARES TOMO 4. FOLIOS 122 PARTIDA #156-84 1.964. 10. REGISTRO DEL 23-08-89 ESCRITURA #637 DEL 23-04-89 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES LIQUIDACION DE SOCIEDAD MODO DE ADQUISICION DE: URBANIZADORA LA FRANCA LIMITADA, A: MEJIA DE AGUDELO, INES, LIBRO 1. IMPARES TOMO 3. FOLIOS 315 PARTIDA #291-89 1.959. 11. REGISTRO DEL 06-12-80 ESCRITURA #1.910 DEL 06-12-80 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES ACLARACION DE LA ESCRITURA #637 DEL 23-04-89 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES EN EL SENTIDO DE INCLUIR EL LOTE #189 QUE TAMBIEN PERTENECE A ESTE BLOQUE LIBRO 1. PARES TOMO 1. FOLIOS 428 PARTIDA #379-80 1.960. 12. REGISTRO DEL 23-01-81 SENTENCIA DEL 10-12-80 JUZGADO 7. CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES ADJUDICACION EN SUCESION-MODO DE ADQUISICION VALOR \$20.000 DE: ZULUAGA YDA, DE VELASCO MARIA A. VELASCO ZULUAGA, FABIO N.S. MATRICULA #100-00384-14-81, 1.981. 13. REGISTRO DEL 18-03-83 ESCRITURA #410 DEL 09-03-83 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES COMPRAVENTA MODO DE ADQUISICION VALOR \$1.800 DE: ARANGO DE MEJIA, LUCRECIA A. ZULUAGA YDA, DE VELASCO, MARIA, LIBRO 1. PARES TOMO 2. FOLIOS 262 PARTIDA #380-83 1.963. 14. REGISTRO DEL 27-04-88 ESCRITURA #579 DEL 11-04-88 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES COMPRAVENTA MODO DE ADQUISICION VALOR \$2.000 DE: MEJIA ARANGO, HERNAN A. ARANGO DE MEJIA LUCRECIA, LIBRO 1. IMPARES TOMO 2. FOLIOS 283 PARTIDA #412-88 1.946. 15. REGISTRO DEL 15-09-70 ESCRITURA #867 DEL 04-09-70 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES APOORTE A SOCIEDAD MODO DE ADQUISICION MODO DE ADQUISICION VALOR \$188.500 DE: ARANGO DE MEJIA, LUCRECIA A. ARANGO MEJIA Y COMPANIA, LIBRO 1. IMPARES TOMO 3. FOLIOS 391-PARTIDA #1.427-70 1.870. 16. REGISTRO DEL 25-07-44 ESCRITURA #1.102 DEL 14-07-44 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES COMPRAVENTA MODO DE ADQUISICION VALOR \$5.000 DE: MARIN VELASQUEZ, CANDIDA DE: MARIN VELASQUEZ SIXTA TULIA, DE: MARIN VELASQUEZ, MIGUEL ANGEL DE: MARINO, DOMITILA A. ARANGO YDA, DE MEJIA, LUCRECIA LIBRO 1. PARES TOMO 2. FOLIOS 256 PARTIDA #332-44 1.944. 17. REGISTRO DEL 31-12-62 ESCRITURA #2.862 DEL 18-12-62 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES COMPRAVENTA MODO DE ADQUISICION VALOR \$16.870 DE: MEJIA DE AGUDELO INES, A. GONZALEZ ARANGO, JAIME, LIBRO 1. PARES TOMO 3. FOLIOS 484 PARTIDA #73-82 N.S. M #100-003983. 18. REGISTRO DEL 23-08-59 ESCRITURA #637 DEL 23-04-59 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES LIQUIDACION DE SOCIEDAD-MODO DE ADQUISICION DE:



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

Certificado generado con el Pin No: 17050927405449935

Nro Matricula: 100-42635

Página 2

Impreso el 9 de Mayo de 2017 a las 02:39:05 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 última página.

URBANIZADORA LA FRANCIA LIMITADA A: MEJIA DE AGUDELO INES. LIBRO 1. IMPARES TOMO 3. FOLIOS 316 PARTIDA #291-59 1.959.

19. REGISTRO DEL 21-11-58 ESCRITURA #1.475 DEL 11-05-58 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES COMPRAVENTA CON OTROS LOTES MODO DE  
ADQUISICION VALOR \$7.927.19 DE: URBANIZADORA LA FRANCIA LIMITADA A: MEJIA ARANGO, HERNAN. LIBRO 1. IMPARES TOMO 4. FOLIOS 262  
PARTIDA #240-58- 1.938.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 15 4C-60 URBANIZACION LA FRANCIA AVENIDA LA FRANCIA

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

100 - 41188  
100 - 41187  
100 - 39835  
100 - 39360  
100 - 38414  
100 - 3042



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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 19-06-1981 Radicación: 5031

Doc: ESCRITURA 704 DEL 12-06-1981 NOTARIA 2. DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 999 RELOTEO

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

A: INMOBILIARIA MEJIA, GIRALDO Y MARTINEZ LIMITADA

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 14-07-1981 Radicación: 5752

Doc: ESCRITURA 805 DEL 09-07-1981 NOTARIA 2. DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$11,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA CON OTROS PREDIOS.

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

DE: INMOBILIARIA MEJIA, GIRALDO Y MARTINEZ LIMITADA

X

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 14-09-1982 Radicación: 8088

Doc: ESCRITURA 1764 DEL 07-09-1982 NOTARIA 1. DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$4,482,400

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: INMOBILIARIA MEJIA Y MARTINEZ LTDA

A: GOMEZ GARDER JUAN EDUARDO 70110639

X

A: SALAZAR DE GOMEZ GLORIA MERCEDES 24312449

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 14-09-1982 Radicación: SN



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

Certificado generado con el Pin No: 17050927405449935

Nro Matricula: 100-42635

Página 3

Impreso el 9 de Mayo de 2017 a las 02:39:05 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 última página

Doc: ESCRITURA 1784 DEL 07-09-1982 NOTARIA 1, DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$3,197,660

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA

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

DE: GOMEZ CORDERO JUAN EDUARDO

X

DE: SALAZAR DE GOMEZ GLORIA MERCEDES

X

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 15-10-1982 Radicación: 11891

Doc: OFICIO 1118 DEL 14-10-1983 JUZ. 3. C. CTO. DE MANIZALES

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 402 EMBARGO EN PROCESO HIPOTECARIO

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

A: GOMEZ CORDERO JUAN EDUARDO

A: SALAZAR DE GOMEZ GLORIA MERCEDES

**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
Y REGISTRO**

La guarda de la fe pública x

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 22-11-1983 Radicación: 12566

Doc: ESCRITURA 1733 DEL 17-11-1983 NOTARIA 2, DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$11,000,000

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 660 CANCELACION DE HIPOTECA

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

A: INMOBILIARIA MEJIA GONZALEZ Y MARTINEZ LTDA

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 26-11-1983 Radicación: 13811

Doc: OFICIO 1276 DEL 24-11-1983 JUZ. 4. C. CTO. DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 791 CANCELACION DE EMBARGO

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

DE: JUZGADO 4. CIVIL DEL CIRCUITO

A: GOMEZ CORDERO JUAN EDUARDO

A: SALAZAR DE GOMEZ GLORIA MERCEDES

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 26-07-1984 Radicación: 2929

Doc: OFICIO 542 DEL 25-07-1984 JUZ. 3. C. CTO. DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 402 EMBARGO EN PROCESO HIPOTECARIO

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



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

Certificado generado con el Pin No: 17050927405449935

Nro Matricula: 100-42635

Página 4

Impreso el 9 de Mayo de 2017 a las 02:39:05 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 última página

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

A: GOMEZ CORDER JUAN EDUARDO

X

A: SALAZAR DE GOMEZ GLORIA MERCEDES

X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 05-07-1985 Radicación: 8929

Doc: RESOLUCION 994 DEL 07-02-1985 CRAMSA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 999 VALORIZACION

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

DE: CRAMSA

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 24-10-1985 Radicación: 13745

Doc: ESCRITURA 135 DEL 02-10-1985 CRAMSA DE MANIZALES

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION DE HIPOTECA

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

DE: JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CTO

A: GOMEZ CORDER JUAN EDUARDO

A: SALAZAR DE GOMEZ GLORIA MERCEDES

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 25-10-1985 Radicación: 13745

Doc: OFICIO 772 DEL 02-10-1985 JUZGADO 3. CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION: 791 CANCELACION DE EMBARGO

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

A: GOMEZ CORDER JUAN EDUARDO

A: SALAZAR DE GOMEZ GLORIA MERCEDES

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 14-11-1985 Radicación: 14348

Doc: OFICIO 34298 DEL 14-11-1985 CRAMSA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$37.029

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: CANCELACION: 780 CANCELACION DE VALORIZACION

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

DE: CORPORACION REGIONAL AUTONOMA PARA LA DEFENSA DE LAS CIUDADES DE MANIZALES SALAMINA ARANZAZU CRMSA

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 15-11-1985 Radicación: 14394



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

Certificado generado con el PIn No: 17050927405449935

Nro Matrícula: 100-42635

Página 5

Impreso el 9 de Mayo de 2017 a las 02:39:05 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 última página

Doc: SENTENCIA 0 DEL 23-09-1986 JUZGADO 3. CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES VALOR ACTO: \$4,410,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 117 ADJUDICACION REMATE EN PROCESO HIPOTECARIO

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

DE: GOMEZ CORDERO JUAN EDUARDO

DE: SALAZAR DE GOMEZ GLORIA MERCEDES

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 14-12-1987 Radicación: 20777

Doc: ESCRITURA 1708 DEL 15-09-1987 NOTARIA 1 DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$4,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 117 ADJUDICACION REMATE EN PROCESO HIPOTECARIO

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

A: OSORIO HERRERA MARIA CRISTINA

**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
Y REGISTRO**  
La guarda de la fe pública x

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 14-12-1987 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 1708 DEL 15-09-1987 NOTARIA 1 DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$2,710,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

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

DE: OSORIO HERRERA MARIA CRISTINA

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 17-10-1988 Radicación: 39-30470

Doc: OFICIO DC. 4921 DEL 13-10-1989 INVAMA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$37,631

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 380 VALORIZACION OBRA 0316 ACUERDO 008 DEL 14-12-88

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

DE: INSTITUTO DE VALORIZACION DE MANIZALES

A: OSORIO HERRERA MARIA CRISTINA

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 28-12-1990 Radicación: 41734

Doc: OFICIO SIN # DEL 27-12-1990 INVAMA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 16

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 403 CANCELACION DE VALORIZACION

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

DE: INSTITUTO DE VALORIZACION DE MUNICIPAL

A: OSORIO HERRERA MARIA CRISTINA





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

Certificado generado con el Pin No: 17050927405449935

Nro Matrícula: 100-42635

Página 6

Impreso el 9 de Mayo de 2017 a las 02:39:05 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 última página

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 26-12-1990 Radicación: 41736

Doc: ESCRITURA 2533 DEL 21-12-1990 NOTARIA 1 DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$5,900,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: OSORIO HERRERA MARIA CRISTINA 24.297.181

A: OSORIO HERRERA GLORIA INES 24.900.385

X

ANOTACION: Nro 019 Fecha: 10-08-1993 Radicación: 10070

Doc: ESCRITURA 2273 DEL 04-08-1993 NOTARIA 1 DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$11,800,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: OSORIO HERRERA MARIA CRISTINA 24.297.181

A: OSORIO HERRERA MARIA CRISTINA 24.297.181

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

X

ANOTACION: Nro 020 Fecha: 26-05-1999 Radicación: 1999-8142

Doc: OFICIO P-98-798 DEL 14-05-1999 TESORERIA DE RENTAS MUNICIPALES DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 403 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA

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

DE: TESORERIA DE RENTAS MUNICIPALES

A: OSORIO HERRERA MARIA CRISTINA

X

ANOTACION: Nro 021 Fecha: 08-08-2003 Radicación: 2003-16933

Doc: ESCRITURA 948 DEL 08-07-2003 NOTARIA 1A DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$2,710,000

Se cancela anotación No: 15

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0774 CANCELACION HIPOTECA (BOLETA 04894 DE 08-08-2003 MANIZALES)

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

DE: GRANAHORRAR BANCO COMERCIAL O BANCO GRANAHORRAR

- CESIONARIO -

A: OSORIO HERRERA MARIA CRISTINA

ANOTACION: Nro 022 Fecha: 21-11-2005 Radicación: 2005-22638

Doc: OFICIO IP-1010-05 DEL 17-11-2005 ALCALDIA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 20

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA DE EMBARGO

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

DE: TESORERIA GENERAL DEL MUNICIPIO DE MANIZALES





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

Certificado generado con el Pin No: 17050927405449935

Nro Matricula: 100-42635

Página 8

Impreso el 9 de Mayo de 2017 a las 02:39:05 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

ANOTACION: Nro 828 Fecha: 03-09-2009 Radicación: 2009-100-8-23732

Doc: ESCRITURA 9518 DEL 29-08-2009 NOTARIA SEGUNDA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA ABIERTA

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

DE: BELTRAN RODRIGUEZ EDILSON

CC# 79603493 X

DE: SANCHEZ CARVAJAL SANDRA MILENA

CC# 90404796 X

A: BANCOLOMBIA S.A.

MT. 8999039388

ANOTACION: Nro 829 Fecha: 03-09-2009 Radicación: 2009-100-8-23732

Doc: ESCRITURA 6518 DEL 29-08-2009 NOTARIA SEGUNDA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LITIGANCIA: 0204 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

DE: BELTRAN RODRIGUEZ EDILSON

CC# 79603493 X

DE: SANCHEZ CARVAJAL SANDRA MILENA

CC# 90404796 X

ANOTACION: Nro 030 Fecha: 23-03-2010 Radicación: 2010-100-6-5667

Doc: ESCRITURA 2157 DEL 19-03-2010 NOTARIA SEGUNDA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ABIERTA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: COOMEVA COOPERATIVA FINANCIERA CESIONARIO DE LA COOPERATIVA MEDICA DEL VALLE Y DE PROFESIONALES DE COLOMBIA  
COOMEVA

A: PANIAGUA ACOSTA RODRIGO DE JESUS

ANOTACION: Nro 831 Fecha: 20-12-2013 Radicación: 2013-100-8-28162

Doc: ESCRITURA 10241 DEL 17-12-2013 NOTARIA SEGUNDA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 24

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

DE: BELTRAN RODRIGUEZ EDILSON

CC# 79603493

DE: SANCHEZ CARVAJAL SANDRA MILENA

CC# 90404796

ANOTACION: Nro 032 Fecha: 20-12-2013 Radicación: 2013-100-8-28162

Doc: ESCRITURA 10241 DEL 17-12-2013 NOTARIA SEGUNDA

VALOR ACTO: \$170,000,000

Se cancela anotación No: 30

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

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

**Certificado generado con el Pin No: 17050927405449935**

**Nro Matrícula: 100-42635**

Página 9

Impreso el 9 de Mayo de 2017 a las 02:39:05 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 última página

DE: BELTRAN RODRIGUEZ EDILSON

CC# 79603493

DE: SANCHEZ CARVAJAL SANDRA MILENA

CC# 30404798

A: ARROYAVE BOLAÑOS MARIA CARMENZA

CC# 31331806 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 20-12-2013 Radicación: 2013-100-6-28162

Doc: ESCRITURA 10241 DEL 17-12-2013 NOTARIA SEGUNDA

VALOR ACTO: \$0

**ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA ABIERTA**

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO X-Tipo de derecho real 2-4-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-75-76-77-78-79-80-81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100-101-102-103-104-105-106-107-108-109-110-111-112-113-114-115-116-117-118-119-120-121-122-123-124-125-126-127-128-129-130-131-132-133-134-135-136-137-138-139-140-141-142-143-144-145-146-147-148-149-150-151-152-153-154-155-156-157-158-159-160-161-162-163-164-165-166-167-168-169-170-171-172-173-174-175-176-177-178-179-180-181-182-183-184-185-186-187-188-189-190-191-192-193-194-195-196-197-198-199-200-201-202-203-204-205-206-207-208-209-210-211-212-213-214-215-216-217-218-219-220-221-222-223-224-225-226-227-228-229-230-231-232-233-234-235-236-237-238-239-240-241-242-243-244-245-246-247-248-249-250-251-252-253-254-255-256-257-258-259-260-261-262-263-264-265-266-267-268-269-270-271-272-273-274-275-276-277-278-279-280-281-282-283-284-285-286-287-288-289-290-291-292-293-294-295-296-297-298-299-300-301-302-303-304-305-306-307-308-309-310-311-312-313-314-315-316-317-318-319-320-321-322-323-324-325-326-327-328-329-330-331-332-333-334-335-336-337-338-339-340-341-342-343-344-345-346-347-348-349-350-351-352-353-354-355-356-357-358-359-360-361-362-363-364-365-366-367-368-369-370-371-372-373-374-375-376-377-378-379-380-381-382-383-384-385-386-387-388-389-390-391-392-393-394-395-396-397-398-399-400-401-402-403-404-405-406-407-408-409-410-411-412-413-414-415-416-417-418-419-420-421-422-423-424-425-426-427-428-429-430-431-432-433-434-435-436-437-438-439-440-441-442-443-444-445-446-447-448-449-450-451-452-453-454-455-456-457-458-459-460-461-462-463-464-465-466-467-468-469-470-471-472-473-474-475-476-477-478-479-480-481-482-483-484-485-486-487-488-489-490-491-492-493-494-495-496-497-498-499-500-501-502-503-504-505-506-507-508-509-510-511-512-513-514-515-516-517-518-519-520-521-522-523-524-525-526-527-528-529-530-531-532-533-534-535-536-537-538-539-540-541-542-543-544-545-546-547-548-549-550-551-552-553-554-555-556-557-558-559-560-561-562-563-564-565-566-567-568-569-570-571-572-573-574-575-576-577-578-579-580-581-582-583-584-585-586-587-588-589-590-591-592-593-594-595-596-597-598-599-600-601-602-603-604-605-606-607-608-609-610-611-612-613-614-615-616-617-618-619-620-621-622-623-624-625-626-627-628-629-630-631-632-633-634-635-636-637-638-639-640-641-642-643-644-645-646-647-648-649-650-651-652-653-654-655-656-657-658-659-660-661-662-663-664-665-666-667-668-669-670-671-672-673-674-675-676-677-678-679-680-681-682-683-684-685-686-687-688-689-690-691-692-693-694-695-696-697-698-699-700-701-702-703-704-705-706-707-708-709-710-711-712-713-714-715-716-717-718-719-720-721-722-723-724-725-726-727-728-729-730-731-732-733-734-735-736-737-738-739-740-741-742-743-744-745-746-747-748-749-750-751-752-753-754-755-756-757-758-759-760-761-762-763-764-765-766-767-768-769-770-771-772-773-774-775-776-777-778-779-780-781-782-783-784-785-786-787-788-789-790-791-792-793-794-795-796-797-798-799-800-801-802-803-804-805-806-807-808-809-810-811-812-813-814-815-816-817-818-819-820-821-822-823-824-825-826-827-828-829-830-831-832-833-834-835-836-837-838-839-840-841-842-843-844-845-846-847-848-849-850-851-852-853-854-855-856-857-858-859-860-861-862-863-864-865-866-867-868-869-870-871-872-873-874-875-876-877-878-879-880-881-882-883-884-885-886-887-888-889-890-891-892-893-894-895-896-897-898-899-900-901-902-903-904-905-906-907-908-909-910-911-912-913-914-915-916-917-918-919-920-921-922-923-924-925-926-927-928-929-930-931-932-933-934-935-936-937-938-939-940-941-942-943-944-945-946-947-948-949-950-951-952-953-954-955-956-957-958-959-960-961-962-963-964-965-966-967-968-969-970-971-972-973-974-975-976-977-978-979-980-981-982-983-984-985-986-987-988-989-990-991-992-993-994-995-996-997-998-999-1000-1001-1002-1003-1004-1005-1006-1007-1008-1009-1010-1011-1012-1013-1014-1015-1016-1017-1018-1019-1020-1021-1022-1023-1024-1025-1026-1027-1028-1029-1030-1031-1032-1033-1034-1035-1036-1037-1038-1039-1040

DE: ARROYAVE BOLANOS MARIA CARMENZA

0070551800

A: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIANA S.A. BRVA COLOMBIA S.A.

ANOTACION: Nro. 03468-1978-2014

Doc: ESCRITURA 7190 SE 1992-12-20 AUTOMATICA SE 1992-12-20

MAJOR ACTORS

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA ABIERTA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: BANCOLOMBIA S.A NIT#8909039388

CC# 79643493

**A: SANCHEZ CARVAJAL SANDRA HELENA**

CC# 30404796

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "34"**

**SALVEDADES:** [Información Anterior o Corregida]

Anotación Nro: 0

Ítem correlación: 1

RadFos: 2010-100-3-139

**Fecha: 14-11-2010**

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8598 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-03-2008)

(CONVÊNIO IGAC-SNR DE 23-03-2008)

1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100. 101. 102. 103. 104. 105. 106. 107. 108. 109. 110. 111. 112. 113. 114. 115. 116. 117. 118. 119. 120. 121. 122. 123. 124. 125. 126. 127. 128. 129. 130. 131. 132. 133. 134. 135. 136. 137. 138. 139. 140. 141. 142. 143. 144. 145. 146. 147. 148. 149. 150. 151. 152. 153. 154. 155. 156. 157. 158. 159. 160. 161. 162. 163. 164. 165. 166. 167. 168. 169. 170. 171. 172. 173. 174. 175. 176. 177. 178. 179. 180. 181. 182. 183. 184. 185. 186. 187. 188. 189. 190. 191. 192. 193. 194. 195. 196. 197. 198. 199. 200. 201. 202. 203. 204. 205. 206. 207. 208. 209. 210. 211. 212. 213. 214. 215. 216. 217. 218. 219. 220. 221. 222. 223. 224. 225. 226. 227. 228. 229. 230. 231. 232. 233. 234. 235. 236. 237. 238. 239. 240. 241. 242. 243. 244. 245. 246. 247. 248. 249. 250. 251. 252. 253. 254. 255. 256. 257. 258. 259. 260. 261. 262. 263. 264. 265. 266. 267. 268. 269. 270. 271. 272. 273. 274. 275. 276. 277. 278. 279. 280. 281. 282. 283. 284. 285. 286. 287. 288. 289. 290. 291. 292. 293. 294. 295. 296. 297. 298. 299. 300. 301. 302. 303. 304. 305. 306. 307. 308. 309. 310. 311. 312. 313. 314. 315. 316. 317. 318. 319. 320. 321. 322. 323. 324. 325. 326. 327. 328. 329. 330. 331. 332. 333. 334. 335. 336. 337. 338. 339. 340. 341. 342. 343. 344. 345. 346. 347. 348. 349. 350. 351. 352. 353. 354. 355. 356. 357. 358. 359. 360. 361. 362. 363. 364. 365. 366. 367. 368. 369. 370. 371. 372. 373. 374. 375. 376. 377. 378. 379. 380. 381. 382. 383. 384. 385. 386. 387. 388. 389. 390. 391. 392. 393. 394. 395. 396. 397. 398. 399. 400. 401. 402. 403. 404. 405. 406. 407. 408. 409. 410. 411. 412. 413. 414. 415. 416. 417. 418. 419. 420. 421. 422. 423. 424. 425. 426. 427. 428. 429. 430. 431. 432. 433. 434. 435. 436. 437. 438. 439. 440. 441. 442. 443. 444. 445. 446. 447. 448. 449. 450. 451. 452. 453. 454. 455. 456. 457. 458. 459. 460. 461. 462. 463. 464. 465. 466. 467. 468. 469. 470. 471. 472. 473. 474. 475. 476. 477. 478. 479. 480. 481. 482. 483. 484. 485. 486. 487. 488. 489. 490. 491. 492. 493. 494. 495. 496. 497. 498. 499. 500. 501. 502. 503. 504. 505. 506. 507. 508. 509. 510. 511. 512. 513. 514. 515. 516. 517. 518. 519. 520. 521. 522. 523. 524. 525. 526. 527. 528. 529. 530. 531. 532. 533. 534. 535. 536. 537. 538. 539. 540. 541. 542. 543. 544. 545. 546. 547. 548. 549. 550. 551. 552. 553. 554. 555. 556. 557. 558. 559. 560. 561. 562. 563. 564. 565. 566. 567. 568. 569. 570. 571. 572. 573. 574. 575. 576. 577. 578. 579. 580. 581. 582. 583. 584. 585. 586. 587. 588. 589. 590. 591. 592. 593. 594. 595. 596. 597. 598. 599. 600. 601. 602. 603. 604. 605. 606. 607. 608. 609. 610. 611. 612. 613. 614. 615. 616. 617. 618. 619. 620. 621. 622. 623. 624. 625. 626. 627. 628. 629. 630. 631. 632. 633. 634. 635. 636. 637. 638. 639. 640. 641. 642. 643. 644. 645. 646. 647. 648. 649. 650. 651. 652. 653. 654. 655. 656. 657. 658. 659. 660. 661. 662. 663. 664. 665. 666. 667. 668. 669. 670. 671. 672. 673. 674. 675. 676. 677. 678. 679. 680. 681. 682. 683. 684. 685. 686. 687. 688. 689. 690. 691. 692. 693. 694. 695. 696. 697. 698. 699. 700. 701. 702. 703. 704. 705. 706. 707. 708. 709. 710. 711. 712. 713. 714. 715. 716. 717. 718. 719. 720. 721. 722. 723. 724. 725. 726. 727. 728. 729. 730. 731. 732. 733. 734. 735. 736. 737. 738. 739. 740. 741. 742. 743. 744. 745. 746. 747. 748. 749. 750. 751. 752. 753. 754. 755. 756. 757. 758. 759. 760. 761. 762. 763. 764. 765. 766. 767. 768. 769. 770. 771. 772. 773. 774. 775. 776. 777. 778. 779. 780. 781. 782. 783. 784. 785. 786. 787. 788. 789. 790. 791. 792. 793. 794. 795. 796. 797. 798. 799. 800. 801. 802. 803. 804. 805. 806. 807. 808. 809. 810. 811. 812. 813. 814. 815. 816. 817. 818. 819. 820. 821. 822. 823. 824. 825. 826. 827. 828. 829. 830. 831. 832. 833. 834. 835. 836. 837. 838. 839. 840.



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

Certificado generado con el Pin No: 17050927405449935

Nro Matricula: 100-42635

Página 10

Impreso el 9 de Mayo de 2017 a las 02:39:05 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 última página

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2017-100-4-36988

FECHA: 09-05-2017

EXPEDIDO EN: BOGOTÁ

El Registrador: HERMAN ZULUAGA SERNA



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

**NOTA DE CESIÓN**

**LUIS ALBERTO MAHECHA PÉREZ**, mayor de edad, identificado, como aparece al pie de mi firma, obrando en nombre y representación legal del BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A., sociedad comercial anónima de carácter privado. Entidad sometida a control y vigilancia por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia. En mi calidad de APODERADO, tal como se acredita con el poder otorgado mediante escritura pública número 9659 del 09 de Noviembre de 2017, otorgada en la notaria 72 de Bogotá D.C. documento que se adjunta a la presente, manifiesto que CEDO sin responsabilidad de BBVA Colombia y a favor de **BANCOLOMBIA S.A.**, la totalidad de los derechos y privilegios que se derivan del contrato de hipoteca constituido mediante escritura pública número **10241** del **17 DE DICIEMBRE DE 2013** otorgada en la notaria **02 de MANIZALES**, debidamente registrada en los folios de matrícula inmobiliaria No. **100-42635** de la oficina de registro de instrumentos públicos.

La primera copia de la anterior escritura pública presta mérito ejecutivo para exigir las obligaciones contenidas en la misma. Por lo anterior, el cedente hace entrega al cesionario de la referida escritura pública con la presente nota de cesión.

En constancia se suscribe la presente nota de cesión en Bogotá D.C. a los **05** días del mes de **ABRIL** del año **2018**.

  
**LUIS ALBERTO MAHECHA PÉREZ**  
C.C. 79.873.900 DE BOGOTÁ  
Apoderado



Ra007961500

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: DIEZ MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y UNO

En la ciudad de Manizales, Departamento de Caldas, República de Colombia, a los DIECISIETE - - - - - ( 17 ) días del mes de DICIEMBRE - - del año dos mil trece (2013), en el Despacho de la Notaría SEGUNDA del Círculo de Manizales, a cargo del Notario (a) (E) PAULA ANDREA CORTES VALENCIA - - - - -

**CANCELACION AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR:** Comparecieron los señores **EDILSON BELTRAN RODRIGUEZ Y SANDRA MILENA SANCHEZ CARVAJAL**, mayores, vecinos de Manizales, identificados con la cedula de ciudadanía números 79.603.493 y 30.404.796 expedidas en Bogotá y Manizales, respectivamente, de estado civil casados entre sí con sociedad conyugal vigente, quienes obran en nombre propio, hábiles para contratar y obligarse, y dijeron:

**PRIMERO:** Que son propietarios inscritos de un lote de terreno con casa de habitación, situado en la Carrera 15 No. 4C-60 urbanización La Francia, del Municipio de Manizales, Departamento de Caldas, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 100-42635 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, cuyos linderos y dimensiones se mencionarán más adelante. **SEGUNDO:** Que dicho inmueble lo adquirieron por compra realizada a RODRIGO DE JESUS PANIAGUA ACOSTA, por medio de la escritura pública número 6518 del 29 de agosto de 2009 otorgada en la Notaría

Segunda de Manizales, debidamente registrada en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **MANIZALES** bajo el folio de matrícula inmobiliaria número 100-42635. **TERCERO:** Que por reunirse los requisitos de LA LEY 258 DE 1996, mediante la escritura pública número 6518 del 29 de agosto de 2009 otorgada en la Notaría Segunda de Manizales, **AFECTARON A VIVIENDA FAMILIAR** el inmueble mencionado en la cláusula PRIMERA del presente instrumento y el cual se identifica con Folio de matrícula 100-42635 de la Oficina de Registro de Manizales. **CUARTO:** Que por haberlo así acordado y ser su expresa voluntad **DECLARAN CANCELADA LA AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR** que sobre dicho inmueble habían constituido, mediante la escritura pública número 6518 del 29 de agosto de 2009 otorgada en la Notaría Segunda de Manizales, quedando en consecuencia **LIBRE EL INMUEBLE DE ESTA LIMITACION AL DOMINIO** -----



Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales

Escritura Pública No. 6518 del 29 de agosto de 2009

Notaría Segunda de Manizales

Escritura Pública No. 6518 del 29 de agosto de 2009

Notaría Segunda de Manizales

Escritura Pública No. 6518 del 29 de agosto de 2009

Notaría Segunda de Manizales

Escritura Pública No. 6518 del 29 de agosto de 2009

Notaría Segunda de Manizales

Escritura Pública No. 6518 del 29 de agosto de 2009

Notaría Segunda de Manizales

Escritura Pública No. 6518 del 29 de agosto de 2009

Notaría Segunda de Manizales

Escritura Pública No. 6518 del 29 de agosto de 2009

Notaría Segunda de Manizales

Escritura Pública No. 6518 del 29 de agosto de 2009

Notaría Segunda de Manizales

Escritura Pública No. 6518 del 29 de agosto de 2009

Notaría Segunda de Manizales

EL SUSCRITO NOTARIO HA TOMADO NOTA DE LA PRESENTE CANCELACIÓN AL MARGEN DE LA ESCRITURA MATRIZ ANTES CITADA. **COMPRAVENTA:**

Comparecieron los señores **EDILSON BELTRAN RODRIGUEZ Y SANDRA MILENA SANCHEZ CARVAJAL**, mayores, vecinos de Manizales, identificados con la cedula de ciudadanía números 79.603.493 y 30.404.796 expedidas en Bogotá y Manizales, respectivamente, de estado civil casados entre si con sociedad conyugal vigente, quienes obran en nombre propio, hábil para contratar y obligarse y quien en lo sucesivo se denominará **LA PARTE VENDEDORA**, y la señora, **MARIA CARMENZA ARROYAVE BOLAÑOS**, mayor, vecina de Manizales, identificada con la cédula de ciudadanía 30.331.800 expedida en Manizales, de estado civil viuda, quien obra en su propio nombre y representación y quien en adelante se llamará **LA PARTE COMPRADORA**, y manifestaron que ellos se conocieron personal y directamente antes de comparecer a la Notaría a solicitar el servicio de recepción, extensión y otorgamiento con sus firmas de esta escritura de compraventa y la correspondiente autorización por parte del Notario; que constataron ser realmente las personas interesadas en el negocio; que la parte compradora constató de primera mano que la parte vendedora si es realmente propietaria del inmueble que le transfiere en venta, pues ella se lo enseñó material y satisfactoriamente; que, además, tuvo la precaución de establecer esa situación jurídica con vista en los documentos de identidad que se pusieron de presente y en la copia original del título de propiedad y en el folio de matrícula inmobiliaria (certificado de tradición); que fueron advertidos de que el Notario responde de la regularidad formal de esta escritura, pero no de la veracidad de las declaraciones de lo interesados, pues son ellos quienes deben constatarlas, tal y conforme lo establece el artículo 9º del Decreto-Ley 960 de 1970, motivos por los cuales proceden a elevar a escritura pública el presente contrato de compraventa en la siguiente forma: **PRIMERO.** Que **LA PARTE VENDEDORA** transfiere, por medio de este instrumento, a título de venta y enajenación perpetua a la señora **MARIA CARMENZA ARROYAVE BOLAÑOS**, quien en adelante se llamará **LA PARTE COMPRADORA**, el derecho de dominio y posesión que tiene sobre el siguiente inmueble: **UN LOTE DE TERRENO CON CASA DE HABITACION, SITUADO EN LA CARRERA 15 NUMERO 4C-60 URBANIZACION LA FRANCIA, DEL MUNICIPIO DE**





**MILLONES DE PESOS (\$20.000.000.00) MONEDA CORRIENTE**, que declara recibidos en dinero en efectivo, a entera satisfacción; b) El saldo, o sea la suma de **CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$150.000.000.00) MONEDA CORRIENTE**, con el producto de un crédito que le será estudiado por el **BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA"**, el cual será garantizado con la hipoteca de primer grado y sin límite de cuantía que constituirá a favor del banco mediante esta misma escritura pública. En un plazo de 20 años (240 meses). **PARAGRAFO PRIMERO:** El precio de la presente compraventa no supera el **SETENTA POR CIENTO (70%)** del valor comercial del (de los) inmueble(s), de acuerdo con lo establecido en el artículo 1 del Decreto 145 de 2000, modificado por el artículo 8 Decreto 3760 de 2008, según avalúo comercial, que se protocoliza con la presente escritura. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Las partes expresamente renuncian a los requerimientos para constituir en mora el cumplimiento de las demás obligaciones del presente contrato. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** No obstante la forma de pago, la venta se hace libre de la condición resolutoria, pues las partes renuncian expresamente a la acción resolutoria. **SEXTO.-** Que la parte vendedora hará entrega real y material del inmueble objeto de la venta a la compradora, con todos los servicios instalados como son agua, luz y alcantarillado, a la firma de la presente escritura pública. **PARAGRAFO: LA VENDEDORA Y LA COMPRADORA RENUNCIAN A LA CONDICION RESOLUTORIA DERIVADA DE LA FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE.** **SÉPTIMO.-** Que la parte vendedora saldrá al saneamiento de la venta en todos los casos previstos en la ley. **OCTAVO.-** Los gastos de otorgamiento de la presente escritura, serán cancelados en su totalidad por la Compradora. **NOVENO.-** Que todos los impuestos, tasas contribuciones, valorizaciones, pago de servicios, etc. que se liquiden sobre el inmueble a partir de su entrega, serán de cargo de LA PARTE COMPRADORA. **DÉCIMO.-** Que las partes dejan constancia que han dado cumplimiento a la promesa de venta celebrada en la ciudad de Manizales, por las mismas partes y con el mismo objeto. **UNDÉCIMO: ACEPTACIÓN DE LA PARTE COMPRADORA:** LA PARTE COMPRADORA obrando en las condiciones indicadas declara: a) Que acepta esta escritura, la venta que en ella se contiene y las estipulaciones que se hacen por estar todo a su entera satisfacción. b) Que ya se

# República de Colombia



220027061859

encuentra en posesión real y material del inmueble que adquiere el cual declara tener recibido a entera satisfacción. PARA DAR CUMPLIMIENTO AL ARTÍCULO 37 DEL DECRETO - LEY 960 DE 1970, EL SUSCRITO NOTARIO SEGUNDO ADVIRTIÓ A LOS CONTRATANTES QUE CONFORME AL ARTICULO 14 DEL DECRETO 650 DE 1996, POR EL CUAL SE REGLAMENTA PARCIALMENTE LA LEY 223 DE 1995, TODOS LOS ACTOS, CONTRATOS O NEGOCIOS JURÍDICOS SUJETOS A REGISTRO, SOLO PODRAN INSCRIBIRSE EN LA OFICINA CORRESPONDIENTE, DENTRO DE LOS DOS (02) MESES SIGUIENTES A SU OTORGAMIENTO Y DE NO HACERLO EN EL TERMINO INDICADO, CAUSARA INTERESES MORATORIOS POR MES O FRACCION DE MES DE RETARDO, DETERMINADOS A LA TASA Y FORMA ESTABLECIDA EN EL ESTATUTO TRIBUTARIO PARA EL IMPUESTO SOBRE LA RENTA Y COMPLEMENTARIOS.

**HIPOTECA ABIERTA CON CUANTIA INDETERMINADA.** Presente nuevamente la señora, **MARIA CARMENZA ARROYAVE BOLAÑOS**, mayor, vecina de Manizales, identificada con la cédula de ciudadanía 30.331.800 expedida en Manizales, de estado civil viuda, quien obra en su propio nombre y representación y quien en adelante se denominará **LA PARTE HIPOTECANTE**, y manifestó: **PRIMERO:** Que **LA PARTE HIPOTECANTE**, además de comprometer su responsabilidad personal, constituye(n) **HIPOTECA ABIERTA DE PRIMER GRADO Y SIN LIMITE EN LA CUANTÍA**, a favor del **BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA"** NIT. 860-003-020-1, establecimiento bancario legalmente constituido y con domicilio principal en Bogotá, D. C, sobre el 100% del siguiente inmueble de su propiedad: **UN LOTE DE TERRENO CON CASA DE HABITACION, SITUADO EN LA CARRERA 15 NUMERO 4C-60 URBANIZACION LA FRANCIA, DEL MUNICIPIO DE MANIZALES, DEPARTAMENTO DE CALDAS**, con un área aproximada de 195.00 metros cuadrados, cuyos linderos particulares son los siguientes: **###POR EL FRENTE, QUE ES EL NORTE, EN 10.00 METROS CON LA AVENIDA LA FRANCIA, O CARRERA 15; POR EL FONDO, QUE ES EL SUR, EN 10.00' METROS CON EL LOTE NUMERO 7; POR LA DERECHA ENTRANDO QUE ES EL OESTE, EN 19.50 METROS CON EL LOTE NUMERO 5, POR LA IZQUIERDA ENTRANDO QUE ES EL ESTE EN 19.50 METROS CON EL LOTE NUMERO 3.###** Inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria



República de Colombia

12/11/2013 10:17:00 AM

Papel notarial para uso exclusivo de copias de certificaciones y documentos del archivo notarial

MANIZALES

BOGOTÁ



CA048525

número 100-42635 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales y con la ficha catastral número 01-04-0532-0006-000. **PRIMERO:** Que en la hipoteca se comprenden las construcciones, mejoras y anexidades presentes y futuras, y las pensiones e indemnizaciones que conforme a la ley civil quedan incluidas en ella. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Que si la cabida real del inmueble objeto de la hipoteca fuere mayor a la expresada, ésta se entenderá extendida a dicha cabida. **SEGUNDO. TRADICIÓN:** Que **LA PARTE HIPOTECANTE** es propietaria del inmueble a hipotecar y lo adquirió por compra efectuada a EDILSON BELTRAN RODRIGUEZ Y SANDRA MILENA SANCHEZ CARVAJAL, mediante esta misma escritura. **TERCERO. LIBERTAD DEL INMUEBLE OBJETO DE LA HIPOTECA:** Que el inmueble que se relaciona en la cláusula primera de esta escritura lo posee **LA PARTE HIPOTECANTE** quieta, pacífica y regularmente, se hallan libres de gravámenes, uso, usufructo, censo, embargo, demanda, condiciones resolutorias, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia, lo mismo que de limitaciones en el goce, en el dominio, lo mismo que a paz y salvo por toda clase de impuestos, tasas o contribuciones de carácter Municipal, Departamental, o Nacional. **CUARTO:** Que la presente hipoteca es abierta de primer grado y **DE CUANTÍA INDETERMINADA**, y tiene por objeto garantizar a **EL BANCO** el pago de todas las obligaciones que por cualquier concepto, y conjuntamente con sus accesorios, hubiere(n) contraído o llegare(n) a contraer **LA PARTE HIPOTECANTE** y/o el(los) deudor(es). Los créditos correspondientes pueden constar en pagarés, letras de cambio, o cualquier otro título valor en los que figure(n) **EL(LA)(LOS) HIPOTECANTE(S)** y/o el(los) deudor(es) bien sea individualmente cualquiera de ellos o conjuntamente todos o algunos de los mismos, como girador(es), aceptante(s), endosante(s), suscriptor(es), ordenante(s), directa o indirectamente, individual, conjunta, solidaria o separadamente con otra u otras firmas o en cualquier instrumento público o documento de deber proveniente de **EL(LA) (LOS) HIPOTECANTE(S)** y/o el(los) deudor(es), o que respalden operaciones de crédito u operaciones bancarias tales como: sobregiros en cuentas corrientes, préstamos, créditos sobre el exterior o sobre plazas del país, descuentos de bonos de prenda, cartas de crédito sobre el interior y el exterior, garantías personales, avales, aceptaciones bancarias, etc. En general, esta garantía



# República de Colombia



A8007961569

hipotecaria ampara las obligaciones por razón de capital y también de los intereses durante el plazo y la mora, si la hubiere, y el cumplimiento de todas las obligaciones comerciales contraídas con anterioridad a la fecha de esta escritura y las que llegaren a suscribirse, cederse o subrogarse, a favor del **BANCO**, así como las comisiones, las costas judiciales y cualesquiera gastos que el **BANCO** hiciere en la cobranza, si fuere el caso. Por ser esta hipoteca de **CUANTÍA INDETERMINADA**, la totalidad del valor comercial del(los) inmueble(s) gravado(s), determinado al efectuarse el pago judicial, garantiza las obligaciones enunciadas en esta misma cláusula, aún por encima de la cuantía certificada para efectos fiscales, para lo cual se anexa constancia expedida por el **BANCO** por valor del crédito aprobado, a fin de que se protocolice con este instrumento. **QUINTO:** Que en la hipoteca se comprenden las construcciones, mejoras y anexidades presentes y futuras, y las pensiones e indemnizaciones que conforme a la ley civil quedan incluidas en ella. **SEXTO:** Que **EL(LA) (LOS) HIPOTECANTE(S)** se compromete(n) a entregar la primera copia de esta escritura debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos junto con el(los) certificado(s) de libertad correspondiente(s) al(los) inmueble(s) hipotecado(s) en el(los) que conste la inscripción de este gravamen, a satisfacción de **EL BANCO**, máximo en un término de noventa (90) días calendario, contados a partir de la firma de esta escritura. **SÉPTIMO:** El otorgamiento de la presente escritura y la constitución de la hipoteca no implican obligación ni promesa alguna de **EL BANCO** de hacer préstamos a **EL (LA) (LOS) HIPOTECANTE(S)** ni a ninguna otra persona ni de concederles prórrogas o renovaciones de obligaciones vencidas o por vencerse. **PARÁGRAFO:** La hipoteca garantiza las obligaciones en la forma y condiciones que constan en los documentos correspondientes y no se extinguirá por el hecho de ampliarse, cambiarse o renovarse las obligaciones garantizadas por ella. No obstante, **EL (LA)(LOS) HIPOTECANTE(S)** y/o el(los) deudor(es) autoriza(n) expresamente toda ampliación que **EL BANCO** hiciere de cualquier obligación a su cargo, de modo que siempre esta garantía se extienda a las obligaciones cuyo plazo haya sido ampliado o prorrogado por **EL BANCO**. **OCTAVO:** Que si **EL BANCO** necesitare hacer efectivas judicialmente obligaciones de las garantizadas con esta hipoteca a cargo de **EL(LA)(LOS) HIPOTECANTE(S)**, le bastará al efecto presentar los



República de Colombia



12/11/2013 16:17:20

Papel notarial para uso exclusivo de copia de escrituras públicas, certificaciones y transacciones de archivo notarial

RODRIGO MARTÍNEZ  
Abogado

CA04852567

respectivos títulos o instrumentos en que consten las deudas y copia registrada de esta escritura, siendo entendido que para los descubiertos en cuenta corriente y demás saldos que no estén representados en instrumentos determinados, bastará la presentación de un extracto de la cuenta corriente y/o de un certificado expedido por la Superintendencia Bancaria en que conste la obligación desde la fecha en que se haya producido el descubierto o hayan comenzado los cargos respectivos, cuyo saldo líquido desde ahora acepta(n) **EL(LA)(LOS) HIPOTECANTE(S)** y/o el(los) deudor(es) para todos los efectos legales. **NOVENO:** Que **EL(LA)(LOS) HIPOTECANTE(S)** y/o el(los) deudor(es) acepta(n) cualquier traspaso, endoso o cesión que **EL BANCO** hiciere de los instrumentos a su cargo, así como de esta garantía, con todas las consecuencias que la ley señala, sin que sea necesaria la notificación de dicho traspaso, endoso o cesión. **DÉCIMO:** Que **EL BANCO** podrá dar por vencidos los plazos de cualesquiera deudas u obligaciones de las garantizadas con esta hipoteca, o de todas ellas, a cargo de **EL(LA)(LOS) HIPOTECANTE(S)** y/o el(los) deudor(es), haciendo efectiva esta hipoteca y demandar su pago judicialmente en los siguientes casos, todo sin perjuicio de las causales de aceleración previstas en los respectivos documentos de deber: **a)** En caso de incumplimiento o mora en el pago de capital y/o de los intereses de una cualquiera de las obligaciones garantizadas con esta hipoteca o ante el incumplimiento por parte de **EL(LA)(LOS) HIPOTECANTE(S)** y/o el(los) deudor(es) de alguna de las estipulaciones contenidas en cualquiera de los documentos suscritos a favor de **EL BANCO**. **b)** Por no presentar dentro del término máximo de noventa (90) días calendario contados a partir de la fecha de otorgamiento de éste instrumento, la primera copia de ésta escritura debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos junto con el(los) certificado(s) de libertad debidamente ampliado(s) a satisfacción de **EL BANCO**. **c).** Si **EL(LA)(LOS) HIPOTECANTE(S)** y/o el(los) deudor(es) no remite(n) oportunamente las informaciones que requiere **EL BANCO** para efectos de la evaluación de los créditos que debe realizar en virtud de las instrucciones impartidas por la Superintendencia Bancaria. **d)** Si a **EL(LA)(LOS) HIPOTECANTE(S)** y/o al(los) deudor(es) o a cualquiera de sus fiadores o avalistas se les promueve o les es admitido proceso de concordato o si sus bienes son embargados o perseguidos

# República de Colombia



Aa0G7961670

judicial o administrativamente en ejercicio de cualquier acción, y en general, si sobreviniere acción judicial que en cualquier forma pudiere afectar el(los) inmueble(s) hipotecado(s). **DÉCIMO PRIMERO:** Que son de cargo de **EL(LA)(LOS) HIPOTECANTE(S)** y/o del(los) deudor(es) los gastos que ocasione el otorgamiento de la presente escritura, los impuestos de su registro, los derechos de anotación beneficencia y los de su posterior cancelación, así como los del(los) certificado(s) de libertad del(los) inmueble(s) hipotecado(s) y las copias que de esta escritura solicitare **EL BANCO** en cualquier momento, para lo cual queda expresamente autorizado. **DÉCIMO SEGUNDO:** En desarrollo de lo consagrado en el artículo 81 del decreto 960 de 1970, las partes acuerdan desde ya autorizar al señor notario para que en caso de pérdida, extravío o destrucción de la primera copia de esta escritura pública se expida una nueva copia que sustituya a la primera con la expresa constancia de que presta mérito ejecutivo. Para lo anterior, **EL(LA) (LOS) HIPOTECANTE(S)** confiere(n) por medio del presente documento poder especial, amplio y suficiente al **BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA"**, para que en caso de pérdida, extravío o destrucción de la primera copia de esta escritura, por intermedio de cualquiera de sus representantes legales otorgue y suscriba la escritura pública en mi(nuestra) nombre y representación y en nombre y representación del mismo **BANCO**, en la cual solicite al notario la expedición de una copia sustitutiva de este instrumento público con mérito ejecutivo, para lo cual bastará con la manifestación que éste haga sobre su pérdida o destrucción a nombre propio y en representación de **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)**, facultades otorgadas de conformidad con lo establecido en el artículo 70 del Código de Procedimiento Civil. Así mismo, durante el tiempo de vigencia de la hipoteca, **EL(LA)(LOS) HIPOTECANTE(S)** y/o del(los) deudor(es) autoriza(n) expresa e irrevocablemente a **EL BANCO**, para que cada dos (2) años contados a partir de la firma de este documento, disponga la realización de un avalúo comercial del(los) bien(es) dado(s) en garantía por una sociedad escogida por **EL BANCO**, quedando **EL(LA)(LOS) HIPOTECANTE(S)** y/o del(los) deudor(es) obligado(s) a rembolsar los valores del costo del avalúo, más los intereses moratorios máximos permitidos, si no paga dentro de los diez (10) días corrientes en que tenga(n) conocimiento de la practica de esta diligencia. **DÉCIMO TERCERO:**



República de Colombia

12/11/2013 10:13:04 AM



CA048525676

Papel notarial para uso exclusivo de copias de notificaciones y litigios, certificados y documentos del archivo notarial

BANCO DE MARTINEZ

Notario

101.254.000.000.000

3182.187.000

02-07-2013

Que si para cobrar cualquiera de las obligaciones de las garantizadas con esta hipoteca **EL BANCO** entablare acción judicial, **EL(LA) (LOS) HIPOTECANTE(S)** y/o del(los) deudor(es) se adhiere(n) al nombramiento de secuestre que haga **EL BANCO** de acuerdo con lo establecido en el numeral cuatro (4) del artículo noveno (9o.) del Código de Procedimiento Civil y renuncia(n) al derecho de pedir que los bienes se dividan en lotes para efecto de la subasta pública, de conformidad con lo dispuesto en el artículo quinientos veinte (520) del mismo código. **DÉCIMO CUARTO: EL(LA)(LOS) HIPOTECANTE(S)** y/o el(los) deudor(es) se obliga(n) a mantener durante el tiempo de vigencia de esta hipoteca un seguro de incendio, rayo y terremoto sobre el 100% de la parte destructible de las construcciones levantadas en el(los) inmueble(s) que se hipoteca(n) y un seguro de vida por una cantidad no inferior al valor de la(s) deuda(s) pendiente(s) de **EL(LA)(LOS) HIPOTECANTE(S)** y/o el(los) deudor(es), en una compañía de Seguros legalmente establecida en Colombia la cual tendrá como beneficiario al **BANCO**, para que en caso de siniestro la indemnización a cargo de la aseguradora subrogue el(los) inmueble(s) objeto de la hipoteca, para el efecto de radicar sobre esta indemnización el derecho real de hipoteca, de conformidad con el artículo 1101 del Código de Comercio. El seguro ha de tener vigencia durante todo el tiempo que el(los) inmueble(s) garantice(n) cualquier tipo de obligación o deuda a favor de **EL BANCO**. Igualmente se obliga(n) a reajustar anualmente el monto asegurado según el valor comercial de la edificación. Además, autoriza(n) a **EL BANCO** para pagar el valor de la prima de seguro cuando **EL(LA)(LOS) HIPOTECANTE(S)** y/o el(los) deudor(es) no lo haga(n), quedando **EL (LA) (LOS) HIPOTECANTE (S)** y/o del(los) deudor(es) obligado(s) a rembolsar a **EL BANCO** las cantidades que por dicho concepto haya pagado, con intereses de mora a la tasa máxima legalmente permitida, sin que por esto **EL BANCO** contraiga la obligación de efectuar dicho pago, quien bien puede no hacer uso de dicha facultad. **PARÁGRAFO:** El (la) (los) **HIPOTECANTE(S)** se obliga a designar al **BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA"**, como primer beneficiario de las respectivas pólizas en la cantidad que fuere necesaria para cancelarle en caso de siniestro el saldo de la obligación, sin perjuicio de asumir personalmente la obligación excedente, en caso que el valor reconocido por la compañía de seguros,



# República de Colombia



Aa007961671

resultare insuficiente para cubrir el valor total de las obligaciones pendientes. En el evento en que por cualquier razón la compañía aseguradora rehúse pagar la totalidad del seguro o lo hiciera por un valor inferior al saldo de la obligación aquí garantizada, el deudor solidario y/o los herederos de los deudores y asegurado fallecido –según fuere el caso- continuarán obligados a seguir atendiendo el pago de la obligación hasta su total cancelación. **DÉCIMO QUINTO:** EL(LA)(LOS) HIPOTECANTE(S) y/o del(los) deudor(es) queda(n) obligado(s) a presentar anualmente a EL BANCO, durante los cuatro (4) primeros meses, fotocopias autenticadas de los comprobantes que acrediten el pago de los impuestos predial y complementarios de cada año, correspondiente(s) al(los) inmueble(s) hipotecado(s) mediante este instrumento. El incumplimiento de esta obligación dará lugar a que EL BANCO o el cesionario de esta garantía declare(n) de pleno derecho vencido el plazo de los créditos amparados con la presente hipoteca, pudiéndose exigir el pago de la totalidad de ellos junto con sus intereses sin ninguna clase de avisos o requerimientos previos. **DÉCIMO SEXTO:** Las partes declaran que la presente hipoteca no modifica, altera, extingue o produce novación a las cauciones reales o personales que con antelación se hubieren otorgado a favor de EL BANCO como garantía de obligaciones principales. **DÉCIMO SÉPTIMO:** La hipoteca que se constituye se entiende vigente por el término de veinte (20) años contados desde su inscripción en la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, siendo entendido que mientras no fuere cancelada en forma expresa, la garantía respaldará todas las obligaciones que se causen o se adquieran antes o durante su vigencia. **DÉCIMO OCTAVO:** Que indagado(s) el(los) compareciente(s), de conformidad con lo dispuesto en la Ley 258 de 1996, declaró (aron) que el(los) inmueble(s) que por este instrumento hipoteca(n) a favor del BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA", no se encuentra(n) afectado(s) a vivienda familiar. Presente, la Doctora CLARA INES ARANGO HOYOS, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Manizales, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número 30.274.488 expedida en Manizales, manifestó que obra en este acto en su condición de Gerente del BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA", con NIT. 860003020-1, Establecimiento de Crédito con domicilio principal en la ciudad de

12/11/2012 10:17:59 VECHERO  
pública de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de escritura pública, certificación y presentación del arbitrio notarial

CLARA INES ARANGO HOYOS  
GERENTE DEL BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA"

Ca048525675

Bogotá, D.C, en su calidad de Gerente de la Sucursal Manizales, en virtud de la fusión realizada, según consta en el certificado de Cámara de Comercio de Manizales, que se adjunta, documento que se protocoliza con el presente instrumento y que en adelante se denominará BBVA y dijo: Que acepta, como en efecto lo hace, esta escritura y la hipoteca que por medio de ella se constituye a favor de dicha entidad.- **DECLARACIONES JURAMENTADAS PARA DAR**

**CUMPLIMIENTO A LA LEY 258 DEL 17 DE ENERO DE 1.996:** Manifiesta la parte vendedora que su estado civil es casados entre sí con sociedad conyugal vigente y que el inmueble que enajenan no se encuentra afectado a vivienda familiar-

Seguidamente el Notario indagó a **LA PARTE COMPRADORA:** 1) Sobre el actual estado civil a lo cual respondió: **VIUDA Y NO HAGO VIDA MARITAL DE HECHO CON PERSONA ALGUNA.** De conformidad con la Ley 258 de 1996, reformada

por la ley 854 de Noviembre 25 de 2.003, el inmueble objeto de la presente escritura, **NO PROCEDE A LA AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR.** PARA

EFFECTOS DE LIQUIDAR LOS DERECHOS NOTARIALES Y DE REGISTRO, OTORGADA CONFORME A MINUTA PRESENTADA A LA NOTARIA POR LA ABOGADA OLGA ARANGO DE MARTINEZ. EL NOTARIO EN USO DE LAS ATRIBUCIONES QUE LE CONFIERE EL ARTICULO 12 DEL DECRETO 2148 DE

1.983, AUTORIZA QUE LA PRESENTE ESCRITURA SEA FIRMADA FUERA DEL DESPACHO NOTARIAL, POR LA DOCTORA CLARA INES ARANGO HOYOS, REPRESENTANTE LEGAL DEL **BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA".** EL SUSCRITO NOTARIO SEGUNDO

ADVIRTIÓ A LOS CONTRATANTES SOBRE EL CONTENIDO DEL ARTICULO 28 DE LA LEY 1579 DE 2012, DONDE HACE REFERENCIA A QUE LA HIPOTECA Y EL PATRIMONIO DE FAMILIA, SOLO PODRAN INSCRIBIRSE EN LA OFICINA DE REGISTRO CORRESPONDIENTE, DENTRO DE LOS NOVENTA (90) DIAS SIGUIENTES A SU OTORGAMIENTO Y DE NO HACERLO EN EL TERMINO INDICADO, SE DEBERA OTORGAR UNA NUEVA ESCRITURA, CON LOS PERJUICIOS Y GASTOS CORRESPONDIENTES. **NOTA IMPORTANTE A**

**TENER EN CUENTA POR LOS OTORGANTES:** La presente escritura fue leída en su totalidad por los comparecientes, la encontraron conforme a su pensamiento y voluntad y por no OBSERVAR ERROR alguno en su contenido, le imparten su



Аз 007951672

aprobación y proceden a firmarla con el Suscrito Notario que da fe, declarando los comparecientes estar NOTIFICADOS de que un ERROR NO CORREGIDO en esta escritura antes de ser firmada respecto al nombre e identificación de cada uno de los contratantes, a la identificación, cabida, dimensiones, linderos y forma de adquisición del inmueble objeto del presente acto, da lugar a una escritura aclaratoria que conlleva nuevos gastos para los contratantes, conforme lo manda el Artículo 102 del Decreto - Ley 960 de 1970, de todo lo cual se dan por entendidos y firman en constancia. Se anexa para su protocolización con la presente escritura paz y salvo de impuesto predial del inmueble identificado con la ficha catastral número 01-04-0532-0006-000 Avalúos \$169.677.000 periodo paz y salvo 2013. Se anexa certificado del Instituto de valorización de Manizales, donde se hace constar que dicho inmueble se encuentra a Paz y Salvo por concepto de contribuciones y valorizaciones municipales, valido hasta el 31 de Diciembre de 2013. EXPÍDASE LA COPIA DE RIGOR CON DESTINO A LA PARTE ACREEDORA, COMO TITULO HIPOTECARIO CON MERITO EJECUTIVO Y COPIA PARA EL ARCHIVO DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MANIZALES, PARA LOS EFECTOS LEGALES. La parte vendedora cancela la suma de \$1.700.000.00 por concepto de impuesto de retención en la fuente, de conformidad con la ley 75 de 1986. Así se firma en los sellos de seguridad Notarial números Aa007961666, Aa007961667, Aa007961668, Aa007961669, Aa007961670, Aa007961671, Aa007961672, Aa007961673. - - - - -

SE PROTOCOLIZA CARTA CUPO CREDITO POR UN VALOR DE \$150.000.000-  
DERECHOS \$ 1.037.202 IVA: \$ 192.416 ELABORO:

CIERRE: MASM. "LO ESCRITO EN OTRO TIPO DE LETRA" VALE RECAUDOS  
\$24.200. Decreto 183 del 12 de Febrero de 2013 del ministerio de justicia y  
del derecho.

EL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO SE IDENTIFICA COMO LOTE NUMERO 6. - - - - -

$\frac{1}{\sqrt{\pi}} \int_{-\infty}^{\infty} f(x) e^{-x^2} dx = \frac{1}{\sqrt{\pi}} \int_{-\infty}^{\infty} f(x) e^{-x^2} dx$

1000 900 800 700 600 500 400 300 200 100 0

[illegible]

**Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario**

12/11/2013 10:14:50 AM C2007

Recibí material para uso exclusivo de la Comisión de Asesoría de  
 OLOZAGA, S. G. de C. V. MARTINEZ  
 C. de B. Abogado

Ca048525674

013274VWACJUSSE

32-87-2813

**Caderno S.O.** NR. 0908/15344  
**Caderno S.O.** NR. 0909/15344



EDILSON BELTRAN RODRIGUEZ

C. C. 79.603.493 EXPEDIDA EN BOGOTA

DIRECCIÓN: El Arenillo Sector La Quinta

TELÉFONO: 312 872 2507 CELULAR:

CORREO ELECTRONICO: juridica1971@hotmail.com

NOTARIA2  
Escrituración1



Fecha:  
17/12/2013

EDILSON BELTRAN RODRIGUEZ  
No: 79.603.493

Hora:  
15:23



SANDRA MILENA SANCHEZ CARVAJAL

C.C. 30.404.796 EXPEDIDA EN MANIZALES

DIRECCIÓN: El Arenillo Sector La Quinta

TELÉFONO: CELULAR: 3137442291

CORREO ELECTRONICO: Sandra.milesanchez@hotmail.com

NOTARIA2  
Escrituración1



Fecha:  
17/12/2013

SANDRA MILENA SANCHEZ CARVAJAL  
No: 30.404.796

Hora:  
15:15



MARIA CARMENZA ARROYAVE BOLAÑOS

C. C. 30.331.800 EXPEDIDA EN MANIZALES

DIRECCIÓN: Ciro 15 No 40-60

TELÉFONO: 8926121 CELULAR: 3208874324

CORREO ELECTRONICO: mcncha19-74@hotmail.com

NOTARIA2  
Escrituración1



Fecha:  
17/12/2013

MARIA CARMENZA ARROYAVE BOLAÑOS  
No: 30.331.800

Hora:  
15:36



Medellín, Noviembre 18 de 2013

Señor(a)  
**MARIA CARMENZA ARROYAVE BOLAÑOS**

Ciudad

Trámite No. 3509600128047

Apreciado(a) señor(a):

De manera atenta nos permitimos manifestarle(s) que una vez estudiados los documentos requeridos por el Banco y realizada la evaluación de crédito, se estableció que usted(es) reúne(n) las condiciones exigidas por el **BBVA COLOMBIA S.A.** para ser sujeto de **Crédito Hipotecario no VIS en pesos tasa fija**, a su(s) nombre(s), hasta por la suma de **CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$150.000.000.00)** moneda legal colombiana, a un plazo de **240 meses**.

Las condiciones financieras de la operación se sujetarán a las que tenga vigentes el Banco al momento del desembolso.

Es de anotar, que dicha suma no podrá superar el 70% del valor comercial o de avalúo técnico del inmueble a adquirir, el que resulte menor de los dos.

Así mismo, nos permitimos comunicarle que esta aprobación tiene una vigencia de (6) meses contados a partir de la fecha de la presente, contando el tiempo para el perfeccionamiento del crédito y el gravamen hipotecario que lo ampara.

Esta comunicación es estrictamente comercial y por lo tanto, no se desprende de ésta efectos jurídicos de orden precontractual o contractual a cargo del Banco, ni exime a su destinatario de los requisitos que la Ley o los reglamentos que se tengan establecidos de manera general en el Banco para la línea de crédito hipotecario de vivienda a largo plazo.

Cordialmente,

**BANCO BBVA COLOMBIA**  
**JORGE IVAN TORRES RAMIREZ**  
**GERENTE SUC. EL POBLADO**

adelante.

NIT. 960.903.02

12/11/2013 10:17:31 AM  
República de Colombia  
Papel sellado para uso exclusivo de copias de documentos públicos, certificaciones y documentos del archivo nacional.



# INFORME DE AVALÚO COMERCIAL

CORPORACION INMOBILIARIA LTDA.  
KR 9 # 72 - 81 OF 801  
BOGOTA  
Tel. 3134469



## INFORMACIÓN BÁSICA

N.Solicitante MARIA CARMENZA ARROYAVE B. Tipo Identificación C.C. Número Identificación 30331800  
Fecha Avalúo 10/12/2013 Fecha Corrección Sector Urbano  
Departamento CALDAS Ciudad MANIZALES Cod.DANE 17001  
Dirección KR 15 # 4 C - 60 Urbanización La Francia  
Conjuntos/Edificio N/A Barrio LA FRANCIA  
Entidad 1 - 13 Consecutivo Entidad 1613120165  
Metodología Valuadora Comparación de Mercado Objeto Avalúo Origenación Estado Avalúo Nuevo

## Justificación metodología

Es el método mas usado para evaluar una propiedad usando el método de características que se basa en la comparación de los elementos del inmueble con los mismos elementos o características de otros inmuebles delo sector y por comparación de renta que determina los valores del inmueble a través de la renta real o prevista.

## INFORMACIÓN DEL BARRIO

|                    |        |           |                         |            |                |            |                       |   |              |   |
|--------------------|--------|-----------|-------------------------|------------|----------------|------------|-----------------------|---|--------------|---|
| Estrato            | 4      | Legalidad | Aprobado                | Topografía | Plano          | Transporte | Bueno                 |   |              |   |
| SERVICIOS PÚBLICOS |        |           | USO PREDOMINANTE BARRIO |            | VIAS DE ACCESO |            | AMOBILIAMIENTO URBANO |   |              |   |
|                    | Sector | Predio    |                         |            |                |            |                       |   |              |   |
| Acueducto          | S      | S         | Industria               | N          | Estado         | Bueno      | Parques               | S | Arborización | N |
| Alcantarillado     | S      | S         | Vivienda                | S          | Pavimentada    | Si         | Paradero              | S | Alamedas     | N |
| E. Eléctrica       | S      | S         | Comercio                | N          | Sardineles     | Si         | Alumbrado             | S | Z. Verdes    | S |
| Gas Natural        | S      | S         | Otro                    | N          | Andenes        | Si         | Ciclo rutas           | N |              |   |
| Telefonía          | S      | N         |                         |            |                |            |                       |   |              |   |

## Perspectivas de Valorización

NORMALES DE ACUERDO AL MERCADO ACTUAL.

## INFORMACIÓN DEL INMUEBLE

Tipo Casa Tipo Vivienda NO VIS Ubicación CHIP  
Uso Vivienda Clase Unifamiliar  
M. Inmob. Principal 1 100-42835 M. Inmob. GJ 2 M. Inmob. GJ 5  
M. Inmob. Principal 2 M. Inmob. GJ 3 M. Inmob. DP 1  
M. Inmob. GJ 1 M. Inmob. GJ 4 M. Inmob. DP 2  
Núm. Escritura 6518 Núm. Notaría 2A Fecha 29/08/2009 Ciudad MANIZALES

## INFORMACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

Número de pisos 2 Número de sótanos 0 Velustez (Años) 35  
Estado de Construcción Usada Estado Conservación Bueno  
Terminado S Terminada N Estructura Mampostería Estructural  
Sin Terminar N En Obra N Fachada Pañete y pintura  
Remodelado N Avance (%) Cubierta Teja fibrocemento



# LIQUIDACION AVALÚO

| DESCRIPCION           | ÁREA (M2)      | VALOR UNITARIO (M2) | VALOR TOTAL    |
|-----------------------|----------------|---------------------|----------------|
| Área Terreno          | 195.00         | 300,000.00          | 58,500,000.00  |
| Área Construcción     | 196.00         | 1,170,000.00        | 229,320,000.00 |
|                       |                |                     |                |
|                       |                |                     |                |
|                       |                |                     |                |
|                       |                |                     |                |
|                       |                |                     |                |
|                       |                |                     |                |
|                       |                |                     |                |
|                       |                |                     |                |
|                       |                |                     |                |
| Valor UVR del Día     | 208.1648       | Valor Total Avalúo  | 287,820,000.00 |
| Valor Avalúo en UVR   | 1,382,654.5100 | Valor Asegurable    | 229,320,000.00 |
| Calificación Garantía | Favorable      |                     |                |

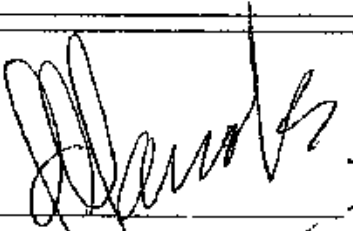
## OBSERVACIONES

DOCUMENTOS SUMINISTRADOS: CERTIFICADO DE TRADICIÓN N° 100.42635 Y COPIA DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA FIRMADA EL DÍA 26-11-2013. COPIA PARCIAL DE LA ESCRITURA PÚBLICA N° 6.518 OTORGADA EL DÍA 29-08-2009 EN LA NOTARÍA DE 2 DE MANIZALES. SE TRATA DEL LOTE DE TERRENO CON CASA DE HABITACIÓN, IDENTIFICADO COMO LOTE NO. 6 UBICADO EN LA CARRERA 16 N° 4C -60 URBANIZACIÓN LA FRANCA DE LA CIUDAD DE MANIZALES INMUEBLE CON UN ÁREA DE TERRENO DE 195. M2 Y ÁREA DE CONSTRUCCIÓN DE 196.00 M2 SEGÚN EL IGAC Y MEDICIÓN DIRECTA EN EL MOMENTO DE LA VISITA. INMUEBLE DISTRIBUIDO EN DOS PLANTAS ASÍ: PRIMER NIVEL: GARAJE DOS CARROS, 1 BAÑO, COCINA, SALA-COMEDOR, TERRAZA Y BALCÓN, PATIO GRANDE CON LAVADERO. SEGUNDO NIVEL: 3 ALCOBAS, PRINCIPAL CON VESTIER Y BAÑO PRIVADO, SECTOR DE ESTRATO 4 Y CUENTA CON LA INFRAESTRUCTURA COMPLETA DE SERVICIOS PÚBLICOS DE ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO, ALUMBRADO PÚBLICO, ENERGÍA ELÉCTRICA Y RED DE TELÉFONOS, ANDENES, Y PAVIMENTOS, RECOLECCIÓN DE BASURAS Y GAS DOMICILIARIO, EL SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO URBANO AL SECTOR ES BUENO, NORMAS URBANÍSTICAS SEGÚN PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, ACUERDO NO. 508 DEL 12 DE OCTUBRE DEL 2.001, CONCEJO MUNICIPAL DE MANIZALES Y MODIFICADO PARCIALMENTE POR EL ACUERDO 573 DEL 24 DE DICIEMBRE DE 2003, MODIFICADO PARCIALMENTE POR EL ACUERDO 663 DEL 13 DE SEPTIEMBRE DE 2007, CONCEJO MUNICIPAL DE MANIZALES. COORDENADAS: LATITUD: 5°48'19s Norte, LONGITUD: 75°31'44s Oeste. NOTA 1: LOS AVALÚOS QUE SIRVEN COMO RESPALDO A CRÉDITOS HIPOTECARIOS CON DESTINO A VIVIENDA TIENE UNA VIGENCIA DE 6 MESES, Y LOS QUE SIRVEN COMO RESPALDO A CRÉDITOS COMERCIALES TIENEN VIGENCIA DE 1 AÑO. NOTA 2: EL VALOR ASEGURABLE SE PRESENTA DE ACUERDO A LA COMUNICACIÓN DEL BANCO DEL 1 DE SEPTIEMBRE DEL 2011. NOTA 3: EL VALOR DE REPOSICIÓN A NUEVO SE ADJUNTA EN LA METODOLOGÍA DEL AVALÚO.

Otras Direcciones:

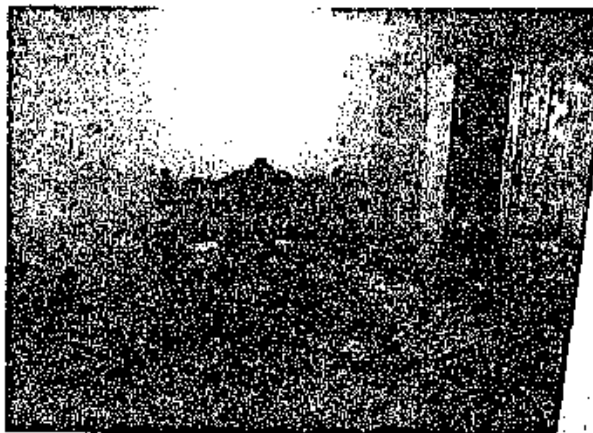
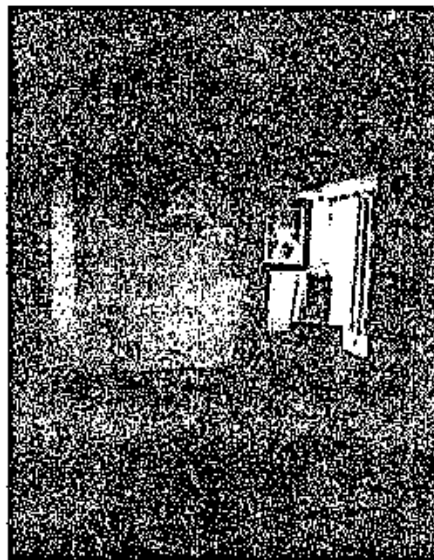
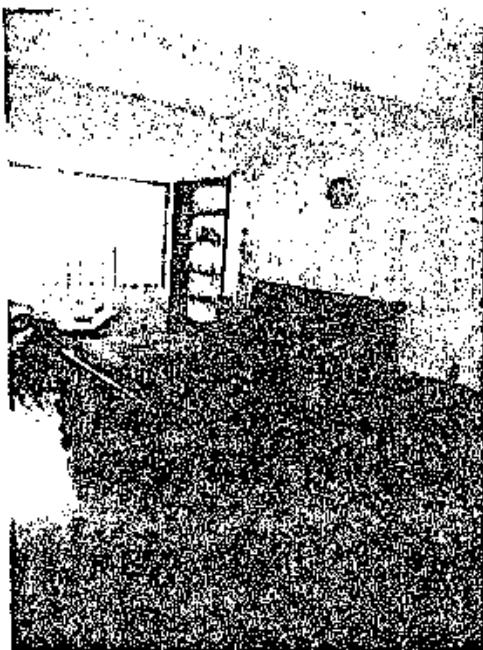
Dirección Anexos:

Perito Avaluador: OSCAR LLANO BETANCUR  
 CC / NIT: \_\_\_\_\_  
 Registro S.I.C: \_\_\_\_\_  
 Registro Privado: \_\_\_\_\_  
 Fecha: 12/12/2013

  
 Firma







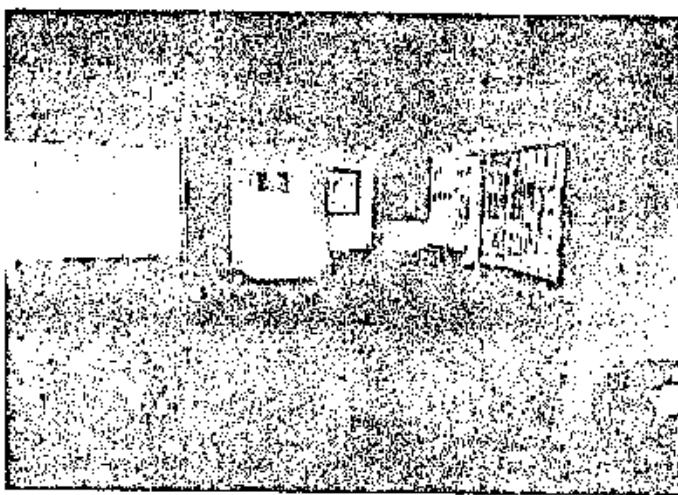
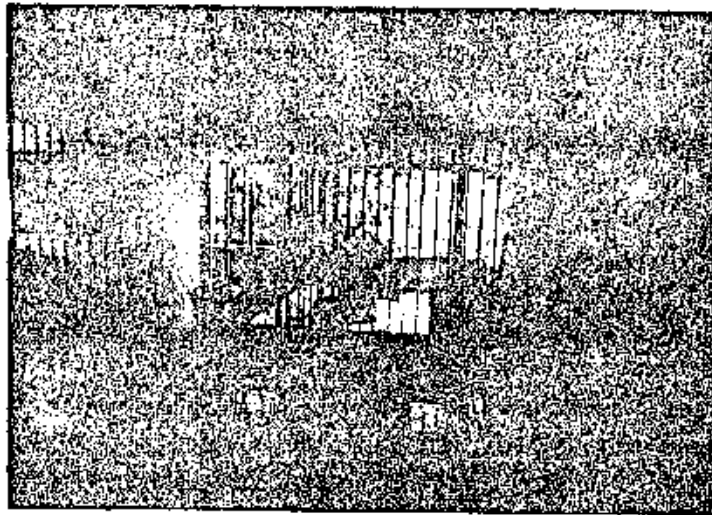
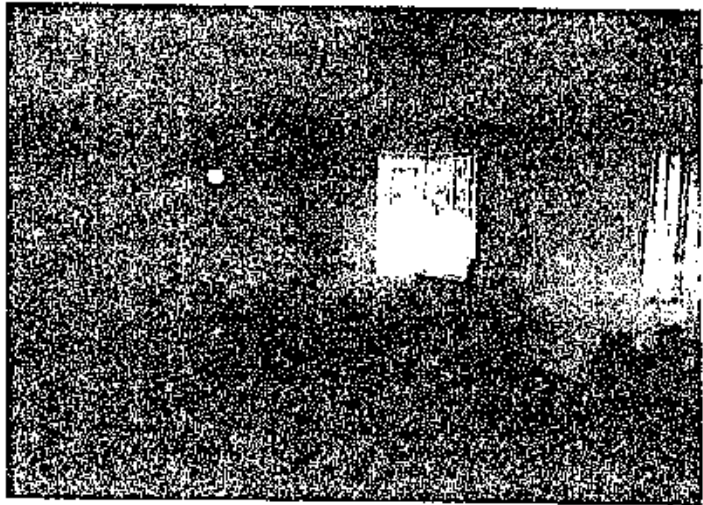
12/11/2013 10:17:00 AM

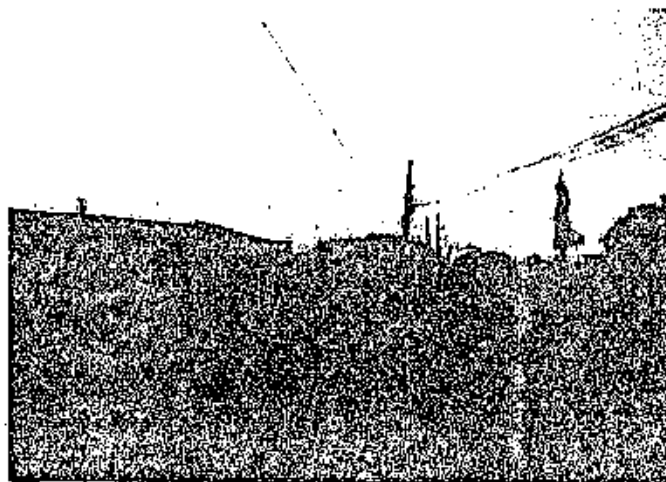
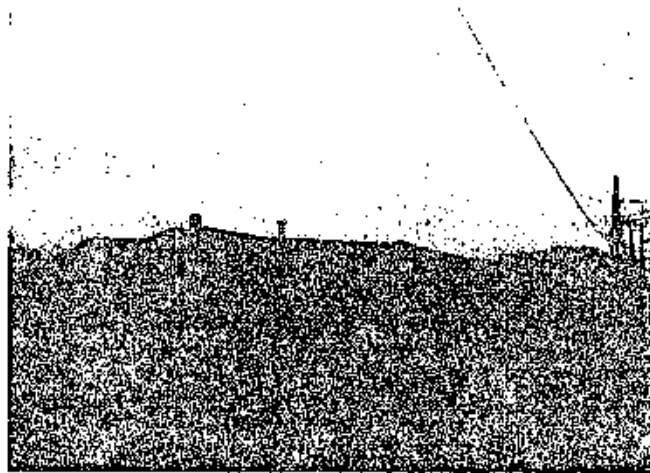
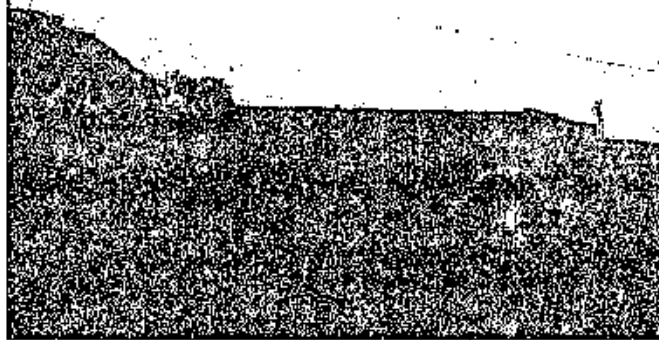
# Biblioteca de Calam/ a

Procedimiento para uso exclusivo de repaso de escritura pública, certificación y documentación del archivo central



Ca048525687



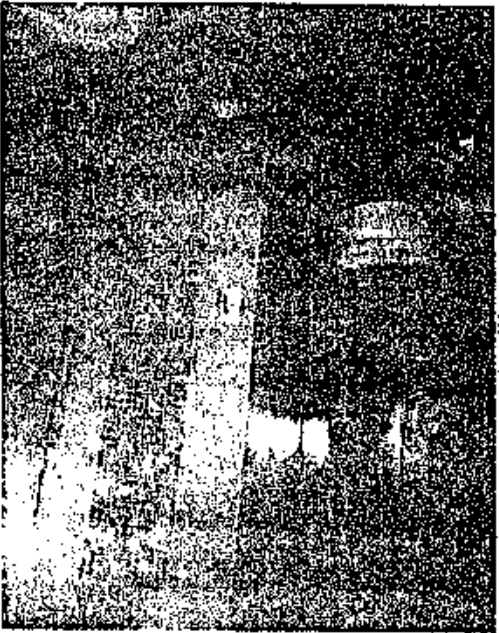
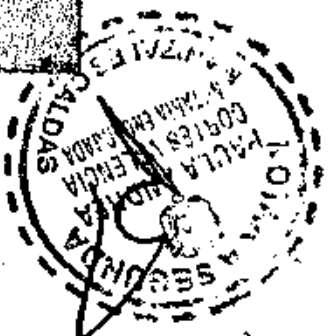


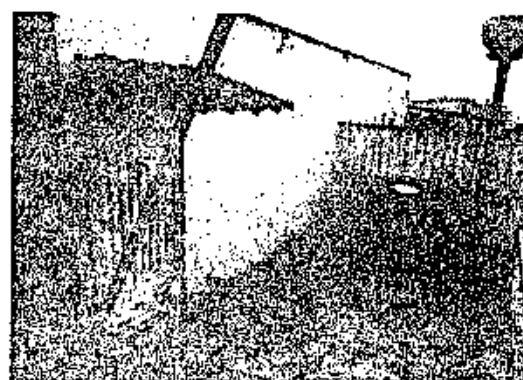
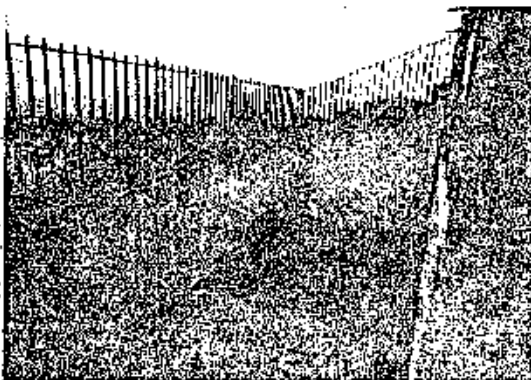
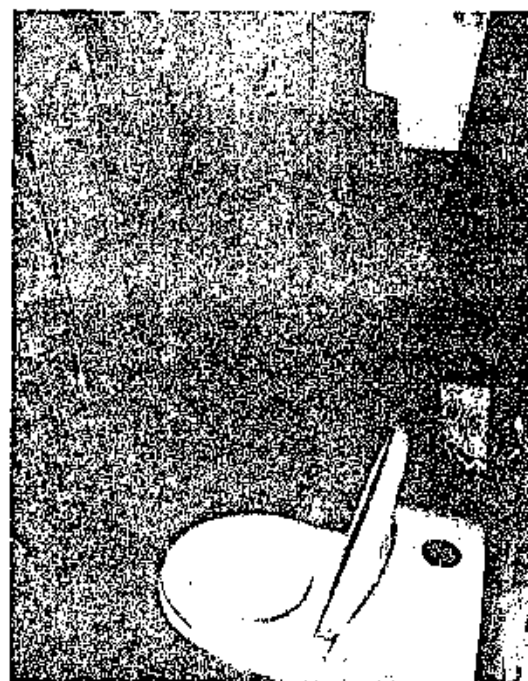
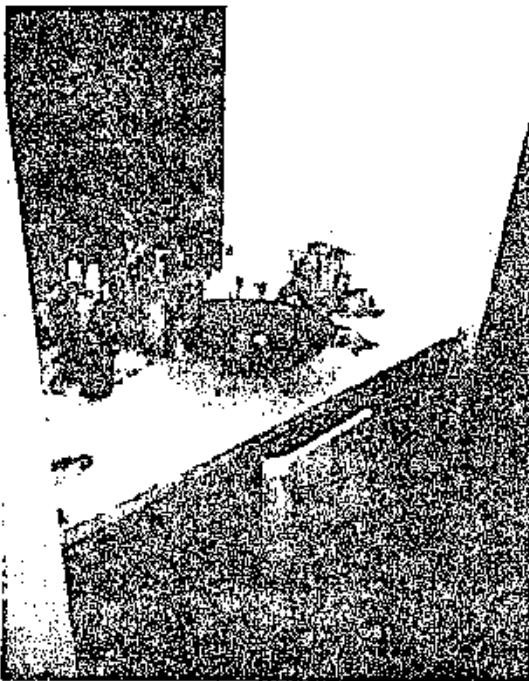
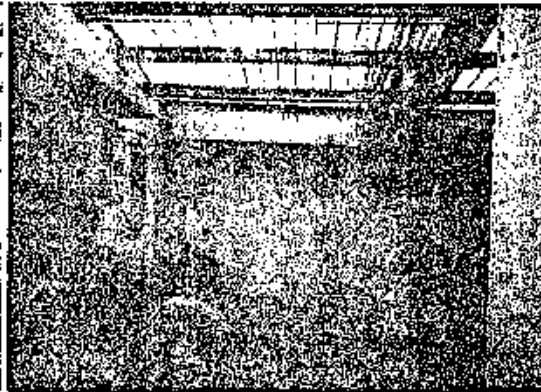
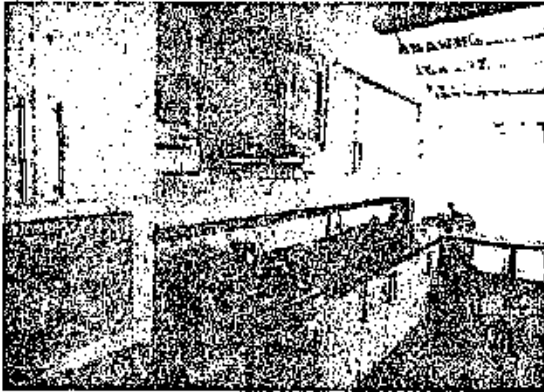


Ca048525686

12/11/2013 18:11:06.867079  
**da pública de Colômbia**

Expediente para uso exclusivo de copia de escritura pública, certificación y documentos del archivo notarial.







CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL O INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS PARA SUCURSALES  
LA CAMARA DE COMERCIO DE MANIZALES POR CALDAS, CON FUNDAMENTO EN LAS MATRICULAS E INSCRIPCIONES DEL REGISTRO MERCANTIL,

## CERTIFICA:

NOMBRE : BBVA MANIZALES CENTRO

DIRECCION COMERCIAL: CRA 22 21-05

BARRIO COMERCIAL: CENTRO

FAX COMERCIAL: 8844927

DOMICILIO : MANIZALES

TELEFONO COMERCIAL 1: 8842044

TELEFONO COMERCIAL 2: 8844927

DIRECCION DE NOTIFICACION JUDICIAL : CRA 22 21-05

MUNICIPIO JUDICIAL: MANIZALES

E-MAIL COMERCIAL: www.bbva.com.co

FAX NOTIFICACION JUDICIAL:

## CERTIFICA:

NOMBRE DE LA SOCIEDAD (CASA PRINCIPAL) : BANCO BILBAO VIZCAYA  
ARGENTARIA COLOMBIA S A

DOMICILIO CASA PRINCIPAL : BOGOTA D.C.

NIT CASA PRINCIPAL : 860003020-1

## CERTIFICA:

ACTIVIDAD PRINCIPAL:

6421 ACTIVIDADES DE LAS CORPORACIONES FINANCIERAS

## CERTIFICA:

MATRICULA NO. 00049163

FECHA DE MATRICULA EN ESTA CAMARA: 13 DE FEBRERO DE 1990

RENOVO EL AÑO 2013 EL 21 DE MARZO DE 2013

ACTIVOS VINCULADOS AL ESTABLECIMIENTO : \$ 55,319,183.46

REFORMA DE ESCRITURA PUBLICA:

REFORMA DE ESCRITURA PUBLICA QUE POR ESCRITURA PUBLICA NO. 0001177

DEL 28 DE ABRIL DE 2006, INSCRITA

EL 8 DE JUNIO DE 2006 BAJO EL NUMERO 00023533 DEL LIBRO 06, SE

REFORMA LA PERSONA JURIDICA: FUSION EN VIRTUD DE LA CUAL LOS

ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO PROPIOS DE LA RED DE GRANAHORRARI BANCO

COMERCIAL S.A. PASARON A TENER A BANCO ARGENTARIA S.A. ARGENTINA

FECHA CERTIFICA:

REFORMAS DOCUMENTO FECHA ORIGEN CIUDAD

0004701 1972/09/14 NOTARIA CUARTA BOG

0006400 1972/11/22 NOTARIA CUARTA BOG

0002191 1974/04/26 NOTARIA QUINTA BOG

INSCRIPCION FECHA

00023538 1990/02/13

00023539 1990/02/13

00023540 1990/02/13





|         |            |                      |     |          |            |
|---------|------------|----------------------|-----|----------|------------|
| 0000936 | 1978/06/05 | NOTARIA 19           | BOG | 00023542 | 1990/02/13 |
| 0005990 | 1987/12/17 | NOTARIA 18           | BOG | 00023543 | 1990/02/13 |
| 0005991 | 1987/12/17 | NOTARIA 18           | BOG | 00023544 | 1990/02/13 |
| 0006205 | 1987/12/24 | NOTARIA 18           | BOG | 00023545 | 1990/02/13 |
| 0006460 | 1989/12/05 | NOTARIA 37           | BOG | 00023546 | 1990/02/13 |
| 0000006 | 2000/01/05 | NOTARIA 40 DE BOGOTA |     | 00045721 | 2000/04/10 |

## CERTIFICA:

QUE POR MEDIO DE LA ESCRITURA PUBLICA NO. 0006, RESEÑADA ANTERIORMENTE, SE EFECTUO LA CONVERSIÓN DE LA CORPORACIÓN EN BANCO COMERCIAL, ADOPTANDO NUEVOS ESTATUTOS, BAJO LA DENOMINACIÓN DE GRANAHORRAR BANCO COMERCIAL S.A. O BANCO GRANAHORRAR.

## CERTIFICA:

## \*\* NOMBRAMIENTOS : \*\*

QUE POR EXTRACTO DEL ACTA NO. 0001548 DE JUNTA DIRECTIVA DEL 26 DE JULIO DE 2010, INSCRITA EL 20 DE AGOSTO DE 2010 BAJO EL NUMERO 00065190 DEL LIBRO VI, FUE(ON) NOMBRADO(S):

| NOMBRE  | IDENTIFICACION  |
|---|-----------------|
| GERENTE DE LA SUCURSAL<br>ARANGO HOYOS CLARA INES | C.C.00030274488 |

## CERTIFICA:

QUE BAJO EL NO.9-23541 DE FECHA 12 DE FEBRERO DE 1990, SE INSCRIBIO EN ESTA ENTIDAD, EN EL LIBRO IX, TOMO XIX, LA ESCRITURA PÚBLICA NO.1.179 OTORGADA EN LA NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES, EL 23 DE JULIO DE 1974, EN LA QUE SE PROTOCOLIZO LA RESOLUCIÓN NO. 2159 DE 1974, EN VIRTUD DE LA CUAL LA SUPERINTENDENCIA BANCARIA AUTORIZO A LA PRESENTE SOCIEDAD PARA ESTABLECER UNA SUCURSAL EN LA CIUDAD DE MANIZALES - CALDAS.

## CERTIFICA:

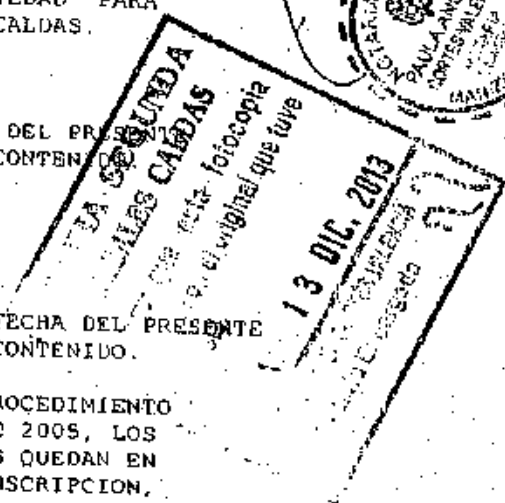
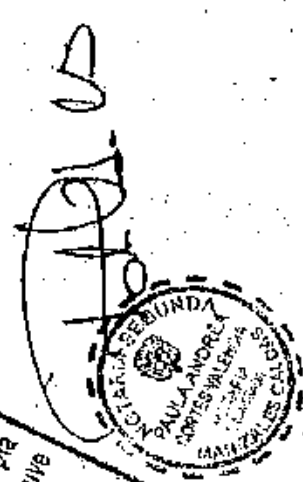
QUE NO FIGURAN INSCRIPCIONES ANTERIORES A LA FECHA DEL PRESENTE CERTIFICADO, QUE MODIFIQUEN TOTAL O PARCIALMENTE SU CONTENIDO.

## CERTIFICA:

QUE NO FIGURAN INSCRIPCIONES ANTERIORES A LA FECHA DEL PRESENTE CERTIFICADO, QUE MODIFIQUEN TOTAL O PARCIALMENTE SU CONTENIDO.

DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL CODIGO DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y DE CONFLICTOS DE LA LEY 962 DE 2005, LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS DE REGISTRO AQUÍ CERTIFICADOS QUEDAN EN FIRME DIEZ (10) DÍAS DESPUÉS DE LA FECHA DE INSCRIPCIÓN, SIEMPRE QUE NO SEAN OBJETO DE RECURSOS.

LA FIRMA DIGITAL A NOMBRE DEL SECRETARIO DE LA CAMARA DE COMERCIO Y LA ESTAMPA CRONOLÓGICA CONTENIDAS EN ESTE CERTIFICADO DE CAMARA DE COMERCIO ELECTRONICO, SE ENCUENTRAN EMITIDAS POR UNA ENTIDAD DE CERTIFICACIÓN ABIERTA AUTORIZADA Y





**NOTARIA DE COMERCIO DE MANIZALES POR CALDAS**  
 Fecha de generación : 13/12/2013 08:29 a.m.

VIGILADA POR LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO, DE CONFORMIDAD CON LAS EXIGENCIAS ESTABLECIDAS EN LA LEY 527 DE 1999 PARA LA VALIDEZ JURÍDICA Y PROBATIVA DE LOS DOCUMENTOS ELECTRONICOS. LA FIRMA DIGITAL NO ES UNA FIRMA DIGITALIZADA O ESCANEADA POR LO TANTO USTED NO ENCONTRARA EN ESTE DOCUMENTO SU REPRESENTACION GRAFICA, LA FIRMA DIGITAL Y ESTAMPA CROMOLOGICA QUE ACOMPAÑAN ESTE DOCUMENTO LAS PODRA VERIFICAR A TRAVÉS DE SU APLICATIVO VISOR DE DOCUMENTOS PDF.



12/11/2013 10:17:30 AM  
**República de Colombia**

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escritura pública, certificaciones y otros en los que se acredite la autenticidad de la copia.



**NOTARIA SEGUNDA**  
**MANIZALES CALDAS**  
 que esta fotocopia  
 con el original que tuve  
 a.  
**13 DIC. 2013**



*[Handwritten signature]*

**NOTARIA SEGUNDA**  
**MANIZALES CALDAS**  
 Hoy fe que esta fotocopia  
 coincide con otro original que  
 que tuve a la vista.  
**17 DIC. 2013**





Superintendencia  
Financiera  
de Colombia

Prosperidad  
para todos

### EL SECRETARIO GENERAL AD-HOC2

En ejercicio de las facultades y, en especial, de la prevista en el numeral 6° del Artículo 11.2.1.4.57 del Decreto 2555 del 15 de Julio de 2010, en concordancia con el artículo 1° de la Resolución 1785 del 06 de septiembre de 2010, emanada de la Superintendencia Financiera de Colombia,

### CERTIFICA

**RAZON SOCIAL:** BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. pudiendo utilizar indistintamente, para todos los efectos legales, el nombre BBVA Colombia.

**NATURALEZA JURIDICA:** Sociedad Comercial Anónima De Carácter Privado. Entidad sometida al control y vigilancia por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia.

**CONSTITUCION Y REFORMAS:** Escritura Pública No 1160 Abril 17 de 1956 de la notaría 3 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA) Bajo la denominación de BANCO GANADERO POPULAR, constituida como una Sociedad de carácter privado.

Escritura Pública 2203 Junio 20 de 1956 de la Notaría 8 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Cambió su razón social por la de BANCO GANADERO.

Escritura Pública 2125 Septiembre 6 de 1962 de la Notaría 8 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Se protocolizó la participación estatal y de particulares en el capital del Banco.

Escritura Pública 290 Febrero 12 de 1980 de la Notaría 8 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Se protocolizó una reforma estatutaria autorizada con la Resolución 0646 del 1° de febrero de 1980 emanada de la Superintendencia Bancaria, según la cual, el Banco es una Sociedad anónima, de economía mixta, vinculada al Ministerio de Agricultura, de nacionalidad colombiana, en cuyo capital participan el Estado y los particulares. Adquiere el nombre de BANCO GANADERO S.A.

Escritura Pública 2647 Mayo 4 de 1992 de la Notaría 8 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Se modifica su naturaleza jurídica. En adelante desarrolla sus actividades como sociedad comercial anónima de carácter privado (Acuerdo 001, acta del 11 de febrero de 1992 de la Junta Directiva del Fondo para el Financiamiento del Sector Agropecuario FINAGRO).

Escritura Pública 2699 Marzo 12 de 1998 de la Notaría 29 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Cambió su razón social por BANCO GANADERO S.A. este nombre irá precedido de la sigla BBV, pudiendo utilizar indistintamente para todos los efectos legales, el nombre BBV BANCO GANADERO o, exclusivamente, BANCO GANADERO.

Escritura Pública 2888 Octubre 30 de 1998 de la Notaría 29 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Se protocolizó el acuerdo de fusión, mediante el cual el BBV BANCO GANADERO S.A. absorbe al BANCO GANADERO S.A. COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL, quedando este último disuelto sin liquidarse.

Escritura Pública 14112 Diciembre 22 de 1998 de la Notaría 29 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Se protocolizó el acuerdo de fusión, mediante el cual el BBV BANCO GANADERO S.A. absorbe al BANCO NACIONAL DEL COMERCIO S.A., antes BANCO DE CALDAS, quedando este último disuelto sin liquidarse.

Escritura Pública 1021 Agosto 8 de 2000 de la Notaría 47 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Modifico su nombre por el de BANCO GANADERO S.A., este nombre irá precedido de la sigla BBVA, pudiendo utilizar indistintamente para todos los efectos legales, el nombre BBVA BANCO GANADERO o, exclusivamente, BANCO GANADERO.

Escritura Pública 3054 Diciembre 16 de 2000 de la Notaría 47 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Se protocolizó el acuerdo de fusión, mediante la cual el BBV BANCO GANADERO S.A. absorbe a la CORPORACION FINANCIERA GANADERA S.A. sigla: "CORFIGAN", quedando esta última disuelta sin liquidarse. (Resolución Superbancaria 1737 del 14 de noviembre de 2000).

Escritura Pública 3251 Marzo 26 de 2004 de la Notaría 29 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Cambio su razón social por el nombre de BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. pudiendo utilizar indistintamente, para todos los efectos legales, el nombre BBVA COLOMBIA

ISO 9001:2008  
ATC CP 1000:2008  
BUREAU VERITAS  
Certificación  
11/03/2013 11/03/2013



Continuación del certificado de existencia y representación legal de BBVA COLOMBIA Código 1-13

Resolución S.B. 1819 Noviembre 23 de 2005. La Superintendencia Bancaria no objeta la operación de adquisición propuesta, en virtud de la cual el BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. - BBVA COLOMBIA S.A. adquiere el noventa y ocho punto siete, ocho, tres, ocho, uno, nueve por ciento (98.783819%) del total de las acciones en circulación de GRANAHORROR BANCO COMERCIAL S.A.

Resolución S.F.C. 0668 Marzo 21 de 2006. La Superintendencia Financiera, no objeta la operación de fusión propuesta en virtud de la cual GRANAHORROR BANCO COMERCIAL S.A., se disuelve sin liquidarse para ser absorbido por el BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. - BBVA COLOMBIA S.A., protocolizado mediante Escritura Pública 1177 del 28 de abril de 2006 Notaria 18 de Bogotá D.C.

Resolución S.F.C. 1934 Diciembre 15 de 2009. La Superintendencia Financiera no objeta la adquisición de BBVA LEASING por parte de BBVA COLOMBIA, protocolizada mediante Escritura Pública 6310 del 24 de diciembre de 2009 Notaria Treinta y Seis de Bogotá D.C.

Escritura Pública No 2730 Abril 21 de 1999 de la notaría 29 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Su término de duración se extiende hasta el 31 de diciembre de 2009.

AUTORIZACION DE FUNCIONAMIENTO: Certificado S.B. Marzo 2 de 1996

**REPRESENTACION LEGAL:** El Banco tendrá un Presidente Ejecutivo y un suplente, elegidos por la Junta Directiva, de conformidad con lo previsto en estos estatutos, para periodos de dos (2) años. Al Presidente Ejecutivo corresponden todas las facultades de dirección, gestión, administración y representación legal del Banco, sin limitación o excepción alguna distinta de aquellas expresamente previstas en la Ley o en estos estatutos. El Presidente Ejecutivo tendrá la representación legal del Banco ante todas las entidades del Gobierno Nacional y ante todas y cualesquiera autoridades gubernamentales y administrativas de los Ordenes Nacional, Departamental, Municipal y Distrital, el Banco de la República, la Rama Jurisdiccional del Poder Público y el Congreso Nacional, así como ante cualesquiera entidades de carácter gremial. **REPRESENTACIÓN LEGAL:** El Presidente Ejecutivo será el representante legal del Banco y tendrá a su cargo la dirección, la gestión y la administración de los negocios sociales con sujeción a la Ley y a los estatutos. Así mismo, tendrán la representación legal de la Entidad, los Vicepresidentes Ejecutivos y las demás personas que expresamente designe la Junta Directiva. Los Responsables y Abogados que designe la Junta Directiva de las Áreas Jurídica, de Riesgos, de Asesoría Fiscal, de Recursos Humanos o de otras Áreas del Banco, tendrán la Representación Legal para fines judiciales, con el objeto de atender todos los asuntos y actuaciones administrativas, judiciales, extrajudiciales y prejudiciales, dentro de los límites que establezca la Junta Directiva. Los Gerentes de las Sucursales tendrán la representación del Banco, dentro de los límites que establezca la Junta Directiva. **FUNCIONES DEL PRESIDENTE EJECUTIVO.** Son funciones propias del Presidente Ejecutivo: 1. Ejecutar los acuerdos y resoluciones de la Asamblea General de Accionistas y de la Junta Directiva; 2. Ejercer la representación legal del Banco en todos los actos y negocios de éste; 3. Constituir apoderados judiciales y extrajudiciales; 4. Cuidar la recaudación e inversión de los Fondos del Banco; 5. Organizar, de acuerdo con la reglamentación que dicte la Junta Directiva, lo relativo a recompensas, jubilaciones, auxilios y prestaciones sociales de los empleados; 6. Administrar los intereses sociales en la forma que determina la Junta Directiva; 7. Ejercer las atribuciones que le delegue la Junta Directiva; 8. Mantener a la Junta Directiva completamente informada de la marcha de los negocios y suministrar los informes que le sean pedidos; 9. Convocar a la Asamblea General a sus reuniones ordinarias en las fechas señaladas en esos estatutos, y a reuniones extraordinarias cuando lo juzgue necesario, así como a los demás órganos sociales del Banco; 10. Presentar previamente a la Junta Directiva los Estados Financieros destinados a la Asamblea General, junto con los informes explicativos que determine la ley y el Proyecto de Distribución de utilidades; 11. Nombrar y remover a los funcionarios del Banco y demás empleados de su competencia; 12. Delegar en los altos ejecutivos y funcionarios del Banco las facultades que considere convenientes; 13. Proponer a la Junta Directiva, la política y estrategia del Banco, sus filiales, subsidiarias y negocios; 14. Desarrollar la política y estrategia del Banco, sus filiales, subsidiarias y negocios; 15. Elaborar programas y señalar objetivos para la realización de los negocios sociales; 16. Proponer a la Junta Directiva los negocios que considere convenientes; 17. Proponer a la Junta Directiva proyectos de expansión; 18. Dirigir y organizar todos los servicios y departamentos del Banco, designar y remover a los responsables de los mismos; 19. Asistir, en caso de no ser miembro, con voz, a las reuniones de Junta Directiva; 20. Implementar y comunicar las estrategias y políticas aprobadas por la Junta Directiva en relación con el Sistema de Control Interno (SCI); verificar su operatividad al interior del Banco y su adecuado funcionamiento; 22. Poner en funcionamiento la estructura, procedimientos y metodologías inherentes al SCI, en desarrollo de las directrices impartidas por la Junta Directiva; 23. Las demás funciones que le correspondan como órgano directivo del Banco. En general, corresponden al Presidente Ejecutivo todas las funciones de dirección, gestión, administración y representación necesarias (Escritura Pública 0585 del 17 de agosto de 2010 Notaria 72 de Bogotá).

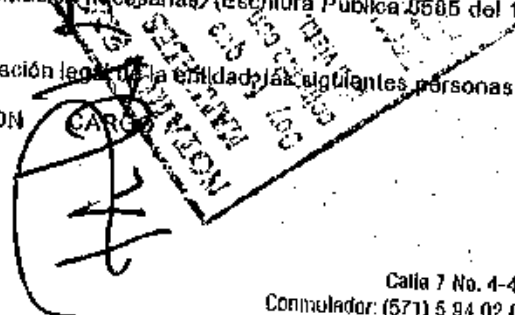
Que figuran posesionados y en consecuencia, ejercen la representación legal de la entidad las siguientes personas:

NOMBRE

IDENTIFICACION

CARGO

ISO 9001:2008  
Nº 001 0001:2009  
BUREAU VERITAS  
Certification





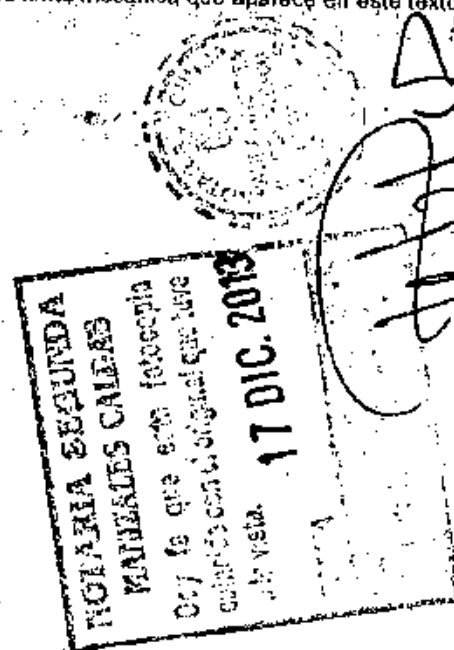
Continuación del certificado de existencia y representación legal de BBVA COLOMBIA Código 1-13

| NOMBRE   | IDENTIFICACION | CARGO  |
|--|----------------|--|
| Ruth Yamile Salcedo Younes<br>Fecha de inicio del cargo: 17/05/2012      | CC - 39700309  | Representante Legal en Calidad de Responsable Unidad de Asesoría Fiscal y Gestión de Impuestos |
| Myrlam Gala León<br>Fecha de inicio del cargo: 17/05/2012                | CC - 63302203  | Representante Legal en Calidad de Responsable Asesoría Institucional                           |
| Néstor Orlando Prieto Ballén<br>Fecha de inicio del cargo: 17/05/2012    | CC - 79415663  | Representante Legal en Calidad de Responsable Contencioso                                      |
| José Alberto Silva León<br>Fecha de inicio del cargo: 14/08/2012         | CC - 12998080  | Representante Legal en Calidad de Responsable de Gestión Humana                                |
| Fabiola Acosta Gutiérrez<br>Fecha de inicio del cargo: 24/09/2012        | CC - 51776421  | Representante Legal en Calidad de Responsable Desarrollo Corporativo y Transformación          |
| Juan Francisco Sánchez Pérez<br>Fecha de inicio del cargo: 24/09/2012    | CC - 79855351  | Representante Legal en Calidad de Responsable RED BEI  |
| Luis Leonardo Londoño Díaz<br>Fecha de inicio del cargo: 27/09/2012      | CC - 9779586   | Representante Legal en Calidad de Responsable Administración de Mercados                       |
| Carlos Eduardo Velandia Jiménez<br>Fecha de inicio del cargo: 27/09/2012 | CC - 79393130  | Representante Legal en Calidad de Responsable Gestión y Desarrollo                             |

Bogotá D.C., martes 22 de enero de 2013

**CARLOS IGNACIO BOLANOS DOMINGUEZ**  
**SECRETARIO GENERAL AD-HOC**

De conformidad con el artículo 12 del Decreto 2150 de 1995, la firma mecánica que aparece en este texto tiene plena validez para todos los efectos legales.



# República de Colombia

EP NO. 10241 DEL 17-12-2013



A3007961673

CLARA INES ARANGO HOYOS

C.C. 30.274.488 EXPEDIDA EN MANIZALES

REPRESENTANTE LEGAL BBVA.

PAULA ANDREA CORTES VALENCIA (E)  
NOTARIO SEGUNDO DEL CIRCULO DE MANIZALES

La presente es fiel fotocopia auténtica tomada del original de la Escritura Publica número 10241 de fecha 17-DICIEMBRE-2013 con mérito legal para hacer efectivas las obligaciones emanadas de este contrato. Se expide en 17 hojas rubricadas por el notario y destinadas para LA PARTE AGREEDORA: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A "BBVA COLOMBIA"

Es la copia en orden de expedición y presta mérito ejecutivo. Manizales (Caldas) NOTARIA SEGUNDA".

FECHA 19 DIC. 2013

JORGE MANRIQUE ANDRADE  
Notario