



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

QR validez del avalúo

Vivienda

Urbano



AVALUO: DAC-PRG_2023_561676

Fecha del avalúo	Fecha de visita
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.
Dirección	CR 15 # 4C-60 URBANIZACION LA FRANCIA AVENIDA LA FRANCIA
Barrio	La Francia
Ciudad	Manizales
Departamento	Caldas
Propietario	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 Email: 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.

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

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

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area 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 veintiuno 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 en sitio 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>Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.</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 Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuaria 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>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.</p>				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	195	AREA DE TERRENO	M2	195
AREA CONSTRUIDA	M2	0	AREA CONSTRUIDA	M2	196
			AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	344.622.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	195	AREA DE TERRENO	M2	195
AREA PISO: -2	M2	37.60	AREA PISO: -2	M2	37.60
AREA PISO: -1	M2	134.02	AREA PISO: -1	M2	134.02
AREA PISO 1	M2	148	AREA PISO 1	M2	148

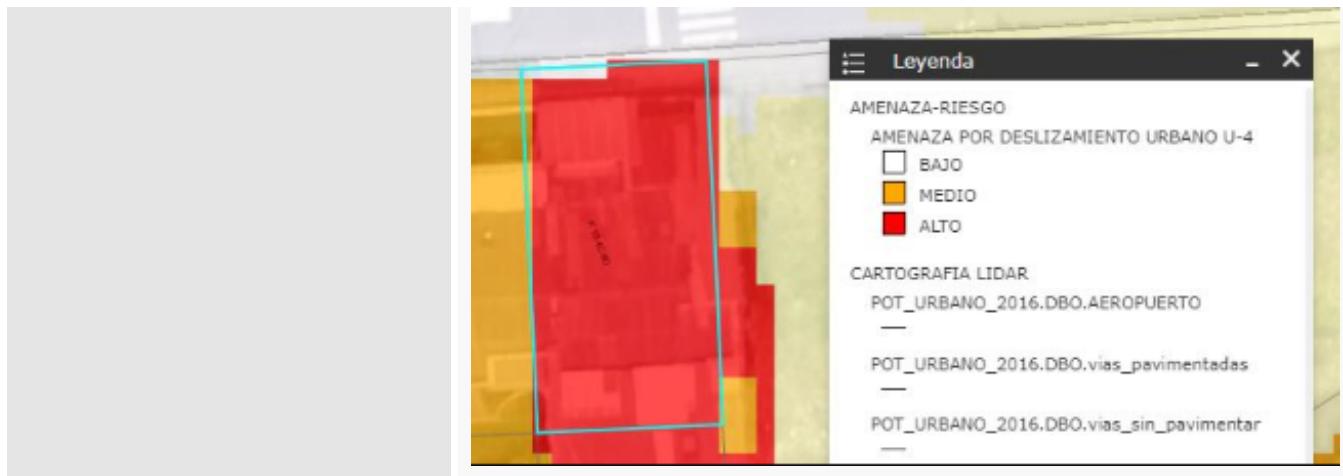
ÁREAS POR NORMA		VALOR
Indice ocupación	result.	0
Indice construcción	2.5	487.5

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			

Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es 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
Topografia	Ligeramente Inclinada
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	3
Clasificacion Del Suelo	Urbano
Uso Principal Norma	Residencial
Uso Compatible Norma	Comercial
Uso Condicionado Norma	Servicios, Comercio
Uso Prohibido Norma	Industrial
Tratamiento	Consolidación Urbana
Indice DeOcupacion	Resultante
Indice DeContruccion	2.5
Antejardin	No Aplica
AislamientoPosterior	9.00 M2
Aislamiento Lateral	No Aplica
Altura Permitida	Resultante
Densidad	No Aplica
Amenaza Riesgo Inundacion	No Aplica
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Amenaza Alta por deslizamiento
Suelos De Proteccion	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	Casa 6000000000

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

CARACTERISTICAS

Uso predominante	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 subdividida
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	Jardín	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 ropa: 4, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

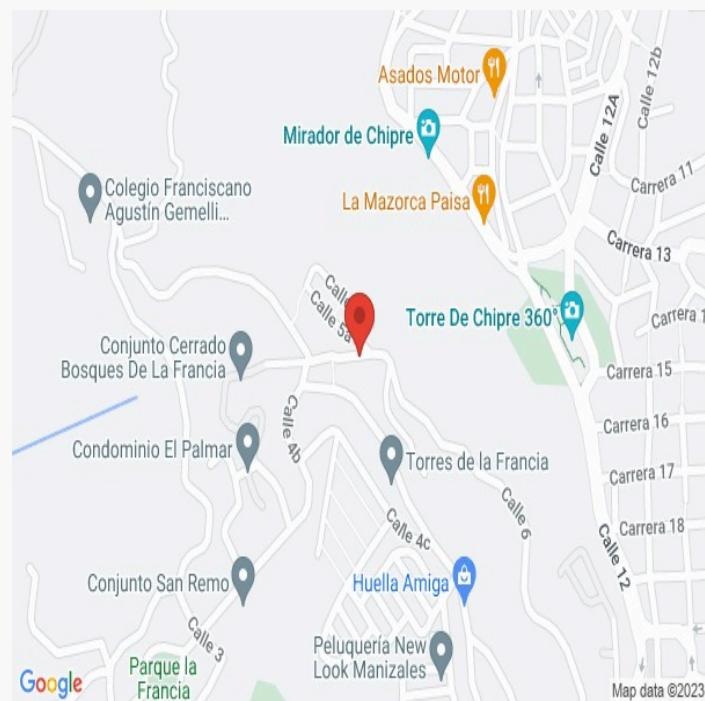
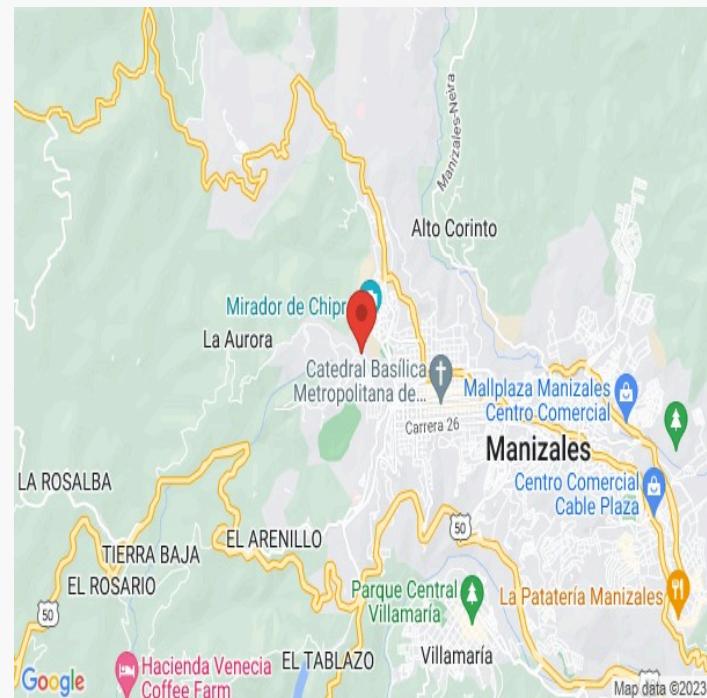
	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

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 CONSTRUCCION 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 TAMAÑO	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:

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

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	CONSTRU DATA 205
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,508,644
Calificación estado conservación	3.5
Vida útil	100
Vetus Tez	38
Edad en % de vida útil	38 %
Fitto 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	CONSTRU DATA 205
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,508,644
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
Vetus Tez	38
Edad en % de vida útil	38 %
Fitto y Corvini %	39.57 %
Valor reposición depreciado	\$911,674
Valor adoptado depreciado	\$910,000
Valor total	\$121,958,200

NIVEL 1

Depreciación Fitto y Corvini

Área construida total	148
Área construida vendible	148
Valor M2 construido	\$2,121,364
Valor reposición M2	\$313,961,872
Valor reposición presupuesto M2	\$2,121,364
Fuente	CONSTRU DATA 205
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$2,121,364
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
Vetus Tez	38
Edad en % de vida útil	38 %
Fitto y Corvini %	32.19 %
Valor reposición depreciado	\$1,438,497
Valor adoptado depreciado	\$1,440,000
Valor total	\$213,120,000

FOTOS

Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



FOTOS

Cocina (Anexo 1)



Cocina (Anexo 2)



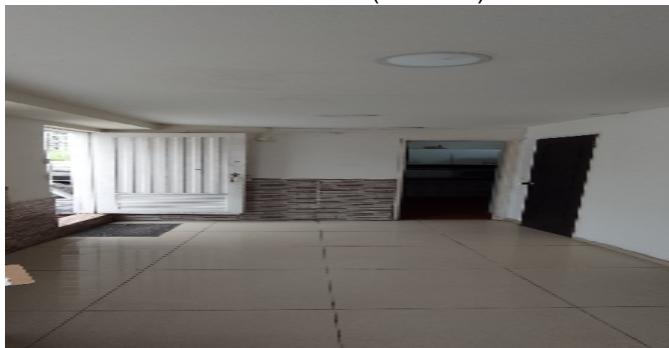
Cocina (Casa Principal)



Cocina (Anexo 3)



Sala-Comedor (Anexo 1)



Sala (Casa Principal)



Comedor (Casa Principal)



Sala-Comedor (Anexo 2)



FOTOS

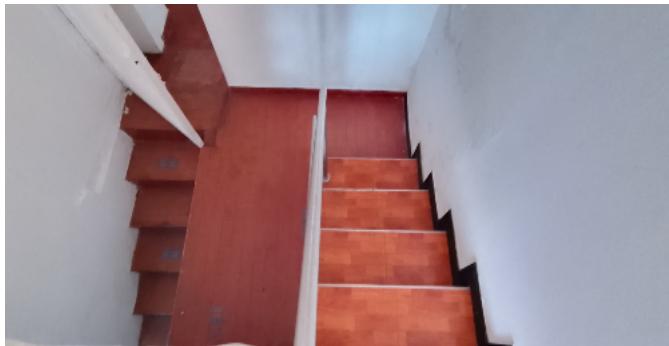
Sala-Comedor (Anexo 3)



Zona de Ropas (Anexo 1)



Escalera



Zona de Ropas (Casa Principal)



Zona de Ropas (Anexo 2)



Zona de Ropas (Anexo 3)



Alcoba 1 (Anexo 1)



Alcoba 1 (Anexo 1)



FOTOS

Alcoba 2 (Casa Principal)



Alcoba 3 con closet (Casa Principal)



Alcoba 4 con closet (Casa Principal)



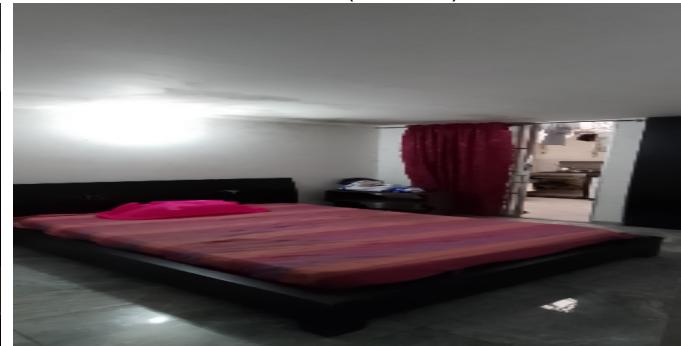
Alcoba 5 (Anexo 2)



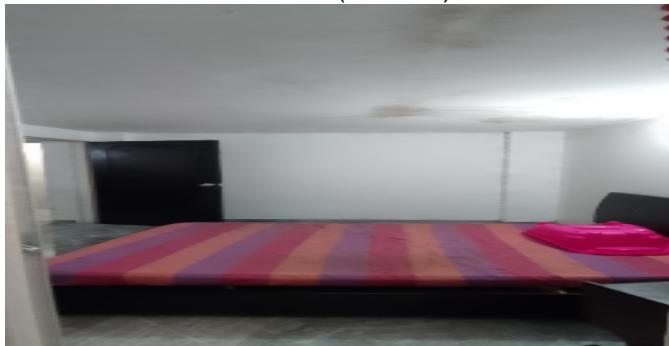
Alcoba 5 (Anexo 2)



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 --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE

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

- 1. Método de comparación o de mercado:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.
- 2. Método de capitalización de rentas o ingresos:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.
- 3. Método de costo de reposición:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.
- 4-)** **Método o técnica Residual:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO DAC-PRG_2023_561676



PIN de Validación: a8080a10



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



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

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

El señor(a) 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 evaluador 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



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



automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
23 Ago 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semicuentos y Animales

Alcance

- Semicuentos, 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

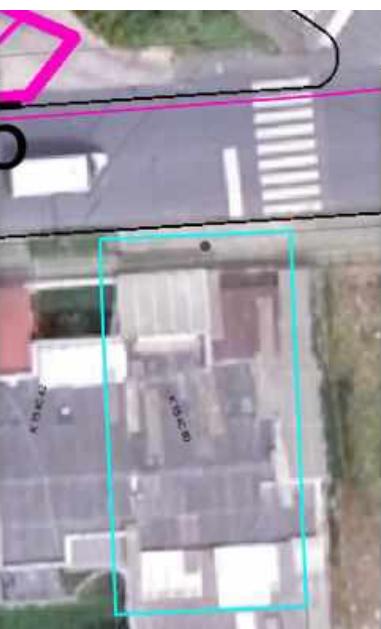
Ventana Emergente - X

(3 of 3) [Clear](#)

Consulta Predial

terreno_codigo 1700101040000053200060000000

[Acerca a](#) [Clear Selected](#) [...](#)



Consulta por Ficha Catastral - X

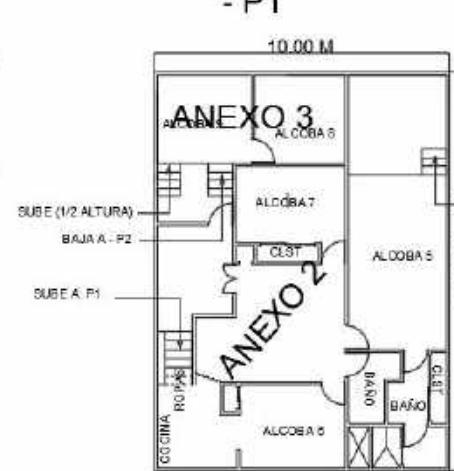
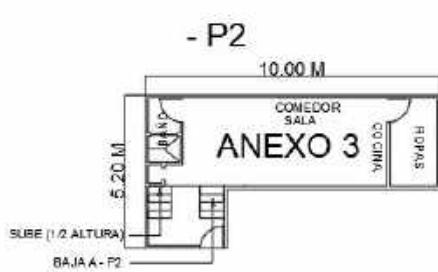
Tareas **Resultados**

Catastro MASORA _Resultado de la cons [...](#)

Entidades mostradas: 1/1

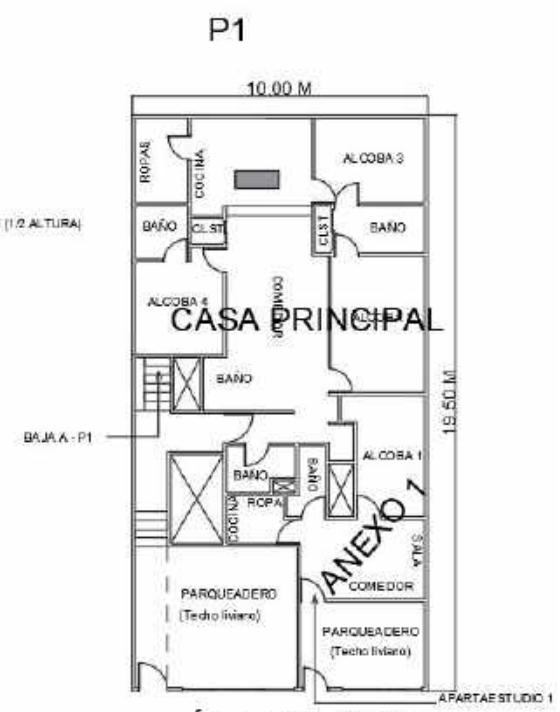
Catastro MASORA:
01040000053200060000000000

Ficha_Nueva	01040000053200060000000000
Ficha_Corta	0104000005320006
direccion	K 15 4C 60
barrio	0
AREA_CONS	196
area_lote_privada	195
destino_economico	1
VIGENCIA	2023



Área 37.60 M²

Área 134.02 M²



Área 148.00 M²

Leyenda

AMENAZA-RIESGO

AMENAZA POR DESLIZAMIENTO URBANO U-4

BAJO

MEDIO

ALTO

CARTOGRAFIA LIDAR

POT_URBANO_2016,DBO.AEROPUERTO

—

POT_URBANO_2016,DBO.vias_pavimentadas

—

POT_URBANO_2016,DBO.vias_sin_pavimentar

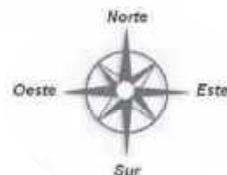
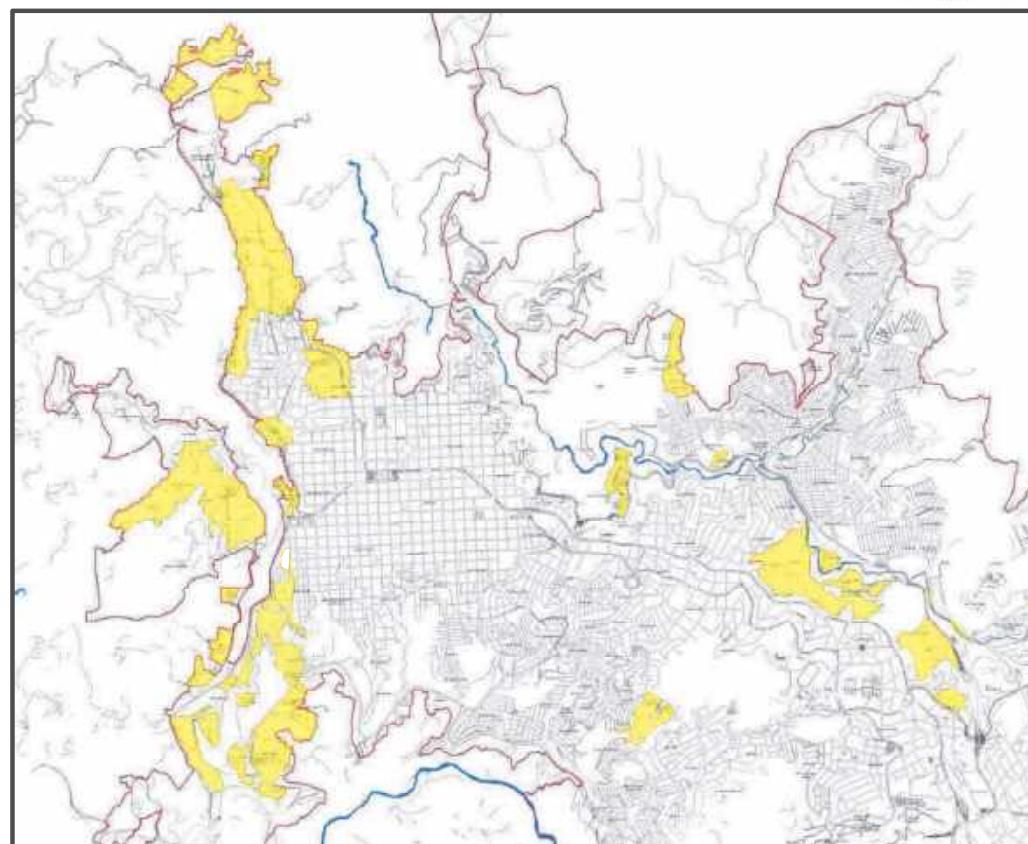
—

AMBITO NORMATIVO

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN ALCALDÍA DE MANIZALES

LOCALIZACIÓN

AN 6.1



AREA DE ACTIVIDAD:
Residencial.
TRATAMIENTO:
Consolidación Urbana.

BARRIOS:
Escuela de
Pilar, Parte
s de Chipre,
, Granjas de
La Montaña,
ta Hispania,
ri, Villa Luz,
Rosales, La
Leonora.

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

CONVENCIONES:

Ámbito normativo 
Límite subsectores 
Límite predios 



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 CIIU S96091 en todo el sector, en inmuebles superiores a 300 m ² .
	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

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 para cada uso en el Plan de Ordenamiento Territorial.

AMBITO NORMATIVO AN 6.1



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MANIZALES
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 17050927405449935 Nro Matrícula: 100-42635

Página 1

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

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"**

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

CÍRCULO REGISTRAL: 100 - MANIZALES DEPTO: CALDAS MUNICIPIO: MANIZALES VEREDA: MANIZALES
FECHA APERTURA: 23-06-1981 RADICACIÓN: 81005031 CON: SIN INFORMACIÓN DE:
CÓDIGO CATASTRAL: 01-04-0332-0006-000 COD CATASTRAL ANT: 17001010401680033000

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

=====

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS

LOTE 16, URBANIZACIÓN LA FRANCIA, LOTE DE 196.00 METROS CUADRADOS, APROXIMADAMENTE CUYOS LINDEROS Y DIMENSIONES SON: POR EL FRENTE NORTE 10 METROS, AVENIDA LA FRANCIA, POR EL FONDO SUR, 10 METROS, LOTE #7, POR LA DERECHA OESTE 19.50 METROS, LOTE #13.

COMPLEMENTACIÓN:

1. REGISTRO DEL 06-03-81 ESCRITURA #141 DEL 16-02-81 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES COMPRAVENTA MODO EXTENSIÓN UN LOTE MODO DE ADQUISICIÓN VALOR \$160.000 DE: MARTINEZ DUSSAN ROBERTO A: INMOBILIARIA MEJIA, GIRON Y MARTINEZ LIMITADA, NUEVO SISTEMA MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO: 100-0003042-81-1.961. 2. REGISTRO DEL 06-03-81 ESCRITURA #142 DEL 16-02-81 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES COMPRAVENTA UN LOTE MODO DE ADQUISICIÓN VALOR \$100.000 DE: VELASCO ZULUAGA, FABIO A: INMOBILIARIA MEJIA, GIRON Y MARTINEZ LIMITADA, NUEVO SISTEMA MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO: 100-0003042-81-1.961. 3. REGISTRO DEL 23-10-80 ESCRITURA #1384 DEL 22-10-80 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES COMPRAVENTA UN LOTE MODO DE ADQUISICIÓN VALOR \$250.000 DE: ARANGO MEJIA Y CIA. S. POR A. A: INMOBILIARIA MEJIA, GIRON Y MARTINEZ LIMITADA, NUEVO SISTEMA MATRÍCULA INMOBILIARIA # 100-003988-80-1.980. 4. REGISTRO DEL 06-03-81 ESCRITURA #107 DEL 06-02-81 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES COMPRAVENTA UN LOTE MODO DE ADQUISICIÓN VALOR \$80.000 DE: GONZALEZ ARANGO, JAIME A: INMOBILIARIA MEJIA, GIRON Y MARTINEZ LIMITADA, NUEVO SISTEMA MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO: 100-003985-81-1.981. 5. REGISTRO DEL 06-03-81 ESCRITURA #173 DEL 20-02-81 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES COMPRAVENTA + DOS LOTES MODO DE ADQUISICIÓN VALOR \$40.000 CADA UNO DE: MEJIA ARANGO, HERNAN A: INMOBILIARIA MEJIA, GIRON Y MARTINEZ LIMITADA, NUEVO SISTEMA MATRÍCULAS INMOBILIARIAS #S 100-0041188-81. 6. REGISTRO DEL 30-09-80 ESCRITURA #1330 DEL 22-09-80 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES COMPRAVENTA MODO DE ADQUISICIÓN VALOR \$80.000 DE: NARANJO ORTIZ, LEONIDAS A: MARTINEZ DUSSAN ROBERTO, N.S. MATRÍCULA #100-0003042-80-1.980. 7. REGISTRO DEL 16-08-74 ESCRITURA #1.122 DEL 15-07-74 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES COMPRAVENTA MODO DE ADQUISICIÓN VALOR \$15.900 DE: ZULUAGA DE PAJUELO, CONSUELO A. NARANJO ORTIZ, LEONIDAS N.S. MATRÍCULA #100-0003042-74-1.974. 8. REGISTRO DEL 05-05-87 ESCRITURA #308 DEL 18-04-87 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES COMPRAVENTA MODO DE ADQUISICIÓN VALOR \$23.556 DE: ZULUAGA ORTIZ, JOSE DAVID A: ZULUAGA ORTIZ CONSUELO, LIBRO 1. PARES TOMO 2. FOLIOS 224 PARTIDA #272-87-1.987. 9. REGISTRO DEL 24-10-84 ESCRITURA #1.101 DEL 25-09-84 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES COMPRAVENTA MODO DE ADQUISICIÓN VALOR \$23.556 DE: MEJIA DE AGUDELO ESTRADA, INES A: ZULUAGA ORTIZ, JOSE DAVID, LIBRO 1. IMPARES TOMO 4. FOLIOS 122 PARTIDA #156-84-1.984. 10. REGISTRO DEL 23-09-89 ESCRITURA #637 DEL 23-04-89 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES LIQUIDACIÓN DE SOCIEDAD MODO DE ADQUISICIÓN DE: URBANIZADORA LA FRANCIA LIMITADA, A: MEJIA DE AGUDELO, INES. LIBRO 1. IMPARES TOMO 3. FOLIOS 315 PARTIDA #1291-89-1.989. 11. REGISTRO DEL 06-12-80 ESCRITURA #1.910 DEL 06-12-80 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES ACLARACIÓN DE LA ESCRITURA #637 DEL 23-04-89 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES EN EL SENTIDO DE INCLUIR EL LOTE #169 QUE TAMBIÉN PERTENECE A ESTE BLOQUE LIBRO 1. PARES TOMO 1. FOLIOS 428 PARTIDA #379-80-1.980. 12. REGISTRO DEL 23-01-81 SENTENCIA DEL 10-12-80 JUZGADO 7. CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES ADJUDICACIÓN EN SUCESIÓN MODO DE ADQUISICIÓN VALOR \$20.000 DE: ZULUAGA VDA. DE VELASCO MARIA A: VELASCO ZULUAGA, FABIO N.S. MATRÍCULA #100-00384-14-81-1.981. 13. REGISTRO DEL 18-03-83 ESCRITURA #410 DEL 08-03-83 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES COMPRAVENTA MODO DE ADQUISICIÓN VALOR \$1.900 DE: ARANGO DE MEJIA, LUCRECIA A: ZULUAGA VDA. DE VELASCO, MARIA, LIBRO 1. PARES TOMO 2. FOLIOS 262 PARTIDA #390-83-1.983. 14. REGISTRO DEL 27-04-86 ESCRITURA #679 DEL 11-04-86 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES COMPRAVENTA MODO DE ADQUISICIÓN VALOR \$2.000 DE: MEJIA ARANGO, HERNÁN A: ARANGO DE MEJIA LUCRECIA, LIBRO 1. IMPARES TOMO 2! FOLIOS 283 PARTIDA #412-86-1.986. 15. REGISTRO DEL 15-09-70 ESCRITURA #867 DEL 04-09-70 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES APORTE A SOCIEDAD MODO DE ADQUISICIÓN MODO DE ADQUISICIÓN VALOR \$166.500 DE: ARANGO DE MEJIA, LUCRECIA A: ARANGO MEJIA Y COMPAÑIA, LIBRO 1. IMPARES TOMO 3. FOLIOS 391-PARTIDA #1.427-70-1.970. 16. REGISTRO DEL 25-07-84 ESCRITURA #1.102 DEL 14-07-84 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES COMPRAVENTA MODO DE ADQUISICIÓN VALOR \$5.000 DE: MARIN VELASQUEZ, CANDIDA DE: MARIN VELASQUEZ SIXTA TULIA, DE: MARIN VELASQUEZ, MIGUEL ANGEL DE: MARIN, DOMITILA A: ARANGO VDA. DE MEJIA, LUCRECIA LIBRO 1. PARES TOMO 2. FOLIOS 256 PARTIDA #332-84-1.984- 17. REGISTRO DEL 31-12-62 ESCRITURA #2.852 DEL 18-12-62 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES COMPRAVENTA MODO DE ADQUISICIÓN VALOR \$16.870 DE: MEJIA DE AGUDELO INES, A: GONZALEZ ARANGO, JAIME, LIBRO 1. PARES TOMO 3. FOLIOS 481 PARTIDA #73-82 N.S. M.#100-0039835. 18. REGISTRO DEL 23-06-59 ESCRITURA #637 DEL 23-04-59 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES- LIQUIDACIÓN DE SOCIEDAD-MODO DE ADQUISICIÓN DE:

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.snr.gov.co/certificado



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MANIZALES
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 17050927405449935 Nro Matrícula: 100-42635

Página 2

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

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página.

URBANIZADORA LA FRANCIA LIMITADA A: MEJÍA DE AGUDELO INES. LIBRO 1. IMPARES TOMO 3. FOLIOS 316 PARTIDA #291-59-1.989.

19. REGISTRO DEL 21-11-68 ESCRITURA #1.475 DEL 11-06-58 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES COMPRAVENTA-CON OTROS LOTES MODO DE ADQUISICIÓN VALOR \$7.927.19 DE: URBANIZADORA LA FRANCIA LIMITADA A: MEJÍA ARANGO, HERNAN. LIBRO 1. IMPARES TOMO 4. FOLIOS 262 PARTIDA #240-58-1.956.

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

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

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

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

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

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACIÓN: OTRO: 999 RELOTEO

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

A: INMOBILIARIA MEJÍA, GIRALDO Y MARTÍNEZ LIMITADA

X

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

Doc: ESCRITURA 805 DEL 08-07-1981 NOTARIA 2. DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$11,000,000

ESPECIFICACIÓN: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA CON OTROS PREDIOS.

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

DE: INMOBILIARIA MEJÍA, GIRALDO Y MARTÍNEZ LIMITADA

X

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACIÓN: Nro 003 Fecha: 14-09-1982 Radicación: 8988

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

VALOR ACTO: \$4,482,400

ESPECIFICACIÓN: MODO DE ADQUISICIÓN: 101 COMPRAVENTA

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

DE: INMOBILIARIA MEJÍA Y MARTÍNEZ LTDA

A: GOMEZ CARDENAS JUAN EDUARDO 70410639

X

A: SALAZAR DE GOMEZ GLORIA MERCEDES 24312449

X

ANOTACIÓN: Nro 004 Fecha: 14-09-1982 Radicación: 8N



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MANIZALES
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 17050927405449935

Página 3

Nro Matrícula: 100-42635

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

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"**

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: \$3,197,680

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 CARDER JUAN EDUARDO

X

DE: SALAZAR DE GOMEZ GLORIA MERCEDES

X

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 18-10-1983 Radicación: 11691

Doc: OFICIO 1118 DEL 14-10-1983 JUZ. 4. 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)

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

A: GOMEZ CARDER JUAN EDUARDO

A: SALAZAR DE GOMEZ GLORIA MERCEDES

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

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 22-11-1983 Radicación: 13566

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

VALOR ACTO: \$11,000,000

Se cancela anotación Nro 2

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: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

A: INMOBILIARIA MEJIA GIRON 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 Nro 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 CARDER 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 PÚBLICOS DE MANIZALES
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 17050927405449935 Nro Matrícula: 100-42635

Página 4

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

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"**

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

A: GOMEZ CARDER JUAN EDUARDO

A: SALAZAR DE GOMEZ GLORIA MERCEDES

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 06-07-1985 Radicación: 8929

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

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTR0: 999 VALORIZACION

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

DE: CRAMSA

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

ANOTACION: Nro 010 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 Nro 8

ESPECIFICACION: CANCELACION: 791 CANCELACIÓN 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 CARDER 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 Nro 8

ESPECIFICACION: CANCELACION: 780 CANCELACIÓN 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 CRAMSA

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 Nro 9

ESPECIFICACION: CANCELACION: 780 CANCELACIÓN 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 CRAMSA



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MANIZALES
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA 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 SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"**

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

Doc: SENTENCIA 0 DEL 23-09-1985 JUZGADO 3. CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES VALOR ACTO: \$4,410,000

ESPECIFICACIÓN: MODO DE ADQUISICIÓN: 117 ADJUDICACIÓN REMATE EN PROCESO HIPOTECARIO

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

DE: GOMEZ CARDEN JUAN EDUARDO

DE: SALAZAR DE GOMEZ GLORIA MERCEDES

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACIÓN: Nro 014 Fecha: 14-12-1987 Radicación: 207

Doc: ESCRITURA 1709 DEL 15-09-1987 NOTARIA 1 DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$1,000,000

ESPECIFICACIÓN: MODO DE ADQUISICIÓN: 110 COMPRA VENTA

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

A: OSORIO HERRERA MARIA CRISTINA 24257461

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

ANOTACIÓN: Nro 015 Fecha: 14-12-1987 Radicación: SIN

Doc: ESCRITURA 1709 DEL 15-09-1987 NOTARIA 1 DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$2,710,000

ESPECIFICACIÓN: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

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

DE: OSORIO HERRERA MARIA CRISTINA

X

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACIÓN: Nro 016 Fecha: 17-10-1989 Radicación: 39-30470

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

VALOR ACTO: \$37,631

ESPECIFICACIÓN: MEDIDA CAUTELAR: 380 VALORIZACION OBRA 0316 ACUERDO 006 DEL 14-12-88

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

DE: INSTITUTO DE VALORIZACION DE MANIZALES

X

A: OSORIO HERRERA MARIA CRISTINA

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

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

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación Nro 16

ESPECIFICACIÓN: MEDIDA CAUTELAR: 403 CANCELACION DE VALORIZACION

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

DE: INSTITUTO DE VALORIZACION DE MUNICIPAL

X

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 Matricula: 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: \$6,900,000

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 24-300-385

x

ANOTACION: Nro 019 Fecha: 10-08-1993 Radicación: 18079

Doc: ESCRITURA 2233 DEL 04-08-1993 NOTARIA 1 DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$1,000,000

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 24-300-385

x

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

ANOTACION: Nro 020 Fecha: 26-05-1999 Radicación: 1893-8142

Doc: OFICIO P-99-798 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 949 DEL 08-07-2003 NOTARIA 1 DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$2,710,000

Se cancela anotación Nro: 15

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0774 CANCELACION HIPOTECA (BOLETA 04694 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 Nro: 20

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0842 CANCELACION PROVISIONAL 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 PÚBLICOS DE MANIZALES
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 17050927405449935 Nro Matrícula: 100-42635

Página 8

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

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"**

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

ANOTACION: Nro 828 Fecha: 03-03-2009 Radicación: 2009-100-6-23732

Doc: ESCRITURA 6518 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, -Titular de dominio incompleto)

DE: BELTRAN RODRIGUEZ EDILSON CCI# 79603493 X

DE: SANCHEZ CARVAJAL SANDRA MILENA CCI# 30404796 X

Al: BANCOLOMBIA S.A. NIT: 8900038388

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
DE REGISTRO**
Lo guarda de lo público

ANOTACION: Nro 829 Fecha: 03-03-2009 Radicación: 2009-100-6-23737

Doc: ESCRITURA 6518 DEL 29-08-2009 NOTARIA SEGUNDA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIBERACION DE DERECHOS DE AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

DE: BELTRAN RODRIGUEZ EDILSON CCI# 79603493 X

DE: SANCHEZ CARVAJAL SANDRA MILENA CCI# 30404796 X

ANOTACION: Nro 030 Fecha: 23-03-2010 Radicación: 2010-100-6-5567

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, -Titular de dominio incompleto)

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

COOMEVA

Al: PANIAGUA ACOSTA RODRIGO DE JESUS

ANOTACION: Nro 831 Fecha: 20-12-2013 Radicación: 2013-100-6-28162

Doc: ESCRITURA 10241 DEL 17-12-2013 NOTARIA SEGUNDA VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación Nro: 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, -Titular de dominio incompleto)

DE: BELTRAN RODRIGUEZ EDILSON CCI# 79603493

DE: SANCHEZ CARVAJAL SANDRA MILENA CCI# 30404796

ANOTACION: Nro 832 Fecha: 20-12-2013 Radicación: 2013-100-6-28162

Doc: ESCRITURA 10241 DEL 17-12-2013 NOTARIA SEGUNDA VALOR ACTO: \$170,000,000

Se cancela anotación Nro: 30

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0126 COMPRAVENTA

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MANIZALES
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 17050827405449935 Nro Matrícula: 100-42635

Página 10

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

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"**

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

PIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Reatlab

TURNO: 2017-100-4-36988 FECHA: 09-05-2017

EXPEDIDO EN: BOGOTÁ

El Registrador: HERMAN ZULUAGA SERRA



**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 ARGENTARÍA 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 notaría 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 notaría **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 t. cer exigibles 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. 791873.900 DE BOGOTÁ
Apoderado

República de Colombia



República de Colombia

12/17/2013 161734999999999999



ESCALO 241) **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 (2.013), en el Despacho de la Notaria 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 si 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 matricula inmobiliaria número 100-42635 de la Oficina de Registro de Instrumentos Pùblicos 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 Notaria Segunda de Manizales, debidamente registrada en la oficina de Registro de Instrumentos Pùblicos de MANIZALES bajo el folio de matricula 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 matricula 100-42635 de la Oficina de Registro de Manizales. **CUARTO:** Que por haberlo así acordado y ser su expresa voluntad DECLARAN CANCELADA LA AFECTACIÓN 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

EL SUSCRITO NOTARIO HA TOMADO NOTA DE LA PRESENTE CANCELACIÓN AL MARGEN DE LA ESCRITURA MATRIZ ANTES CITADA. **COMPROVENTA:** Comparecieron los señores **EDILSON BELTRAN RODRIGUEZ Y SANDRA MILENA SANCHEZ CARVAJAL**, mayores, vecinos de Manizales, identificados con la cedula de ciudadania 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 ciudadania 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**

República de Colombia



República de Colombia

12/01/2012



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 número 100-42635 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales y con la ficha catastral número 01-04-0532-0006-000.

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante la mención de las áreas, longitudes y linderos del inmueble, la venta se hace como cuerpo cierto. **SEGUNDO.**- Que la venta se hace con todas las mejoras, anexidades y construcciones que tiene el inmueble. **TERCERO.**- El anterior inmueble fue adquirido por la parte vendedora en sus actuales estados civiles, 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.

CUARTO.- Que la parte vendedora garantiza que el inmueble objeto de esta venta es de su exclusiva propiedad, lo poseen regular y pacíficamente, no lo han enajenado a ninguna otra persona y se halla libre de uso, usufructo, censo, embargo, demanda, hipotecas, 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. **PARÁGRAFO:**

En cuanto a hipotecas, el inmueble soporta una hipoteca abierta a favor de BANCOLOMBIA S.A., según consta en la escritura pública 6518 del 29 de agosto de 2009, otorgada en la Notaría Segunda de Manizales, que será cancelada con el producto del desembolso del crédito aprobado por el BBVA.

QUINTO.- Que el precio de esta venta es la suma de **CIENTO SETENTA MILLONES DE PESOS (\$170.000.000.oo) MONEDA CORRIENTE**, que en la fecha la parte compradora pagará a la parte vendedora así: a) La suma de **VEINTE**

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

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 CUANTIA**, 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

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

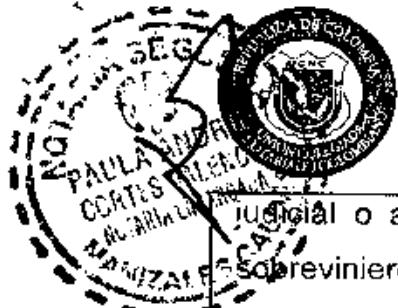


Digitized by srujanika@gmail.com

• 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

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública. - No tiene costo para el notario.

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



JUDICIAL o administrativamente en ejercicio de cualquier acción, y en general, si
sobreveniere 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
solicite **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 perdida, 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 práctica de esta diligencia. **DÉCIMO TERCERO:**

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 **EL 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, photocopias 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

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el insular.

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: I) 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 EFECTOS 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 TÉRMINO 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



República de Colombia

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 copia 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 ACREDORA, COMO TÍTULO 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 ELABORÓ:

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 NÚMERO 6. - - - - - + + +

NOTARIA 2
Escrituracion1



EJR
EDILSON BELTRAN RODRIGUEZ

C. C. 79.603.493 EXPEDIDA EN BOGOTA

Fecha: 17/12/2013 EDILSON BELTRAN RODRIGUEZ
Nº:79.603.493

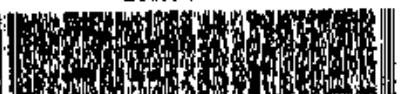
Hora:
15:23

DIRECCIÓN: El Arenallo sector 1a Quinta

TELÉFONO: 312 877 2502 CELULAR:

CORREO ELECTRONICO: *juridical1971@hotmail.com*

NOTARIA 2
Escrituracion1



SMSC
SANDRA MILENA SANCHEZ CARVAJAL

C.C. 30.404.796 EXPEDIDA EN MANIZALES

Fecha: 17/12/2013 SANDRA MILENA SANCHEZ CARVAJAL
Nº:30.404.796

Hora:
15:16

DIRECCIÓN: El Arenallo Sector La Quinta

TELÉFONO: CELULAR: 313 442291

CORREO ELECTRONICO: *Sandra.milesanchez@hotmail.com*

NOTARIA 2
Escrituracion1



MCAB
MARIA CARMENZA ARROYAVE BOLAÑOS

C. C. 30.331.800 EXPEDIDA EN MANIZALES

Fecha: 17/12/2013 MARIA CARMENZA ARROYAVE BOLAÑOS
Nº:30.331.800

Hora:
15:36

DIRECCIÓN: Cto 15 Nro 4C-60

TELÉFONO: 892 6121 CELULAR: 320 6874320

CORREO ELECTRONICO: *mrncha19-24@hotmail.com*



Medellín, Noviembre 18 de 2013



Señor(a)
MARIA CARMENZA ARROYAVE BOLAÑOS

Cludad

Trámite No. 3509800128047

Apreciación(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.oo) 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

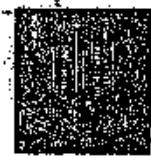
BANCO BBVA COLOMBIA
JORGE IVAN TORRES RAMIREZ
GERENTE SUC. EL POBLADO

adelante.

МТ-860 АПЭ 03

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL

CORPORACION INMOBILIARIA LTDA.
KR 9 # 72 - 81 OF 601
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
 Conjunto/Edificio N/A Barrio LA FRANCIA
 Entidad 1 - 13 Consecutivo Entidad 1613120165
 Metodología Valuadora Comparación de Mercado Objeto Avalúo Originação Estado Avalúo Nuevo
 Justificación metodología

Es el método más 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 del 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 <th>Topografía</th> <td>Plano</td> <th>Transporte</th> <td>Bueno</td>	Topografía	Plano	Transporte	Bueno
SERVICIOS PÚBLICOS		USO PREDOMINANTE BARRIO		VIAS DE ACCESO		AMOBLAMIENTO URBANO	
	Sector	Predio					
Acueducto	S	S	Industria	N	Estado	Bueno	Parques
Alcantarillado	S	S	Vivienda	S	Pavimentada	Sí	Paradero
E. Eléctrica	S	S	Comercio	N	Sardineras	Sí	Alumbrado
Gas Natural	S	S	Otro	N	Andenes	Sí	Z. Verdes
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		100-42635	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
Nom. Escritura	6518	Núm. Notaria	2A	Fecha	29/08/2009	Cludad MANIZALES

INFORMACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

Número de pisos	2	Número de sótanos	0	Velocidad (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

INFORMACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN - DEPENDENCIAS INMUEBLE								
Sala	1	Baño Social	1	Baño Priv.	1	Baño Serv.	0	Jardín
Comedor	1	Estar Hab	0	Cocina	1	Patio Int.	1	Balcon
Estudio	1	Habitaciones	3	Cuarto Serv.	0	Z. Verde Priv.	0	Terraza
Iluminación	Bueno			Ventilación	Bueno			
Total Garajes	2	Cubierto	2	Uso Exclusivo	0	Sencillo	2	Bahía Comunal
Depósito	0	Descubierto	0	Privado	2	Doble	0	Servidumbre
Local	0	Bodega	0	Oficina	0			

INFORMACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN - ACABADOS INMUEBLE - Estado						
Bueno	Muros	Bueno	Carp. Metal	Bueno	Cocina	Bueno
Bueno	Carp. Madera	Bueno	Baños	Bueno		
INFORMACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN - ACABADOS INMUEBLE - Calidad						
Normal	Muros	Normal	Carp. Metal	Normal	Cocina	Integral
Normal	Carp. Madera	Normal	Baños	Normal		

INFORMACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN - PROPIEDAD HORIZONTAL		No	Conj. o Agrup. Cerrada	Ubicación Inmueble
Sometido a Propiedad Horizontal			Unid. Por Piso	Total Unidades
Nom. Edificios / Casas				

INFORMACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN - DOTACIÓN COMUNAL							
Portería	N	Salón Comunal	N	A. Acon. Central	N	Club House	N
Guardería Niños	N	Bicicletero	N	Eq. Presión Cons	N	Z. Verdes	N
Alfóndiga	N	Bomba Ejectora	N	Tanque Agua	N	G. Visitante	N
Sancha Mult.	N	Shut Basuras	N	Cancha Squash	N	Gimnasio	N
Bolífilo	N	Piscina	N	Planta Elect.	N		
Ascensor	N	Num. Ascens.					
Otros				Otros			

COMPORTAMIENTO OFERTA Y DEMANDA							
Actualidad Edificadora							
EN LA ACTUALIDAD LA ACTIVIDAD EDIFICADORA HA SIDO CONSTANTE.							
Comportamiento Oferta y Demanda							
EXISTE UN EQUILIBRIO ENTRE LA OFERTA Y LA DEMANDA DE ESTE TIPO DE INMUEBLES EN EL SECTOR.							

Tiempo Esperado Comercialización (En meses)	6
<u>CONDICIONES DE SALUBRIDAD E IMPACTO AMBIENTAL</u>	
Circunstancias de Salubridad	
Impacto Ambiental Positivo	
Arborización	N
Parques	N
Z. Verdes	N
Otros	
Impacto Ambiental Negativo	
Por Aire	N
Basura	N
Inseguridad	N
Ruido	N
Aguas Servidas	N
Otros	

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		

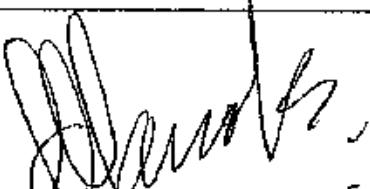
OBSERVACIONES

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 NOTARIA DE 2 DE MANIZALES SE TRATA DEL LOTE DE TERRENO CON CASA DE HABITACIÓN, IDENTIFICADO COMO LOTE N° 6 UBICADO EN LA CARRERA 16 N° 4C -60 URBANIZACIÓN LA FRANCIA 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 N° 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°48'19" Norte , LONGITUD: 75°31'44" 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.

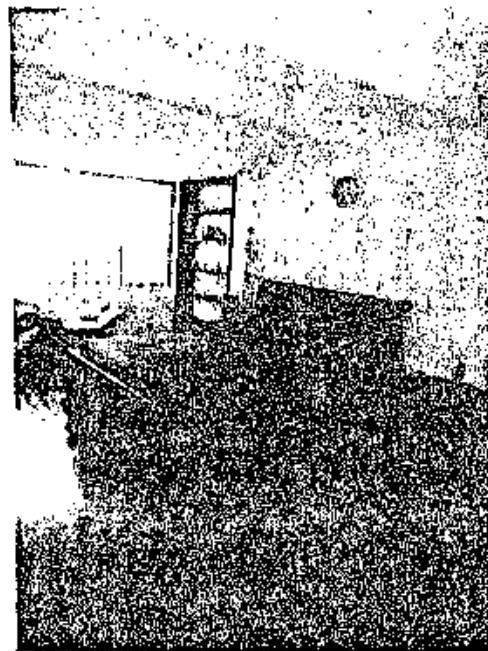
Otras Direcciones

Dirección Anexos

Perito Avalúador OSCAR LLANO BETANCUR
 CC / NIT _____
 Registro S.I.C _____
 Registro Privado _____
 Fecha 12/12/2013



Firma



}

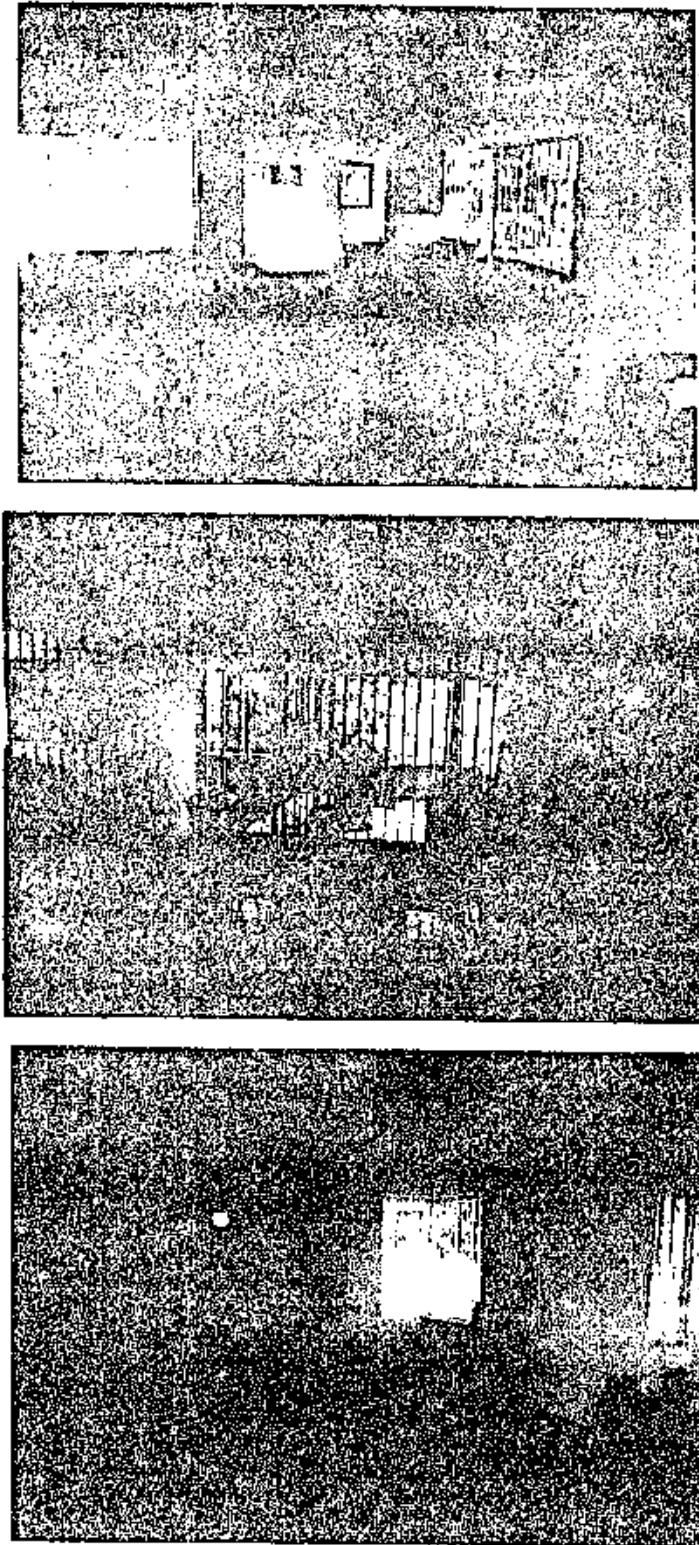
Ministerio de Colonia

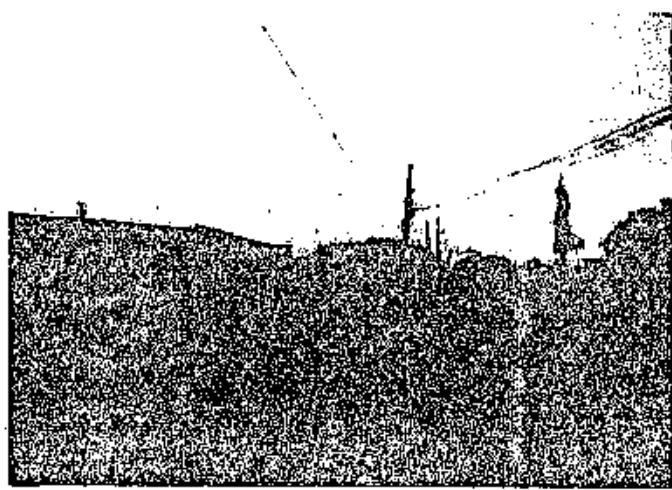
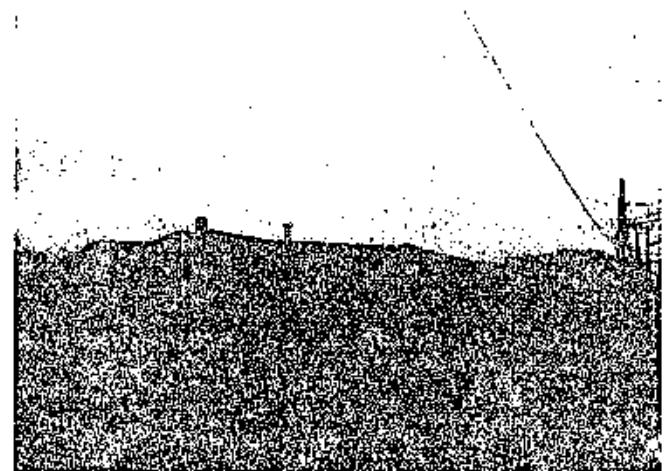
12/11/2013 10:17:29 AM

Este documento para uso exclusivo de represas y autoridades policiales, rectificativas y penitenciarias del sistema estatal.



Código QR: 5607



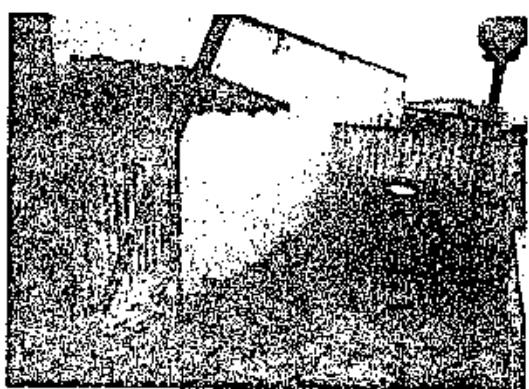
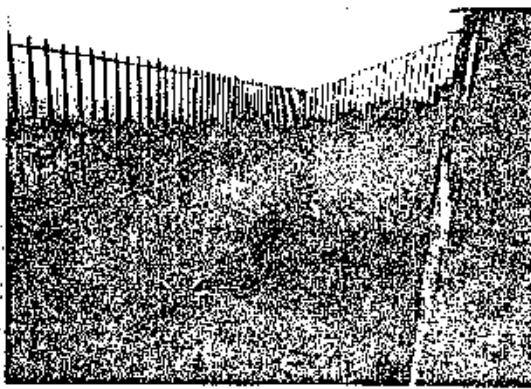
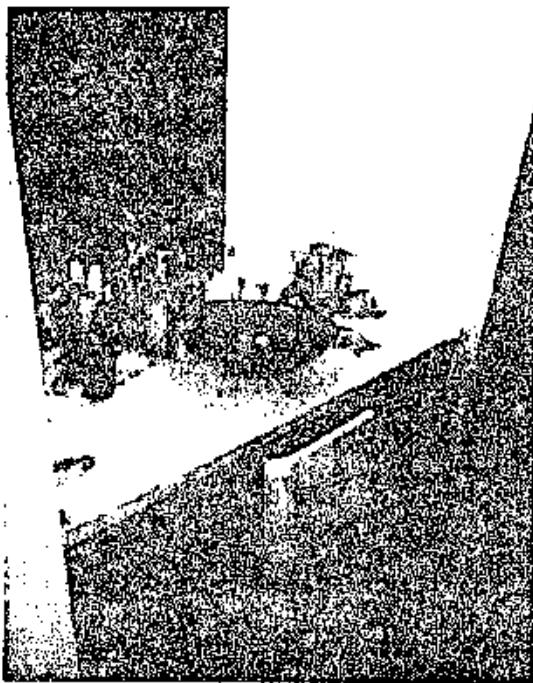
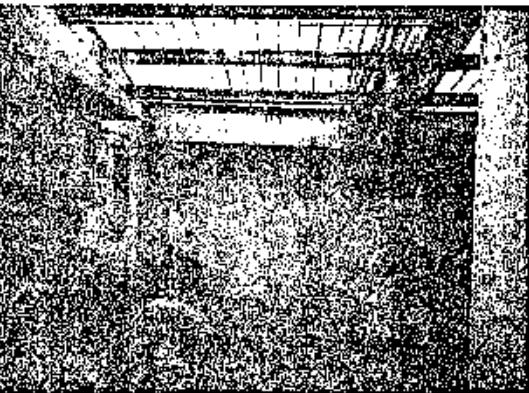
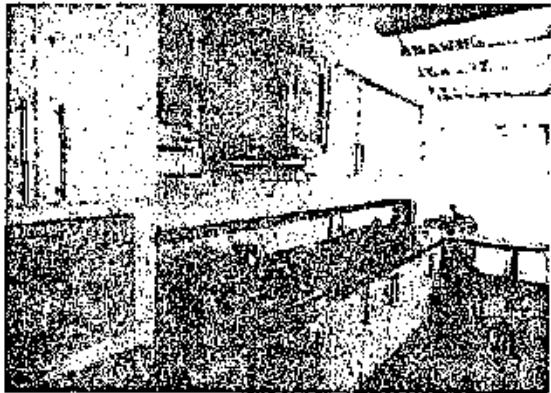




R

12/11/2013 10:17:12 PM EST/CHM





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(RON) NOMBRADO(S):

NOMBRE	IDENTIFICACION
GERENTE DE LA SUCURSAL ARANGO HOYOS CLARA INES	C.C.00030274488

CERTIFICA:

QUE BAJO EL NO. 9-23541 DE FECHA 12 DE FEBRERO DE 1990, SE INSCRIBIÓ 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 PROTOCOLIZÓ LA RESOLUCIÓN NO. 2159 DÉ 1974, EN VIRTUD DE LA CUAL LA SUPERINTENDENCIA BANCARIA AUTORIZÓ 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 CONTENSIOSO Y DE LA LEY 962 DE 2005, LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS DE REGISTRO AQUÍ CERTIFICADOS QUEDAN EN FIRME DIEZ (10) DÍAS DESDE DESPUES DE LA FECHA DE INSCRIPCION, SIEMPRE QUE NO SEAN OBJETO DE RECURSOS.

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



ARA 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 PROVATORIA 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 CRONOLOGICA QUE ACOMPAÑAN ESTE DOCUMENTO LAS PODRA VERIFICAR A TRAVES DE SU APlicativo VISOR DE DOCUMENTOS PDF.



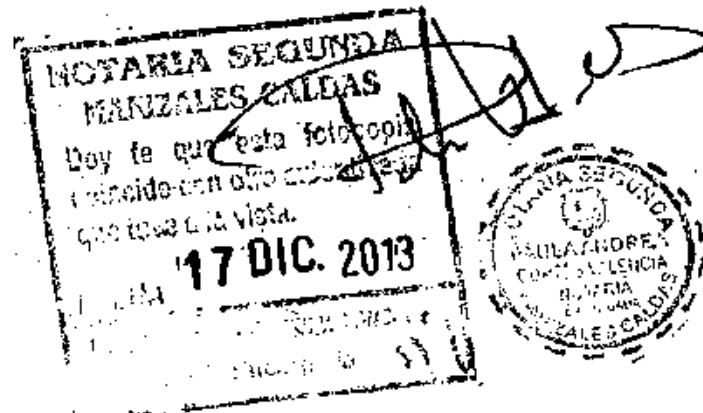
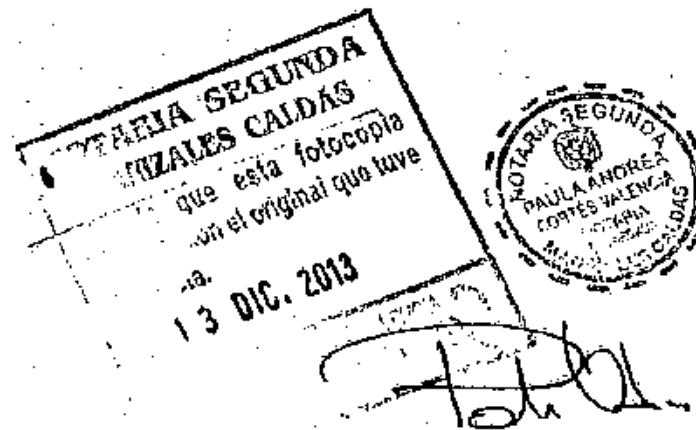
pública de Colonia, et

ପାତା ୧୦୦

卷之三



Este documento sólo tiene validez legal en formato electrónico.





Superintendencia
Financiera
de Colombia

Prosperidad
Páramos

EL SECRETARIO GENERAL AD-HOC2

En ejercicio de las facultades y, en especial, de la prevista en el numeral 6º del Artículo 11.2.1.4.57 del Decreto 2565 del 15 de Julio de 2010, en concordancia con el artículo 1º de la Resolución 1765 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 1º de febrero de 1980 emanada de la Superintendencia Agrícola, de nacionalidad colombiana, en cuyo capital participan el Estado y los particulares. Adquirió 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.

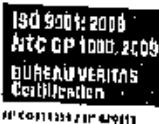
Escritura Pública 2888 Octubre 30 de 1998 de la Notaría 29 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Se protocolizó el acuerdo de fusión, mediante el cual el BBV BANCO GANADERO S.A. absorbe al BANCO NACIONAL DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL, quedando este último disuelto sin liquidarse.

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 DE 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). Modificó 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 3261 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.



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

Resolución S.B. 1619 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 GRANAHORRAR BANCO COMERCIAL S.A.

Resolución S.F.C. 0688 Marzo 21 de 2006. La Superintendencia Financiera, no objeta la operación de fusión propuesta en virtud de la cual GRANAHORRAR 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 Notaría 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 Notaría Treinta y Siete de Bogotá D.C.

Escríptura 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 1956

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 períodos 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 Municipal y Distrital, el Banco de la República, la Rama Jurisdiccional del Poder Público y el Congreso Nacional, así 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 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 Gérentes 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 con la reglamentación que dice la Junta Directiva, lo relativo a recompensas, jubilaciones, auxilios y prestaciones sociales de los empleados; 6. Administrar los intereses sociales en la forma que determine la Junta Directiva; 7. de la marcha de los negocios y suministrar los informes que le sean pedidos; 8. Convocar a la Asamblea General a sus reuniones ordinarias en las fechas señaladas en estos 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 Proyecto de Distribución de utilidades; 11. Nombrar y remover a los funcionarios del Banco y demás empleados de su Departamento; 13. Proponer a la Junta Directiva, la política y estrategia del Banco, sus filiales, subsidiarias y negocios; 14. 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 centralizar todos los servicios y miembros, con voz, a las reuniones de Junta Directiva; 20. Implementar y comunicar las estrategias y políticas interiores 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 todas las funciones de dirección, gestión, administración y representación necesarias (Escríptura Pública 0585 del 17 de agosto de 2010 Notaría 72 de Bogotá).

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

NOMBRE

IDENTIFICACION

CARLOS JAVIER

ISO 9001:2008
NFCM 1003:2009
BUREAU VERITAS
Certificación
www.bureauveritas.com





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

Oscar Gómez Izquierdo
Fecha de Inicio del cargo: 14/02/2008

Enrique Pellejero Collado
Fecha de Inicio del cargo: 03/11/2010

José Agustín Antón Burgoa
Fecha de Inicio del cargo: 18/02/2010

Félix Pérez Parra
Fecha de Inicio del cargo: 03/11/2010

David Hernando Rey Borda
Fecha de Inicio del cargo: 14/02/2008

Fernando Alfonso Ricaurte Ardila
Fecha de Inicio del cargo: 29/10/2010

Pedro Bultrago Martínez
Fecha de Inicio del cargo: 04/03/2008

Ulises Canosa Suárez
Fecha de Inicio del cargo: 12/04/2002

Blanca Cecilia Muñoz Martínez
Fecha de Inicio del cargo: 03/03/2011

Lilia Esfer Castillo Astralaga
Fecha de Inicio del cargo: 10/05/2012

Hernando Alfonso Rodríguez Sandoval
Fecha de Inicio del cargo: 24/09/2012

Pedro Antonio Díaz Sáenz
Fecha de Inicio del cargo: 10/05/2012

Jorge Alberto Hernández Medina
Fecha de Inicio del cargo: 10/05/2012

Alberto Hincapíe Millán
Fecha de Inicio del cargo: 10/05/2012

Luz Dary Galvis Rueda
Fecha de Inicio del cargo: 10/05/2012

Alberto Figueroedo Serpa
Fecha de Inicio del cargo: 10/05/2012

Adriana Del Niño Jesús Salcedo Camargo
Fecha de Inicio del cargo: 10/05/2012

Jairo Alberio Reyes Celis
Fecha de Inicio del cargo: 10/05/2012

Mauricio Sánchez Mendoza
Fecha de Inicio del cargo: 17/05/2012

Carlos Alberto Pardo Baquero
Fecha de Inicio del cargo: 24/09/2012

IDENTIFICACION	CARGO
CE - E354780	Presidente Ejecutivo
CE - 337938	Vicepresidente Ejecutivo del Área de Medios
CE - E374329	Vicepresidente Ejecutivo del Área de Negocios Bancarios
CE - 346389	Vicepresidente Ejecutivo del Área Financiera
CC - 80426183	Vicepresidente Ejecutivo del Área de Tesorería
CC - 18613803	Vicepresidente Ejecutivo de Recursos Humanos
CC - 79283501	Vicepresidencia Ejecutiva Dirección de Redes
CC - 79264628	Vicepresidencia Ejecutiva Servicios Jurídicos Secretario General
CE - 389314	Vicepresidente Ejecutivo del Área de Riesgos
CG - 32654685	Representante Legal en Calidad de Gerente Territorial Norte
CG - 79614161	Representante Legal en Calidad de Responsable Segmento Particulares
CC - 7224759	Representante Legal en Calidad de Responsable Jurídico Negocio Bancario
CC - 80409617	Representante Legal en Calidad de Gerente Territorial Centro
CC - 98265694	Representante Legal en Calidad de Gerente Territorial Bogotá Sur
CC - 37937764	Representante Legal en Calidad de Gerente con Gerente Territorial Oriente
CC - 80423070	Representante Legal en Calidad de Gerente Territorial Occidente
CC - 47427133	Representante Legal en Calidad de Responsable de Negocio Hipotecario
CC - 19332086	Representante Legal en Calidad de Gerente Territorial Bogotá Norte
CC - 98623155	Representante Legal en Calidad de Gerente Territorial Antioquia
CC - 79058099	Representante Legal en Calidad de Responsable Operaciones

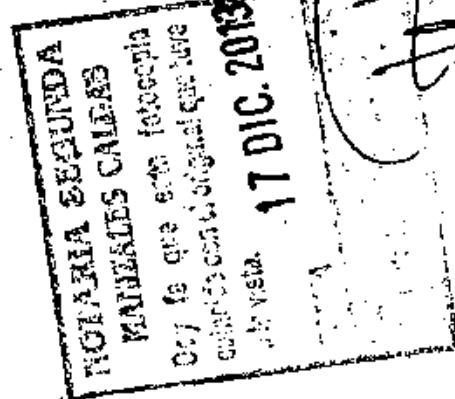
Continuación del certificado de existencia y representación legal de BBVA COLOMBIA Código 1-13

NOMBRE	IDENTIFICACION	CARGO
Ruth Yamile Salcedo Younes Fecha de Inicio del cargo: 17/05/2012	CC - 39700309	Representante Legal en Calidad de Responsable Unidad de Asesoría Fiscal y Gestión de Impuestos
Myriam Gala Leon Fecha de Inicio del cargo: 17/05/2012	CC - 63302203	Representante Legal en Calidad de Responsable Asesoría Institucional
Néstor Orlando Prieto Ballen Fecha de Inicio del cargo: 17/05/2012	CC - 79416663	Representante Legal en Calidad de Responsable Contencioso
José Alberto Silva León Fecha de Inicio del cargo: 14/06/2012	CC - 12998080	Representante Legal en Calidad de Responsable Gestión Humana
Fabiola Acosta Gutiérrez Fecha de Inicio del cargo: 24/09/2012	CC - 51776421	Representante Legal en Calidad de Responsable Desarrollo Corporativo y Transformación
Juan Francisco Sánchez Pérez Fecha de Inicio del cargo: 24/09/2012	CC - 79855351	Representante Legal en Calidad de Responsable RED BEI
Luis Leonardo Londoño Díaz Fecha de Inicio del cargo: 27/09/2012	CC - 9779686	Representante Legal en Calidad de Responsable Administración de Mercados
Carlos Eduardo Velandia Jiménez 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 BOLAROS 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



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 del fotocopia certica tomada del
original de la Escritura Pública número 10241
de fecha 17-12-2013 con mérito
legal para hacer efectivas las cláusulas 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 1a copia en orden de expedición
y presta mérito ejecutivo. Manizales (Caldas)
NOTARIA SEGUNDA".

FECHA 19 DIC. 2013

JORGE MANRIQUE ANDRADE
Notario