



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

QR validez del avalúo

Vivienda

Urbano



AVALUO: RE_PRG_2023_618623

Fecha del avalúo	28/02/2023	Fecha de visita	26/02/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	APARTAMENTO 201 EDIFICIO MARIA DE LA PAZ		
Barrio	San Diego		
Ciudad	Cereté		
Departamento	Córdoba		
Propietario	BLANCA FLOR FONTALVO BARRIOS		
Referencia cliente:			
Nombre/razón social	BLANCA FLOR FONTALVO BARRIOS		
Nit/CC	32652336		
Garantía	68100001012		

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., 28/02/2023

Señor(es):

GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Avalúo solicitado por: GRUPO BANCOLOMBIA
Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **BLANCA FLOR FONTALVO BARRIOS** ubicado en la APARTAMENTO 201 EDIFICIO MARIA DE LA PAZ San Diego, de la ciudad de Cereté.

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 \$157,823,729.18 pesos m/cte (Ciento cincuenta y siete millones ochocientos veintitres mil setecientos veintinueve).

Atentamente,

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

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Construcción	101	M2	\$1,562,611.18	100.00%	\$157,823,729.18
TOTALES					100%	\$157,823,729.18

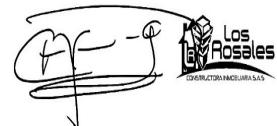
Valor en letras

Ciento cincuenta y siete millones ochocientos veintitres mil setecientos veintinueve Pesos Colombianos

Perito actuante



EMIRO JOSE MARZOLA LEON
 RAA Nro: AVAL-11002907
 C.C: 11002907



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	327.5783
Integral	0	1,562,611	Valor del avalúo en UVR	481,789.33
Proporcional	31,564,746	126,258,983	Valor asegurable	126,258,983
% valor proporcional	20	80	Tiempo esperado comercialización	12
Observación	La nomenclatura consignada en el informe corresponde a la registrada en los documentos, la cual corresponde a la nomenclatura de la placa física que se encuentra a la entrada del inmueble. Ubicado: CARRERA 14 # 12-05 APARTAMENTO 201 EDIFICIO MARIA DE LA PAZ.			
	NOTA DE LIQUIDACIÓN: En el presente informe se liquidan áreas privadas, registradas en documentos suministrados.			

GENERAL

Código	RE_PRG_2023_61 8623	Propósito	Juzgado	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					
Referencia cliente:					
Nombre/razón social	BLANCA FLOR FONTALVO BARRIOS				
Nit/CC	32652336				
Garantía	68100001012				
Datos del propietario:					
Propietario	BLANCA FLOR FONTALVO BARRIOS				
Tipo identificación	C.C.	Documento	32652336	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	APARTAMENTO 201 EDIFICIO MARIA DE LA PAZ				
Conjunto	EDIFICIO MARIA DE LA PAZ				
Ciudad	Cereté	Departamento	Córdoba	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	San Diego	Condiciones PH	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	La nomenclatura consignada en el informe corresponde a la registrada en los documentos, la cual corresponde a la nomenclatura de la placa física que se encuentra a la entrada del inmueble. Ubicado: CARRERA 14 # 12-05 APARTAMENTO 201 EDIFICIO MARIA DE LA PAZ 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.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2		
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO
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 valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	-	AREA	M2	S/I
AREA PRIVADA	M2	101	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	S/I
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	100	AREA PRIVADA VALORADA	M2	101
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	En el municipio se construyen nuevas urbanizaciones de viviendas unifamiliares de uno y dos pisos como lo son: urbanización San Rafael y Cereste, entre otros.				
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 baja.				
Reglamentación urbanística:	INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL. Ley 675 de 2001.				

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
636	EscrituraDePropiedad	01/04/2008	3	Montería

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
143-37977	28/02/2023	SIN INFORMACION	2316201010000014 AP 201 90901900000022	

Observación

Limitaciones: Anotación 5 hipoteca a favor de Bancolombia, anotación 6 afectación a vivienda familiar, anotación 7 embargo.

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS AREA.- 101 M2 LINDEROS E.P. NO-837 DE FECHA 26-07-07 NOTARIA CERETE- DECRETO 1711 DE 06-07-84.

COMPLEMENTACION: COMPLEMENTACION DE LA TRADICION 01) REGISTRO DE FECHA 20-12-06.- ESCRITURA NO.1384 DE FECHA 01-12-06 NOTARIA UNICA DE CERETEMODO DE ADQUIRIR_ COMPROVENTA-VALOR DEL ACTO \$35.000.000,00 DE: RODRIGUEZ BANQUEZ ALFREDO JOSE.- A: SOCIEDAD CONSTRUCTORA BRISALIA NO.2 LTDA. 02) REGISTRO DE FECHA 27-03-2003.- ESCRITURA NO.202 DE FECHA 12-03-2003 NOTARIA DE CERETEMODO DE ADQUIRIR-COMPROVENTA- VALOR DEL ACTO \$30.000.000,00 DE: RODRIGUEZ PADRON IVO= DE: DE RODRIGUEZ PAZ= A: RODRIGUEZ BANQUEZ ALFREDO JOSE 03) REGISTRO DE FECHA 10-03-2003.- ESCRITURA NO.038 DE FECHA 20-01-03 NOTARIA DE CERETE- MODO DE ADQUIRIR-ADJUDICACION EN SUCESION VALOR DEL ACTO \$29.533.000 DE: RODRIGUEZ VILLADIEGO MIGUEL.-DE: PADRON PEREZ BERTA.- A: RODRIGUEZ PADRON IVO. A: RODRIGUEZ PADRON PAZ 04) REGISTRO DE FECHA 05-06-92.- SENTENCIA DE FECHA 03-09-86 JUZGADO 1 CIVIL DEL CIRCUITO DE CERETE- MODO DE ADQUIRIR PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO.- DE: JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CTO DE CERETE.- A: RODRIGUEZ VILLADIEGO MIGUEL. A: PADRON DE RODRIGUEZ BERTA

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

El apartamento cuenta con el uso del parqueadero marcado con el número 201, el cual se ubica en el primer piso del edificio, este sería comuna asignado, ya que en los documentos jurídicos aportados, no registra el garaje, pero en visita, informan que es de uso del apartamento.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS

AMOBLAMIENTO URBANO

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

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Mixta	Área de actividad	Mixta.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Regular	mas de 500	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Regular	mas de 500	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	No hay	mas de 500	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	300-400	Tipo de vía	Principal	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	0-100			

IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	SI	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Es un sector de actividad mixta, se presenta mezcla de usos residencial con el de comercio y servicios. El sector hace parte del área central donde se encuentran establecimientos como la Alcaldía, el Cuerpo de Bomberos, Catedral, clínicas, sucursales bancarias, tiendas Ara, D1, Olímpica, entre otros.				

PROPIEDAD HORIZONTAL

Escritura de	837	Fecha	02/02/2007
---------------------	-----	--------------	------------

Propiedad Horizontal			escritura		
Notaria escritura	3		Ciudad escritura	Montería	
Valor administración	SIN INFORMACION	Total unidades	S/I	Terraza comunal	No
Condiciones	Solo construcción	# Pisos edificio	2	Porteria	No
Horario vigilancia	0 horas	Tanque	Si	Cancha	No
Zonas verdes	No	Shut	No	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje visitante	No	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: 837, Fecha escritura: 02/02/2007, Notaría escritura: 3, Ciudad escritura: Montería, Administración: SIN INFORMACION, Total unidades: S/I, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 2, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Cancha: No, Zonas verdes: No, Shut: No, Citófono: No, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: No, Gimnasio: No, Bicicletero: No, Garaje visitante: No, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: No, Jardín infantil: No, Terraza comunal: No, Piscina: No, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	mixtas	Tipo estructura	pórticos		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2008	Edad Inmueble	15 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	NO APORTADA				
Observación	La estructura se observa en aparente buen estado de conservación.				

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	1	Comedor	1	Cocina	Semilint
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closest	3	Baños privados	2	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	1	Jardín	No	Zona verde	No

Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 0, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 2, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropa: 1, Local: 0, Balcón: 1, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				
OTRAS DEPENDENCIAS					
Nombre		Tipo		Área	
Parqueadero		Común de uso Exclusivo			

ACABADOS

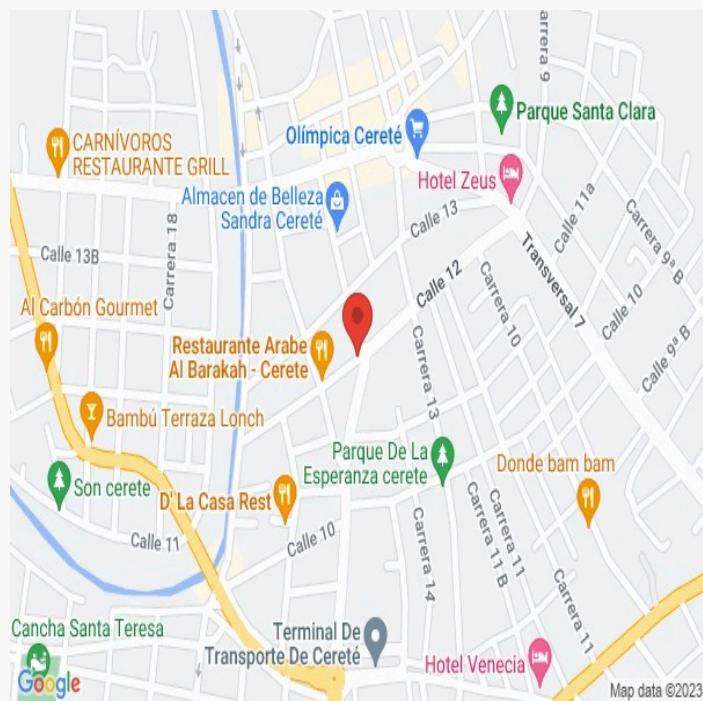
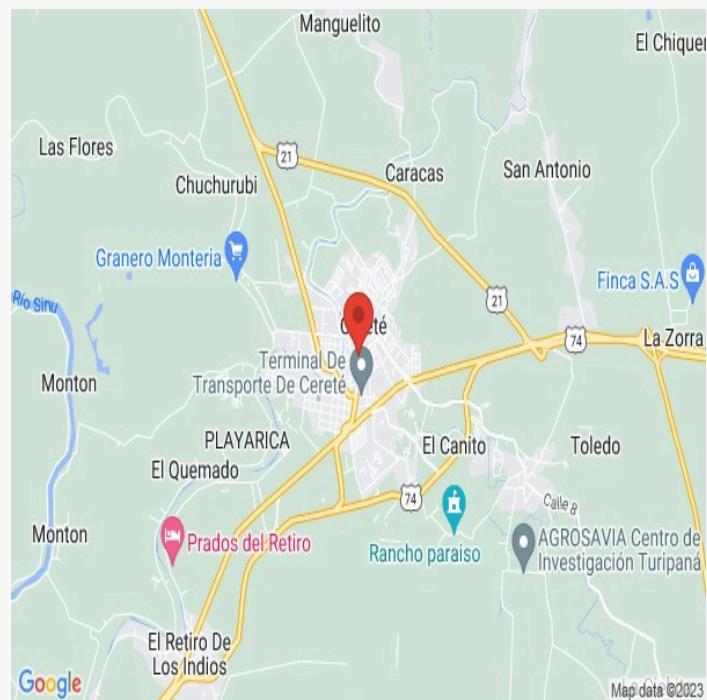
	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

Observación El inmueble tiene pisos cerámicos, cielo raso en drywall y enchapes de baños en cerámica.

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección:

APARTAMENTO 201 EDIFICIO MARIA DE LA PAZ | San Diego | Cereté | Córdoba



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 8.8859611
GEOGRAFICAS : 8° 53' 9.459''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.790366666666667
GEOGRAFICAS : 75° 47' 25.3212''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	ED TRES PISOS B/ SAN PEDRO	2	\$260,000,000	0.95	\$247,000,000	1	\$		\$0	\$1,506,097.56	3233444404
2	ED TRES PISOS B/ SAN PEDRO	1	\$250,000,000	0.95	\$237,500,000	1	\$		\$0	\$1,503,164.56	3233444404
3	SAN RAFAEL	1	\$200,000,000	0.95	\$190,000,000	1	\$		\$0	\$1,696,428.57	3233444404
	Del inmueble	2		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	10		164	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,506,097.56
2	10		158	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,503,164.56
3	5		112	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,696,428.57
	15 años									
									PROMEDIO	\$1,568,563.56
									DESV. STANDAR	\$110,744.05
									COEF. VARIACION	7.06%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$1,679,307.62	TOTAL	\$169,610,069.38
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$1,457,819.51	TOTAL	\$147,239,770.41
VALOR TOTAL	\$157,823,729.18			

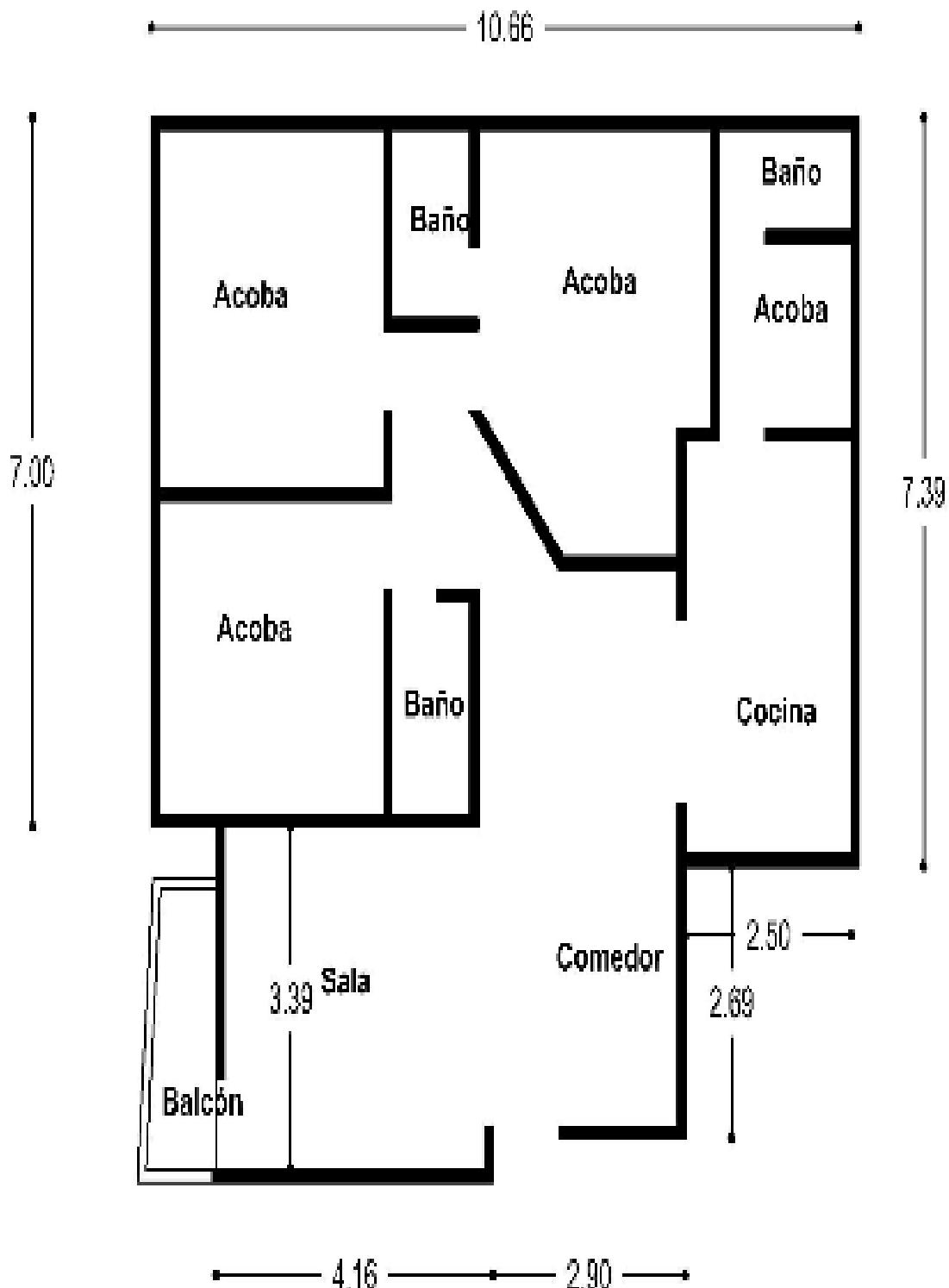
Observaciones:

Enlaces:

https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10628_archivopdflinks.html1 -<https://inmobiliariaimobiliaria.com.co/apartamento-venta-cerete-cerete/5034002>2 -<https://inmobiliariaimobiliaria.com.co/apartamento-venta-cerete-cerete/5033933>3 -<https://inmobiliariaimobiliaria.com.co/casa-venta-cerete-cerete/4065604>

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



FOTOS

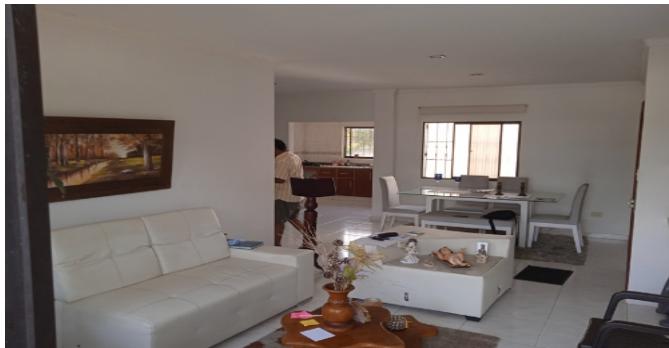
Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Sala



Sala



Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



FOTOS

Balcón



Baño Privado



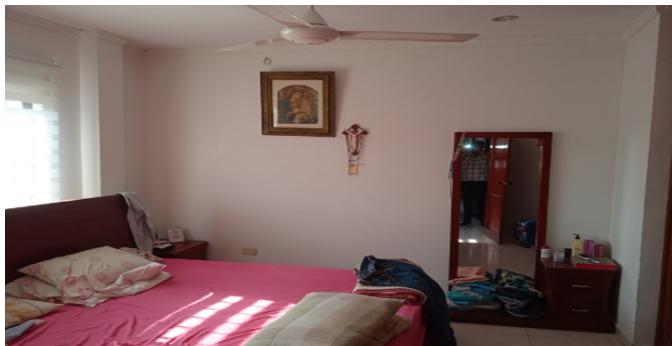
Baño Privado



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Garaje



FOTOS

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.
- 4-5) 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 RE_PRG_2023_618623



PIN de Validación: afa00ab6



<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) EMIRO JOSE MARZOLA LEON , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 11002907, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 27 de Noviembre de 2019 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-11002907.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) EMIRO JOSE MARZOLA LEON 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
27 Nov 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
27 Nov 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
03 Dic 2020

Regimen
Régimen de Transición



PIN de Validación: afa00ab6

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
27 Nov 2019

Regimen
Régimen Académico

- Puentes , Túneles

Fecha de inscripción
03 Dic 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
27 Nov 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
27 Nov 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: afa00ab6



automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
27 Nov 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semicuentes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
27 Nov 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
03 Dic 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
03 Dic 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
03 Dic 2020

Regimen
Régimen de Transición



PIN de Validación: afa00ab6



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MONTERÍA, CÓRDOBA

Dirección: CALLE 46 # 38-51 - MANZANA M LOTE 3 BARRIO SANTA ELENA 4 ETAPA

Teléfono: 3002741771

Correo Electrónico: emiromarzola@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) EMIRO JOSE MARZOLA LEON , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 11002907.

El(la) señor(a) EMIRO JOSE MARZOLA LEON 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

afa00ab6

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 veintisiete (27) días del mes de Enero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro



PIN de Validación: afa00ab6



Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CERETE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230228150272991975

Nro Matrícula: 143-37977

Página 2 TURNO: 2023-143-1-3165

Impreso el 28 de Febrero de 2023 a las 06:21:51 PM

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

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

Doc: ESCRITURA 837 DEL 26-07-2007 NOTARIA DE CERETE

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 915 CONSTITUCION PROPIEDAD HORIZONTAL.

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

A: SOCIEDAD CONSTRUCTORA BRIZALIA NO.2 LTDA.

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 11-04-2008 Radicación: 2008-143-6-1073

Doc: ESCRITURA 636 DEL 01-04-2008 NOTARIA TERCERA DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$5,736,000

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA

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

DE: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

A: SOCIEDAD CONSTRUCTORA BRIZALIA NUMERO 2 LTDA

NIT# 8120050546 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 11-04-2008 Radicación: 2008-143-6-1073

Doc: ESCRITURA 636 DEL 01-04-2008 NOTARIA TERCERA DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$98,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA

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

DE: SOCIEDAD CONSTRUCTORA BRIZALIA NUMERO 2 LTDA

NIT# 8120050546

A: FONTALVO BARRIOS BLANCA FLOR

CC# 32652336 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 11-04-2008 Radicación: 2008-143-6-1073

Doc: ESCRITURA 636 DEL 01-04-2008 NOTARIA TERCERA DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: FONTALVO BARRIOS BLANCA FLOR

CC# 32652336 X

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 11-04-2008 Radicación: 2008-143-6-1073

Doc: ESCRITURA 636 DEL 01-04-2008 NOTARIA TERCERA DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: FONTALVO BARRIOS BLANCA FLOR

CC# 32652336 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 25-01-2010 Radicación: 2010-143-6-208

Doc: OFICIO 0069 DEL 22-01-2010 JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CERETE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0428 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION MIXTA

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



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

Certificado generado con el Pin No: 230228150272991975

Nro Matrícula: 143-37977

Pagina 3 TURNO: 2023-143-1-3165

Impreso el 28 de Febrero de 2023 a las 06:21:51 PM

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

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

DE: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

A: FONTALVO BARRIOS BLANCA FLOR

CC# 32652336 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *7*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2011-143-3-184 Fecha: 16-07-2011

Nro corrección: 1 Radicación: 2011-143-3-184

Fecha: 16-07-2011

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: ICARE-2015 Fecha: 21-12-2015

Nro corrección: 2 Radicación: ICARE-2015

Fecha: 21-12-2015

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADOS POR EL I.G.A.C. (SNC), RES No. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

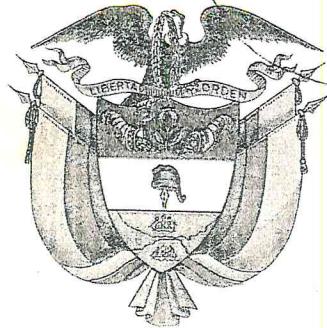
TURNO: 2023-143-1-3165

FECHA: 28-02-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: MARIA STELLA GARCIA PINEDA

ESTA INVESTIGACIÓN DE INVESTIGACIÓN Y REGISTRO LA GUARDIA DELA DE PUEBLA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CREDITO, OFICIA SUPERINTENDENCIA DE NOTARÍAS Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA SUPERINTENDENCIA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CREDITO, OFICIA



33776173

1591

REPÚBLICA DE COLOMBIA

DEPARTAMENTO DE CÓRDOBA

Círculo Notarial de Montería

**NOTARIA
TERCERA**

Guarda de la fé Pública

1^{ra}. Copia de la Escritura Pública

Número 636

Fecha ABRIL 1^o. de 2.008

Naturaleza del Acto VENTA, AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR, HIPOTECA, CANCELACION
DE HIPOTECA

Otorgado por CONSTRUCTORA BRIZALIA No.2 LTDA. A BLANCA FLOR FONTALVO BARRIOS

A favor de BLANCA FLOR FONTALVO BARRIOS A BANCOLOMBIA S. A.

PROTOCOLO de 2.008

Notario Tercero

MIGUEL PUCHE YANEZ

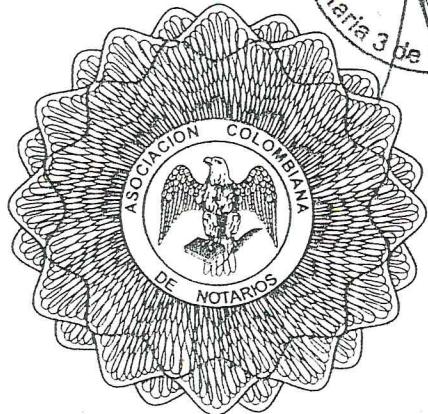
Toda escritura requiere para su validez de la formalidad del Registro de Instrumentos Públicos del lugar donde este ubicado el inmueble

299.000



1
Bancolombia
33185538

WK 8907304



SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y
REGISTRO

FORMATO DE CALIFICACION

MATRICULA INMOBILIARIA: 143-37977-----

CODIGO CATASTRAL: 01-01-0149-0022-901-
001-001-----

UBICACION: EDIFICIO "MARIA DE LA PAZ",
BARRIO SAN DIEGO, CARRERA 14 # 12 - 05,

APARTAMENTO DOSCIENTOS UNO (201).-----

MUNICIPIO: CERETE (CORDOBA).-----

NUMERO ESCRITURA 636 -- DIA 01 - MES ABRIL - - AÑO 2008.

NOTARIA DE ORIGEN: TERCERA (3a.) - CIUDAD: MONTERIA

CODIGO	NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO	VI ACTO
--------	------------------------------	---------

ESPECIFICACION

0125	COMPROVENTA	\$98.000.000
------	-------------	--------------

0304	AFFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR	\$ - 0 -
------	---------------------------------	----------

0205	HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE EN LA CUANTIA	
------	--	--

0775	CANCELACION DE HIPOTECA	\$ 5.736.000
------	-------------------------	--------------

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO	IDENTIFICACION
-------------------------------------	----------------

SOCIEDAD "CONSTRUCTORA BRIZALIA

No. 2 LIMITADA" NIT 812005054-6

BLANCA FLOR FONTALVO BARRIOS 32.652.336

BANCOLOMBIA S.A NIT. 890.903.938-8



ESCRITURA PUBLICA NUMERO: SEISCIENTOS TREINTA Y SEIS (636). -

En la ciudad de Monteria, cabecera del Círculo Notarial del mismo nombre,
en el Departamento de Córdoba de la República de Colombia, al (los)

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

PRIMER --- (1er) día (s) del mes de ABRIL --- del año DOS

MIL OCHO (2008), ante mí , CILSA MACHADO ALARCON, -----

Notario Tercero (E) - del Círculo de Montería, en ejercicio del cargo comparecieron con minuta en diskette el señor ALFREDO JOSE RODRIGUEZ BANQUEZ, varón, mayor de edad, vecino de esta ciudad, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, identificado con la cédula de ciudadanía número 985.167 de Tolúviejo (Sucre), y dijo: Que en este acto obra en nombre y representación de la SOCIEDAD CONSTRUCTORA BRIZALIA No. 2 LIMITADA en su calidad de Gerente y representante legal de la misma, sociedad de comercio, de nacionalidad colombiana, domiciliado en Montería, identificada con el NIT 812005054-6, constituida mediante la escritura pública número 1.278 del 13 de Julio de 2001, otorgada en la Notaría Primera de Montería, inscrita en la Cámara de Comercio de Montería el dia 6 de Agosto de 2001, bajo el número 11543 del Libro IX, reformada por varias escrituras, tal como consta en el certificado expedido por la Cámara de Comercio de Montería, debidamente facultado para celebrar éste acto, de conformidad con el ACTA No. 009 del día 9 de Octubre de 2006 emanada de la Junta de Socios, documentos éstos que se anexan para que se protocolicen con ésta escritura pública y hagan parte de la misma; y quien en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará (EL)(LA) VENDEDOR(A), y de otra parte BLANCA FLOR FONTALVO BARRIOS, mujer, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 32.652.336 expedida en Barranquilla (Atlántico), de estado civil casada con sociedad conyugal vigente, ciudadano(a)(s) colombiano(a)(s), domiciliado(a)(s) y residente(s) en el Municipio de Cereté, Departamento de Córdoba, de tránsito por esta ciudad, actuando en su(s) propio(s) nombre(s) quien(es) en adelante se



3

WK 8907305



denominará(n) como **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, a quien identifiqué personalmente, de todo lo cual Yo el suscrito Notario doy fe y dijeron:

Que han celebrado el presente contrato de compraventa de un(os) bien(es) inmueble(s), el cual se regirá por las siguientes cláusulas y en lo

no previsto, por las disposiciones del Código Civil Colombiano.-----

PRIMERA: **EL(LA)(LOS) VENDEDOR(A)(ES)**, por éste instrumento transfieren a título de compraventa a favor de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, el pleno derecho de dominio y posesión que tiene y ejerce sobre el siguiente bien inmueble de su propiedad: Inmueble urbano identificado como **APARTAMENTO DOSCIENTOS UNO (201)** ubicado en el **segundo piso del edificio "MARIA DE LA PAZ"**, en el Barrio San Diego de la ciudad de Cereté, con la actual nomenclatura urbana de esa ciudad como **CARRERA 14 # 12 – 05**, con un área privada de 101 metros cuadrados. **LINDEROS Y MEDIDAS GENERALES DEL EDIFICIO MARIA DE LA PAZ:** Área aproximada de seiscientos cuarenta y siete metros cuadrados (647 mts²), ubicado en la CARRERA 14 # 12- 05 de la ciudad de Cereté, como consta en el Certificado 01138 de fecha 02 de febrero de 2007 expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, determinado por los siguientes linderos y medidas: por el **NORTE**: Con propiedad de Carmen Burgos, en una longitud de treinta metros con cuarenta centímetros (30,40 mts.); por el **SUR**: Con propiedad de Rosa Chagui viuda de Saker, en una longitud veintinueve metros con setenta centímetros (29.70 mts.); por el **ESTE**: Con propiedad de Alfonso Guerra P., en una longitud de veintiún metros con setenta centímetros (21.70 mts.); por el **OESTE**: Con propiedades de Rosa Barguil viuda de Ospino y Francisco Velásquez B. en una longitud de veintiún metros con cuarenta centímetros (21.40 mts.); y

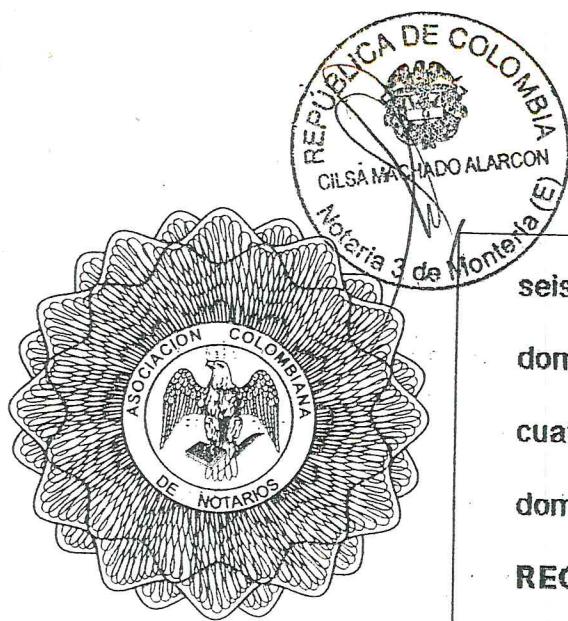
ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

cierra el área todo el inmueble. El inmueble descrito anteriormente esta identificado con la matricula inmobiliaria Número 143-17145 de la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos de Cereté y cédula catastral número 01-01-0149-0007-000-001-001.-----

LINDEROS Y MEDIDAS DEL APARTAMENTO DOSCIENTOS UNO (201)

DEL EDIFICIO MARIA DE LA PAZ. Se encuentra en el segundo piso del edificio "MARIA DE LA PAZ", el cual está ubicado en el Barrio San Diego del Municipio de Cereté, identificado en la puerta de acceso principal del edificio con la nomenclatura urbana de ese municipio, como CARRERA 14 # 12-05; con un área privada de ciento un metros cuadrados (101 mts.2); y determinado por los siguientes linderos y medidas: **por el NORTE:** Con el muro de cierre que linda con el con el espacio aéreo sobre la zona común de maniobra y parqueaderos, en una longitud de 9.6 metros lineales; **por el SUR:** Con el muro de cierre que linda con el espacio aéreo sobre la calle 12 o Avenida San Diego, en una longitud de 9.6 metros lineales; **por el ESTE:** En linea quebrada con el muro de cierre que linda con el apartamento 203, con la cámara de aire de la zona común-escalera, en longitud de 10.50 metros lineales; **por el OESTE:** Con el muro de cierre que linda con el espacio aéreo sobre el acceso a zona de parqueaderos, en una longitud de 10.50 metros lineales; **por el CENIT:** Con la cubierta de techo del edificio, y **por el NADIR:** Con placa que sirve de cubierta de los locales numero uno(1) y numero dos(2). A éste Apartamento le corresponde el número de **MATRICULA INMOBILIARIA 143-37977** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cereté y cédula catastral número 01-01-0149-0022-901-001-001.=====

PARAGRAFO PRIMERO: REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL:
Posterior a la compraventa **EL(LA)(LOS) VENDEDOR(A)(ES)** construyó un proyecto denominado Edificio "Maria de la Paz", consta en el primer piso de



seis locales comerciales como unidades de dominio privado, y en el segundo piso consta de cuatro apartamentos también como unidades de dominio privado; los que fueron sometidos a el **REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**, tal como consta en la escritura pública número 837

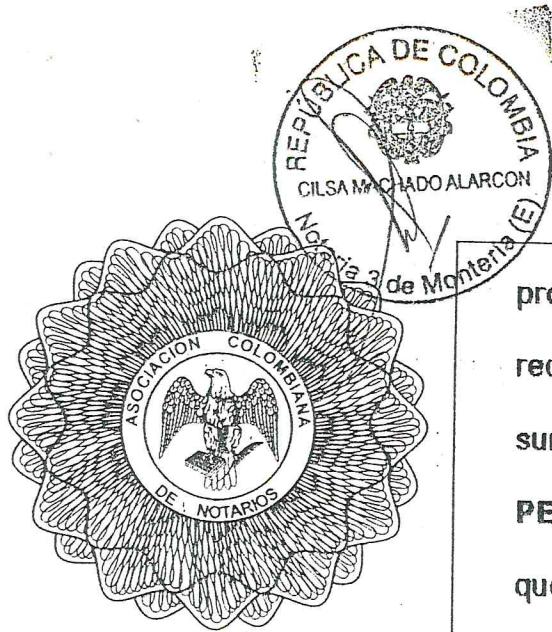
TERCERA: Que el inmueble que venden es de exclusiva propiedad de **EL(LA)(LOS) VENDEDOR(A)(ES)**, no lo ha enajenado por acto anterior al presente y lo garantizan libre de gravámenes, servidumbres, desmembraciones, derecho de usufructo, uso, habitación, condiciones resolutorias de dominio, pleitos pendientes, embargos judiciales, censo, anticresis, arrendamiento por escritura pública, movilización, patrimonio de

familia y en general cualquier limitación de dominio, obligándose **EL(LA)(LOS) VENDEDOR(A)(ES)** en todo caso, al saneamiento de lo vendido en los casos de Ley.

PARAGRAFO: En cuanto a hipoteca(s) está libre, como ya se dijo, salvo hipoteca(s) abierta de cuantía indeterminada a favor de BANCOLOMBIA S.A., constituida mediante la escritura pública numero 141 del dos (02) de Febrero de 2007, otorgada en la Notaria Tercera de Montería y registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cereté el día primero (01) de Marzo de 2.007. La hipoteca vigente será cancelada por BANCOLOMBIA S.A.

CUARTA: Igualmente **EL(LA)(LOS) VENDEDOR(A)(ES)** entregan el bien a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, valorizaciones, efecto plusvalía, cuotas de administración, liquidados hasta la fecha de ésta escritura pública, y se obligan al saneamiento de la venta en todos los casos de ley, siendo de cargo de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** las sumas que por tales conceptos se liquiden a partir de la fecha de la presente escritura al igual que los gastos que se generen por matrícula o derechos de conexión de los servicios públicos.

QUINTA: El precio de ésta compraventa es la suma de **NOVENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS (\$98.000.000) MONEDA CORRIENTE**, suma ésta que será cancelada de la siguiente manera: La suma de **TREINTA MILLONES PESOS (\$30.000.000) MONEDA CORRIENTE** que **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** pagó a **EL(LA)(LOS) VENDEDOR (A)(ES)** a título de anticipo; en cuatro cuotas mensuales de **SIETE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$7.500.000) MONEDA CORRIENTE**, descontados de las facturas mensuales por compras de materiales de construcción para el edificio "Maria de la Paz" y/o otras obras en ejecución por parte del vendedor contratadas con la Ferretería "Mis Materiales".



propiedad de la compradora; y que declara haber recibido a entera satisfacción; y el saldo, o sea la suma de **SESENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$68.000.000)**, que **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)** cancelará **EL(LA)(LOS) VENDEDOR(A)(ES)** con el dinero producto de un préstamo que ha solicitado **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** ante la entidad bancaria **BANCOLOMBIA S.A.**, el cual ha sido aprobado con sujeción a las disposiciones legales vigentes y a la reglamentación interna de **BANCOLOMBIA S.A.**, para lo cual **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** deberá(n) constituir a favor de dicha entidad hipoteca de primer grado, abierta sin límite de cuantía, para vivienda en pesos **EN PESOS**.

PARÁGRAFO PRIMERO: La entrega del dinero de que trata el saldo de **SESENTA Y OCHO MILLONES PESOS (\$68.000.000)** moneda corriente, estará sujeto al tiempo que dure el desembolso del crédito por parte de **BANCOLOMBIA S.A.**

PARÁGRAFO SEGUNDO: **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, autoriza (n) a **BANCOLOMBIA S.A.** de manera expresa e irrevocablemente para que entregue directamente a **EL(LA)(LOS) VENDEDOR(A)(ES)** el valor del crédito aprobado por la entidad bancaria, o sea la suma de **SESENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS (\$68.000.000)** MONEDA CORRIENTE.

SEXTA ENTREGA: La entrega material del inmueble que se vende se realizó el 15 de diciembre de 2007, protocolizado mediante acta de entrega firmada por las partes; y **EL(LA)(LOS)COMPRADOR(A)(ES)** lo declara recibido a entera satisfacción.

SÉPTIMA: Los gastos que se ocasionen con el otorgamiento de ésta escritura por concepto de la venta en ella contenida, por matrícula, el

Presente EL(LA)(LOS)COMPRADOR(A)(ES), BLANCA FLOR FONTALVO
BARRIOS, de las condiciones civiles ya anotadas, a quien identifiqué
personalmente, de todo lo cual Yo el suscrito Notario doy fe y declara(n): a)
Que acepta(n) ésta escritura y la venta que ella contiene y las demás
estipulaciones por estar todo a su entera satisfacción. b) Que será(n) de su
cargo los valores que liquiden las empresas de servicios públicos del
municipio por concepto de reajuste en los derechos de los respectivos
servicios con posterioridad al presente contrato, así como los impuestos,
tasas, contribuciones y gravámenes que sobre el inmueble decreten o
liquiden la Nación y/o éste municipio a partir de la fecha; c) Que conoce(n)
el estado en que se encuentra el inmueble que compra(n). d) Que conoce(n)

En cumplimiento a lo establecido en la Ley 258 de 1996, el Notario interroga a la compareciente compradora, señora **BLANCA FLOR FONTALVO BARRIOS**, sobre los siguientes hechos: a) ¿Tiene usted sociedad conyugal vigente, matrimonio o unión marital de hecho? b) ¿Posee usted otro bien inmueble afectado a vivienda familiar? c) ¿El Apartamento que adquiere por medio de esta escritura está destinado para la habitación de la familia?. La declarante manifestó: Estoy casada con el señor **ARMANDO**



JOSE ROY MIRANDA, identificado con la cédula de ciudadanía número 6.880.213 de Monteria; bajo la gravedad del juramento manifiesto que no poseo otro bien inmueble afectado a vivienda familiar, e igualmente declaro que el Apartamento que adquiere mediante este instrumento, si está

destinado para la habitación de la familia.

El suscrito Notario deja expresa constancia que previa indagación a la compareciente compradora, señora **BLANCA FLOR FONTALVO BARRIOS**, ésta manifestó no poseer ningún bien inmueble ya afectado a vivienda familiar, razón por la cual el Apartamento que adquiere por medio de este instrumento, por Ministerio de la Ley queda afectado a vivienda familiar de conformidad con la Ley 258 de 1996.

=====

=====

Comparecio(eron) nuevamente **BLANCA FLOR FONTALVO BARRIOS**, mujer, mayor(es) de edad y domiciliado(s) en Cereté (Córdoba), de tránsito por esta ciudad, ciudadano(a)(s) colombiano(a), identificado(a)(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía(s) número(s) 32.652.336 expedida(s) en Barranquilla (Atlántico.), de estado civil casada, con sociedad conyugal vigente, quien(es) en este acto obra(n) en su propio nombre, y quien(es) en el texto de esta escritura se denominará(n) individual o conjuntamente **El(Los) Hipotecante(s)**, a quien identifiqué personalmente, de todo lo cual Yo el suscrito Notario doy fe y manifestó(aron): **PRIMERO:** Que constituye(n) Hipoteca Abierta sin Límite de Cuantía a favor del Banco **BANCOLOMBIA S.A.**, establecimiento Bancario crédito con domicilio en Medellín, quien para los efectos de este instrumento en adelante se denominará **El Acreedor**, sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s), conforme

con el artículo 2438 y siguientes del Código Civil Colombiano:

APARTAMENTO DOSCIENTOS UNO (201) ubicado en el segundo piso

del edificio "MARIA DE LA PAZ", Barrio San Diego de la ciudad de

Cereté, con la nomenclatura urbana de esa ciudad como CARRERA 14 #

12 – 05, con un área privada de 101 metros cuadrados. **LINDEROS Y**

MEDIDAS GENERALES DEL EDIFICIO MARIA DE LA PAZ: Área

aproximada de seiscientos cuarenta y siete metros cuadrados (647 mts.2),

ubicado en la CARRERA 14 # 12- 05 de la ciudad de Cereté, como consta

en el Certificado 01138 de fecha 02 de febrero del 2007, expedido por el

Instituto Geográfico Agustín Codazzi, determinado por los siguientes

linderos y medidas: por el NORTE: Con propiedad de Carmen Burgos, en

una longitud de treinta metros con cuarenta centímetros (30,40 mts.); por el

SUR: Con propiedad de Rosa Chagúi viuda de Saker, en una longitud

veintinueve metros con setenta centímetros (29.70 mts.); por el ESTE: Con

propiedad de Alfonso Guerra P. en una longitud de veintiún metros con

setenta centímetros (21.70 mts.); por el OESTE: Con propiedad de Rosa

Barguil viuda de Ospino y Francisco Velásquez B. en una longitud de

veintiún metros con cuarenta centímetros (21.40 mts.) y cierra el área todo

el inmueble. El inmueble descrito anteriormente está identificado con la

matricula inmobiliaria Número 143-17145 de la Oficina de Registros de

Instrumentos Públicos de Cereté y cédula catastral número 01-01-0149-

0007-000-001-001. - - - - -

LINDEROS Y MEDIDAS DEL APARTAMENTO DOSCIENTOS UNO (201)

DEL EDIFICIO MARIA DE LA PAZ, se encuentra en el segundo piso del

edificio "MARIA DE LA PAZ", el cual está ubicado en el Barrio San Diego del

Municipio de Cereté, identificado en la puerta de acceso principal del edificio

con la nomenclatura urbana de ese municipio, como CARRERA 14 # 12-05;

con un área privada de ciento un metros cuadrados (101 mts.2); y

Se



3 de Montaña determinado por los siguientes linderos y medidas:
por el NORTE: Con el muro de cierre que linda con el con el espacio aéreo sobre la zona común de maniobra y parqueaderos, en una longitud de 9.6 metros lineales; por el SUR: Con el muro de cierre que linda con el espacio aéreo sobre la calle 12 o Avenida San diego, en una longitud de 9.6 metros lineales; por el ESTE: En linea quebrada con el muro de cierre que linda con el apartamento 203, con la cámara de aire de la zona común-escalera, en longitud de 10.50 metros lineales; por el OESTE: Con el muro de cierre que linda con el espacio aéreo sobre el acceso a zona de parqueaderos, en una longitud de 10.50 metros lineales; por el CENIT: Con la cubierta de techo del edificio, y por el NADIR: Con placa que sirve de cubierta de los locales numero uno y numero dos. A éste Apartamento le corresponde el número de **MATRICULA INMOBILIARIA 143-37977** de la Oficina de Registro de Instrumentos Pùblicos de Cereté y cédula catastral número 01-

**PARA
GRAFO PRIMERO: REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL:**
Posterior a la compraventa **EL(LA)(LOS) VENDEDOR(A)(ES)** construyó un
proyecto denominado Edificio "Maria de la Paz", consta en el primer piso de
seis locales comerciales como unidades de dominio privado, y en el
segundo piso constan de cuatro apartamentos también como unidades de
dominio privado; los que fueron sometidos a **REGIMEN DE PROPIEDAD
HORIZONTAL**, tal como consta en la escritura pública número 837 del 26
de Julio de 2.007, otorgada en la Notaría Única de Cereté y registrada en
la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de ésta ciudad el dia 31 de
Julio de 2.007, correspondiéndole al inmueble objeto de la hipoteca la

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 143-37977 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cereté, matrícula ésta abierta con base en la matrícula inmobiliaria número 143-17145 de la cual se segregó. =
=====

PARÁGRAFO SEGUNDO: No obstante la mención de áreas, cabida y linderos la hipoteca recae sobre cuerpo cierto.=====

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

CUARTO: Que el(los) inmueble(s) que se hipoteca(n) por este instrumento fue(ron) adquirido(s) por COMPRAVENTA hecha a la sociedad CONSTRUCTORA BRIZALIA NUMERO 2 LIMITADA, mediante éste mismo instrumento público en acto anterior a la presente constitución de hipoteca.=====

QUINTO: Que con la presente hipoteca se garantiza el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por El Acreedor a El(Los) Hipotecante(s) por la suma de SESENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS (\$68.000.000) moneda corriente que serán pagados dentro del plazo de DIEZ (10) años en CIENTO VEINTE (120) cuotas mensuales.-----

Así como y bajo la consideración de que esta hipoteca es abierta y sin límite de cuantía, la misma garantiza a El Acreedor no solamente el crédito hipotecario indicado en esta cláusula y sus intereses remuneratorios y moratorios, sino también toda clase de obligaciones expresadas en moneda



legal o en UVR o en cualquier otra unidad que la sustituya, debidamente aprobadas por la autoridad competente, ya causadas y/o que se causen en el futuro a cargo de **El(Los) Hipotecante(s)** conjunta, separada, o individualmente y sin ninguna limitación respecto a la cuantía de las obligaciones garantizadas, sus intereses, costas, gastos y honorarios de abogado, bien sean directas o indirectas y por cualquier concepto adquiridas en su propio nombre o con otra u otras firmas, conjunta o separadamente, ya se trate de préstamos, descuentos y/o endosos o cesión de instrumentos negociables o de créditos de otro orden, de garantías bancarias, de avales, de cartas de crédito, de sobregiros en cuenta corriente o de cualquier otro género de obligaciones, ya consten en pagarés, letras de cambio, cheques, certificados, notas débito o en cualquier otro documento comercial o civil, girado, aceptado, endosado, cedido o firmado por **El(Los) Hipotecante(s)** individual o conjuntamente con otra u otras personas o entidades y bien se hayan girado, endosado, cedido o aceptado a favor de **El Acreedor** directamente o favor de un tercero que los hubiere negociado, endosado o cedido a **El Acreedor** o que los negociare, endosare o cediere en el futuro por cualquier concepto, esto es, por valor recibido, por valor en garantía, por dación en pago entre otros y aún sin la intervención o contra la voluntad de **El(Los) Hipotecante(s)**. Esta hipoteca garantiza las obligaciones en la forma y condiciones que consten en los documentos correspondientes y no se extingue por el solo hecho de prorrogarse, cambiarse o renovarse las citadas obligaciones, continuando vigente hasta la cancelación total de las mismas.

=====

=====

SEXTO: Que para efectos exclusivos de determinar los derechos notariales

y de registro a que haya lugar, se fija la suma determinada en la cláusula anterior, valor que corresponde en pesos colombianos al monto del crédito hipotecario de vivienda aprobado por El Acreedor a El(los) Hipotecante(s). Para el efecto con este instrumento se protocoliza la respectiva carta de aprobación del crédito hipotecario expedida por El Acreedor, sin que esto implique modificación alguna del carácter de hipoteca abierta sin límite de cuantía que tiene la presente garantía. = = =

PARÁGRAFO: En cumplimiento de lo ordenado por el artículo 58 de la Ley 788 de 2002 y sólo para los efectos tributarios a que haya lugar, El(Los) Hipotecante(s) certifica(n) que a la fecha no ha(n) recibido desembolsos efectivos de créditos que estén garantizados con la presente hipoteca distintos o adicionales al crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo a que se hace referencia en este instrumento. = = = = = = = = = = =

SEPTIMO: Que declara(n) además: (a) que la presente hipoteca comprende sus anexidades, mejoras, construcciones, frutos y dependencias y se extiende a todos los aumentos que reciba, así como las pensiones e indemnizaciones conforme a las leyes; (b) que el(los) inmueble(s) que por este instrumento hipoteca(n), es(son) de su exclusiva propiedad, lo(s) posee(n) real y materialmente y lo(s) garantiza(n) libre(s) de todo gravamen, limitación al dominio, demandas civiles o circunstancia que lo(s) ponga(n) fuera del comercio o limite(n) su negociabilidad. En todo caso El(Los) Hipotecante(s) saldrá(n) al saneamiento en los casos de ley; (c) que serán de su cargo los gastos e impuestos que cause este gravamen, los gastos de escrituración, los de su cancelación, las costas de cobro de cualquier obligación que con este instrumento se garantice si hubiere lugar a ello; (d) que se compromete(n) a entregar a El Acreedor la primera copia de esta



escritura de hipoteca y un folio de matrícula inmobiliaria expedido por la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente al(os) inmueble(s) hipotecado(s) en que conste la inscripción del gravamen a satisfacción de El Acreedor, en un término máximo de noventa (90)

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

OCTAVO: Que para amparar los riesgos por incendio y terremoto y demás seguros aplicables sobre el(os) bien(es) hipotecado(s) a favor de El Acreedor así como el riesgo de muerte de El(Los) Hipotecante(s) me(nos) obligo(amos) a contratar con una compañía de seguros escogida libremente por mí(nuestra) parte, los seguros a mí(nuestro) cargo los cuales estarán vigentes por el término de la obligación respectiva. En virtud de lo anterior, me(nos) obligo(amos) a pagar las primas de seguros correspondientes las cuales son adicionales al pago de la cuota correspondiente.

PARÁGRAFO PRIMERO: En caso de mora de mí(nuestra) obligación de

pago de las primas de seguros, facuto(amos) a El Acreedor para que realice el pago de las primas correspondientes. En tal evento acepto(amos) expresamente que dicho valor me(nos) sea, cargado por El Acreedor obligándome(nos) a rembolsar el pago correspondiente a su favor. Si al momento de hacer el pago de una cualquiera de las cuotas mensuales en la fecha respectiva, he(mos) incumplido la obligación de pago de alguna de las primas de seguros, el valor pagado de dicha cuota se imputará primero a la

PARÁGRAFO SEGUNDO: Sin perjuicio de lo anterior El Acreedor está facultado para contratar y pagar por mi(nuestra) cuenta las primas de los seguros a mi(nuestro) cargo en caso de que no lo haga(mos) directamente en los términos de esta cláusula. En este evento me(nos) obligo(amos) expresamente al pago de las primas de seguros correspondientes en favor del El Acreedor. En todo caso, si los seguros de que trata la presente cláusula no son contratados ni pagados por El(Los) Hipotecante(s) ni por El Acreedor, no implica en ningún caso, ni en forma alguna, responsabilidad para BANCOLOMBIA S.A., quien puede o no hacer uso de la facultad consignada en esta misma cláusula = = = = = = = = = = = = = = = = =

NOVENO: Que El(Los) Hipotecante(s) autoriza(n) a El Acreedor, para acelerar o exigir anticipadamente cualquier obligación a su cargo, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial alguno, además de los eventos previstos en los respectivos títulos de deuda, en cualquiera de los siguientes casos: - - - - -

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

**El(Los) Hipotecante(s). -----**

- b.- Cuando incurra(mos) en mora en el pago de cualquier otra obligación de crédito a mi(nuestro) cargo en favor de **El Acreedor**.-----
- c.- Cuando ocurra cualquier alteración de orden patrimonial que haga prever el incumplimiento del

pago del crédito.-----

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

e.- Cuando el(los) inmueble(s) hipotecado(s) para garantizar el crédito fuere(n) embargado(s) total o parcialmente por terceros en ejercicio de cualquier acción legal.-----

f.- Cuando el(los) inmueble(s) hipotecado(s) para garantizar el crédito sea(n) enajenado(s) o hipotecado(s) o sea(n) objeto de cualquier gravamen total o parcial, sin el consentimiento expreso y escrito de **El Acreedor**.-----

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

h.- Cuando **El(Los) Hipotecante(s)** no de(n) al(los) crédito(s) otorgados por **El Acreedor** a la destinación para la cual fuero(n) concedido(s).-----

i.- Cuando (i) no contrate(mos) los seguros tanto de incendio y terremoto como de vida que deben expedirse a favor de **El Acreedor** para amparar los riesgos sobre el(los) bien(es) hipotecado(s) así como el riesgo de muerte de **El(Los) Hipotecante(s)**; (ii) se produzca la terminación de los mismos por falta de pago de las primas o no los mantenga(mos) vigentes por cualquier otra causa o (iii) no reembolse(mos) las sumas pagadas por **El Acreedor** derivadas de estos conceptos en los eventos en que **El Acreedor** haya

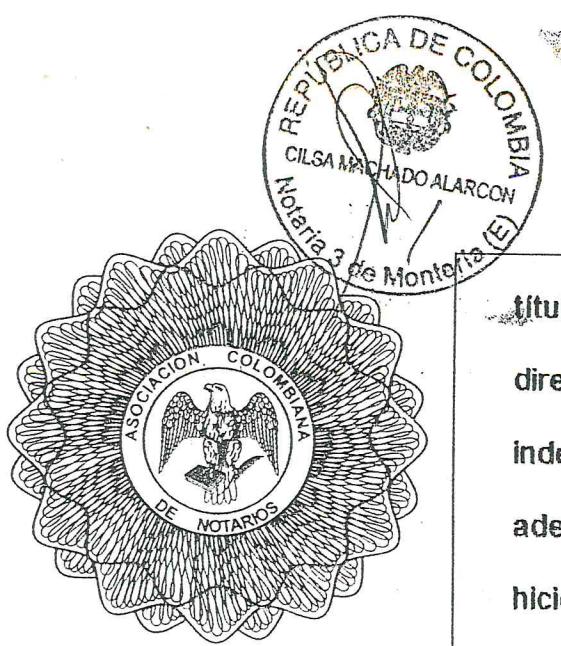
ejercido la facultad de contratar y/o pagar por mi(nuestra) cuenta el valor de las primas de los seguros a que estoy(amos) obligado(s).-----

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

k.- Cuando incumpla(mos) la obligación de presentar el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria en el(los) que conste(n) la cancelación(es) del(los) gravamen(es) hipotecario(s) vigente(s) a favor de terceros o en general cualquier otro gravamen o limitación que recaiga(n) sobre el(los) inmueble(s) dado(s) en garantía, dentro de los noventa (90) días siguientes a aquél en que se efectúe el desembolso del crédito garantizado con la(s) hipoteca(s), si es del caso.-----

l.- Cuando llegare(mos) a ser (i) vinculado(s) por parte de las autoridades competentes a cualquier tipo de investigación por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, lavado de activos, (ii) incluido(s) en listas para el control de lavado de activos administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC) del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América o (iii) condenado(s) por parte de las autoridades competentes en cualquier tipo de proceso judicial relacionado con la comisión de cualquier hecho punible.-----

m.- Cuando se decrete por el Estado la expropiación del(los) bien(es) hipotecado(s) por cualquier causa o motivo sin perjuicio de la vía procesal a través de la cual se adelante dicho procedimiento. En este evento autorizo(amos) a la Entidad Pública adquirente o beneficiaria a cualquier



titulo y por cualquier razón, para entregar directamente a **El Acreedor** el valor de la indemnización hasta concurrencia del total adeudado, de acuerdo con la liquidación que hiciere **El Acreedor**.

n.- Cuando incumpla(mos) cualquier obligación contenida en la presente escritura a cargo de **El(Los) Hipotecante(s)**, adquirida individual, conjunta o separadamente.

ñ.- Cuando incurra(mos) en otra causal establecida en la ley, sus normas reglamentarias, o disposiciones de autoridad competente para exigir el pago de las obligaciones a cargo de **El(Los) Hipotecante(s)**, amparadas con la presente hipoteca.

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

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

DUODECIMO: Que **El(Los) Hipotecante(s)** acepta(n) desde ahora con todas las consecuencias señaladas en la ley y sin necesidad de notificación alguna, la cesión, endoso o traspaso que **El Acreedor** realice de la garantía hipotecaria otorgada en desarrollo del presente instrumento, de los créditos y obligaciones a cargo de **El(Los) Hipotecante(s)** amparados por la garantía hipotecaria y de los contratos que celebre en relación con la

administración del inmueble objeto de la garantía hipotecaria, en cuyo caso adicionalmente, dicho tercero adquirirá automáticamente y sin necesidad de cesión adicional alguna, el carácter de beneficiario a título oneroso de las pólizas de seguro tanto de incendio y terremoto como de vida que se expidan a favor de El Acreedor para amparar los riesgos sobre el(los) bien(es) hipotecado(s) y la vida de El(Los) Hipotecante(s).=====

=====

DECIMO TERCERO: El Acreedor desafectará el inmueble gravado con hipoteca en mayor extensión, cuando sea el caso, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 11 de la Circular Externa No. 085 de 2000 de la Superintendencia Bancaria o la norma que la modifique o sustituya, siempre y cuando el constructor haya cancelado a El Acreedor la prorrata correspondiente y El(Los) Hipotecante(s) haya(n) cumplido todas las obligaciones para con El Acreedor, exigidas y necesarias para el perfeccionamiento del crédito, incluyendo pero sin limitarse a la firma del pagaré, gastos legales y seguros, entre otros.=====

=====

DECIMO CUARTO: Que en ningún caso por razón de la constitución de la presente hipoteca El Acreedor estará obligado con El(Los) Hipotecante(s) a la entrega de sumas de dinero en desarrollo de contratos de mutuo, ni a la promesa o compromiso de celebrar con éste ningún tipo de contrato o a desembolsar recursos a favor de El(Los) Hipotecante(s). En desarrollo de lo anterior El(Los) Hipotecante(s) reconoce(n) expresamente el derecho del El Acreedor para celebrar a su discreción cualquier tipo de contrato con El(Los) Hipotecante(s) o realizar cualquier desembolso de recursos en desarrollo de contratos de mutuo o cualquier otra clase de contrato, sin que en ningún caso haya lugar a considerar que las obligaciones que asuma El Acreedor en los términos mencionados tienen por origen o están



fundamentadas en el otorgamiento de la presente escritura pública de hipoteca. = = = = =

DECIMO QUINTO: De conformidad con lo dispuesto por el artículo 24 de la Ley 546 de 1999,

en caso de que el crédito hipotecario de vivienda

individual a largo plazo aprobado por El Acreedor a El(Los) Hipotecante(s) sea cedido a otra entidad financiera a petición de El(Los) Hipotecante(s), El Acreedor autorizará la cesión del crédito y ésta garantía dentro de los términos allí señalados, una vez El(Los) Hipotecante(s) cumpla(n) con las condiciones y requisitos establecidos en dicha norma para el perfeccionamiento de la cesión del crédito hipotecario. = = = = =

DECIMO SEXTO: Declaro(amos) que tengo(emos) pleno conocimiento de la facultad de constituir patrimonio de familia inembargable sobre el inmueble

financiado en el evento de que con el crédito hipotecario amparado con la presente garantía hipotecaria, El Acreedor me(nos) esté financiando más

del cincuenta por ciento (50%) del valor comercial del inmueble, gravamen que estará vigente hasta el día en que el saldo de la obligación a

(mi)(nuestro) cargo represente menos del veinte por ciento (20%) del valor comercial del inmueble. = = = = =

DECIMO SÉPTIMO: EFECTOS DE LA LEY 258 DE 1996: Comparecieron

El(la)(los) Hipotecante(s) de las condiciones civiles anotadas y ARMANDO

JOSE ROY MIRANDA, varón, mayor de edad, vecino(a) de Cereté, de

tránsito por esta ciudad, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número

6.880.213 expedida en Montería (Córdoba), en su calidades de cónyuges,

a quienes identifiqué personalmente, de todo lo cual Yo el suscrito Notario

doy fe y dijeron que: consentimos libremente en autorizar y constituir la hipoteca abierta contenida en este instrumento (Art. 3º Ley 258/96). = = =

=====

=====

En cumplimiento a lo establecido en la Ley 258 de 1996, el Notario interroga a la compareciente hipotecante, señora **BLANCA FLOR FONTALVO BARRIOS**, sobre los siguientes hechos: a) ¿Tiene usted una sociedad conyugal vigente, matrimonio o unión marital de hecho? b) ¿Se encuentra el bien inmueble objeto de contrato afectado a vivienda familiar? La declarante manifestó: Soy casada, y la sociedad conyugal se encuentra vigente, bajo la gravedad del juramento manifestó que el inmueble que hipoteca mediante este instrumento SI se encuentra afectado a vivienda familiar. =====

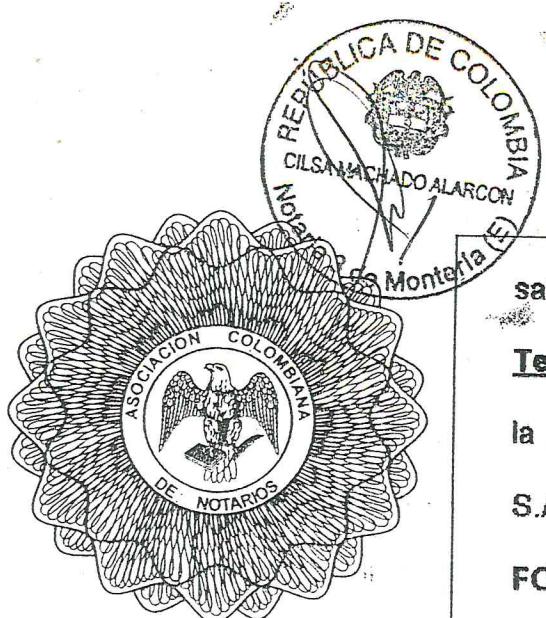
=====

=====

Presente **LUISA MARINA LORA JIMENEZ**, mayor de edad, domiciliada en Montería, identificada con la cédula de ciudadanía número 39.683.381 expedida en Usaquén, a quien identifiqué personalmente, de todo lo cual Yo el suscrito Notario doy fe y manifestó: Primero: Que para los efectos del presente instrumento obra en nombre y representación en su condición de apoderada especial del Banco **BANCOLOMBIA S.A.**, (para todos los efectos El Acreedor), según se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera y poder especial debidamente conferido para el efecto, documentos que presenta para su protocolización con el presente instrumento.-----

Segundo: Que en la condición antes mencionada acepta para El Acreedor, la garantía hipotecaria y demás declaraciones contenidas en la presente escritura a favor de aquél por encontrarse en todo a su entera

Se



satisfacción. -----

Tercero: Queda entendido que la constitución de la presente hipoteca no obliga a BANCOLOMBIA S.A., al otorgamiento de créditos a **BLANCA FLOR FONTALVO BARRIOS.** -----

Hacen constar los comparecientes que las estipulaciones del presente instrumento, en ningún caso, constituyen novación de las obligaciones ya existentes y que se garantizan con el mismo. =====

=====

=====

Presente la señora **DIANA LUCIA SILVA SANCHEZ**, mayor de edad y vecina de esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía 39.688.789 expedida en Usaquén (Bogotá), a quien identifiqué personalmente, de todo lo cual Yo el suscrito Notario doy fe y digo: **PRIMERO:** Que para los efectos de este contrato obra en su calidad de **APODERADA ESPECIAL** de BANCOLOMBIA S.A., establecimiento bancario, con domicilio principal en la ciudad de Medellín, conforme lo acredita con el certificado expedido por la Superintendencia financiera y con la copia auténtica del poder especial otorgado mediante la escritura pública número **4.458** del **17 de Agosto** de **2005** de la Notaría Veintinueve (29) del Círculo de Medellín.

SEGUNDO: Que mediante escritura pública número **141** del dos (02) de Febrero de dos mil siete (2007) otorgada en la Notaría Tercera de Montería y registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cereté, el día primero (01) del mes de Marzo de dos mil siete (2007), bajo el folio de matrícula inmobiliaria número **143-17145** la **SOCIEDAD CONSTRUCTORA BRIZALIA No.2 LIMITADA**, constituyó en mayor extensión **HIPOTECA**

ABIERTA DE PRIMER GRADO SIN LÍMITE EN SU CUANTÍA favor de BANCOLOMBIA S.A. para garantizar las obligaciones que tenía a su cargo por virtud del crédito que dicha entidad le aprobó, sobre el siguiente bien de su propiedad: **Lote de terreno y casa de habitación que en él se encontraba construida**, ubicado en el Barrio San Diego de la ciudad de Cereté, distinguido en su puerta de acceso principal con la nomenclatura urbana de esa ciudad como **CARRERA 14 # 12 – 05**, determinado por los siguientes **LINDEROS Y MEDIDAS GENERALES**: Área aproximada de **seiscientos cuarenta y siete metros cuadrados (647 mts.2)**, ubicado en la **CARRERA 14 # 12- 05 de la ciudad de Cereté**, determinado por los siguientes linderos y medidas: por el **NORTE**: con propiedad de Carmen Burgos y mide por éste lado treinta metros con cuarenta centímetros (30,40 mts.); por el **SUR**: con predios de Rosa Chagui viuda de Saker y mide por éste lado veintinueve metros con setenta centímetros (29.60 mts.); por el **OESTE**: con predio de Rosa Barguil viuda de Ospino y Francisco Velásquez B. y mide por éste lado veintiún metros con cuarenta centímetros (21.40 mts.); y por el **ESTE**: con predio de Alfonso Guerra P. y mide por éste lado veintiún metros con setenta centímetros (21.70 mts.) El inmueble descrito anteriormente está identificado con la matrícula inmobiliaria número 143-17145 de la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos de Cereté y cédula catastral número 01-01-0149-0007-000-001-001. =====

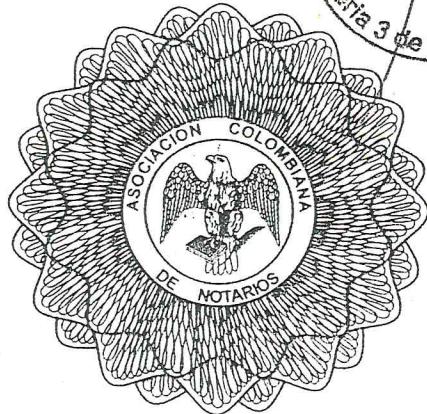
=====

TERCERO: Que sobre el lote de mayor extensión antes mencionado se construyó el proyecto denominado **EDIFICIO MARIA DE LA PAZ**, de dos pisos, constante de seis locales comerciales en el primer piso; y cuatro apartamentos en el segundo piso; proyecto éste que fue sometido a **REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**, tal como consta en la escritura pública número 837 del 26 de Julio de 2007 de la Notaría



25

WK 8907316



Única de Cereté, debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de ésta misma ciudad, el día 31 de Julio de 2007, correspondiéndole según dicho reglamento la MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 143-37977 al APARTAMENTO

DOSCIENTOS UNO (201).=====

CUARTO: Que sin causar novación en el contrato de mutuo con garantía hipotecaria mencionado en el punto segundo de ésta escritura, **LIBERA Y SUSTRAE** de la referida hipoteca el **APARTAMENTO DOSCIENTOS UNO (201) DEL EDIFICIO MARIA DE LA PAZ**, el cual se encuentra en el segundo piso del edificio MARIA DE LA PAZ, ubicado en el Barrio San Diego del Municipio de Cereté, identificado en la puerta de acceso principal del edificio con la nomenclatura urbana de ese municipio, como **CARRERA 14 # 12-05**; con un área privada de ciento un metros cuadrados (101 mts.2); y determinado por los siguientes linderos y medidas: **por el NORTE:** Con el muro de cierre que linda con el con el espacio aéreo sobre la zona común de maniobra y parqueaderos, en una longitud de 9.6 metros lineales; **por el SUR:** Con el muro de cierre que linda con el espacio aéreo sobre la calle 12 o Avenida San Diego, en una longitud de 9.6 metros lineales; **por el ESTE:** En línea quebrada con el muro de cierre que linda con el apartamento 203, con la cámara de aire de la zona común-escalera, en longitud de 10.50 metros lineales; **por el OESTE:** Con el muro de cierre que linda con el espacio aéreo sobre el acceso a zona de parqueaderos, en una longitud de 10.50 metros lineales; **por el CENIT:** Con la cubierta de techo del edificio, y **por el NADIR:** Con placa que sirve de cubierta de los locales numero uno(1) y numero dos(2). A éste Apartamento le corresponde el número de

Sg
ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

MATRICULA INMOBILIARIA 143-37977 de la Oficina de Registro de Instrumentos Pùblicos de Cereté, que para efectos fiscales ésta cancelación tiene un valor de **CINCO MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y SEIS MIL PESOS (\$5.736.000,00) MONEDA CORRIENTE.**

QUINTO: Que su deudora **SOCIEDAD CONSTRUCTORA BRIZALIA No. 2 LTDA.** ha cumplido totalmente en lo concerniente a éste inmueble con las obligaciones para con **BANCOLOMBIA S.A.**

SEXTO: Desde ya se solicita al señor Registrador de Instrumentos Pùblicos de Cereté, se **REGISTRE LA PRESENTE CANCELACIÓN DE HIPOTECA EN EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NUMERO 143-37977.**

HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA EN DISKETTE.

El (los) (la) (las) compareciente(s) manifiesta(n) que ha(n) verificado y revisado cuidadosamente su(s) nombre(s) completo(s), estado(s) civil(es), el (los) número(s) de su(s) documento(s) de identidad y demás condiciones civiles.- Manifiesta(n) que todas las declaraciones, informaciones y anotaciones consignadas en el presente instrumento son correctas y, en consecuencia, asume(n) la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en los mismos.-

A los otorgantes se les advirtió finalmente que una vez firmado este instrumento la Notaría no aceptará correcciones o modificaciones sino en la forma y casos previstos por la Ley, previo la cancelación de los derechos notariales correspondiente a la escritura aclaratoria.

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION: Leido el presente instrumento



público por los comparecientes, lo aceptaron en la forma como está redactado y en testimonio de que le dan su aprobación, lo firman conmigo el suscrito Notario de lo cual doy fe y por ello lo autorizo.- El suscrito Notario advierte a los interesados en este acto, la obligación legal de registrar esta escritura dentro de los dos (2) meses siguientes a su otorgamiento; vencido dicho término la Oficina de Registro cobrará intereses de mora por inscripción extemporánea.-----

"La Hipoteca y el Patrimonio de Familia Inembargable, solo podrán inscribirse en el registro dentro de los noventa (90) días siguientes a su otorgamiento" (Decreto 1250/70 Artículo 32). =====

SE PROTOCOLIZAN LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS: ✓ Certificado de existencia y representación legal de la sociedad "CONSTRUCTORA BRIZALIA No. 2 LIMITADA" expedido por la Cámara de Comercio de Montería, de fecha 2008/02/15, =====

✓ Acta número 009 de fecha 9 de Octubre de 2006 =====

✓ Certificado de Paz y Salvo de Impuesto Predial Unificado No.0016646

de fecha 11 de Enero de 2008 expedido por el Tesorero Municipal de Cereté, en donde CERTIFICA: Que el predio inscrito en los libros de catastro que se llevan en esta oficina, con las siguientes características:

Propietario: SOCIEDAD CONSTRUCTORA BRIZALIA No.- Cédula catastral: 01-01-0149-0022-901-001-001.- Dirección: C 12 No.14-14 APTO. Tipo de Predio: 108 Lot. Urbanizados No Edif. Nombre del predio: APTO 201.

Area: Metros2: 93. Vigencia: 2008.- Avalúo vigente: \$4,282.000. Se
halla a PAZ Y SALVO con el Impuesto predial Unificado hasta el 31 de
Diciembre de 2008. =

✓ Copia de la Escritura Pública número 4,136 de fecha 8 de Agosto de
2005 de la Notaría Veintinueve del Círculo de Medellín, en donde consta el
Poder Especial otorgado por el Representante Legal de BANCOLOMBIA
S.A., doctor LUIS FERNANDO MONTOYA CUSSO a la doctora LUISA
MARINA LORA JIMENEZ. =

✓ Certificado de existencia y representación legal de BANCOLOMBIA S.A.
expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, de fecha 3 de
Mayo de 2006. =

✓ Copia de la Escritura Pública número 4,458 de fecha 17 de Agosto
de 2005 de la Notaría Veintinueve del Círculo de Medellín, en donde consta
el Poder Especial otorgado por el Representante Legal de BANCOLOMBIA
S.A., doctor LUIS SANTIAGO PEREZ MORENO a la doctora DIANA LUCIA
SILVA SANCHEZ. =

✓ Carta de aprobación de Cupo de Crédito por la suma de \$68.000.000 de
fecha 20 de Febrero de 2008. =

✓ Certificación de carta de aprobación de cupo de crédito por la suma de
\$68.000.000 de fecha 27 de Febrero de 2008. = = = = = = = = = = = = =



V Paz y Salvo de Administración de fecha 6 de

Febrero de 2008. = = = = =

Esta escritura está contenida en su original en 15

hojas Notariales distinguidas con los números WK

8907304, WK-8907305, WK-8907306, WK-8907307, -

WK-8907308, WK-8907309, WK-8907310, WK-8907311, WK-8907312. —

WK-8907313, WK-8907314, WK-8907315, WK-8907316, WK-8907317. -

WK-8907318. - - - - -

EL REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD VENDEDORA:

ALFREDO JOSE RODRIGUEZ BANQUEZ

HUELLA DACTIL INDICE DERECHO

~~ALFREDO JOSÉ RODRIGUEZ BANQUEZ~~

LA COMPRADORA E HIPOTECANTE

BLANCA FLOR FONTALVO BARRIOS

**HUELLA DACTIL
INDICE DERECHO**

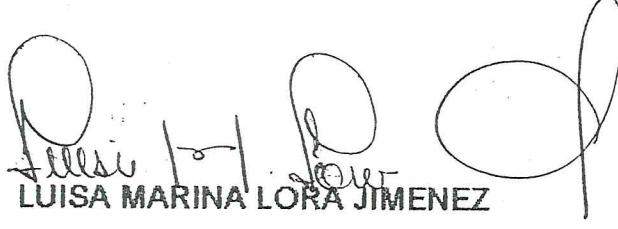
EL CONYUGE:

ARMANDO JOSE ROY MIRANDA

MUELLA DACTIL INDICE DERECHO

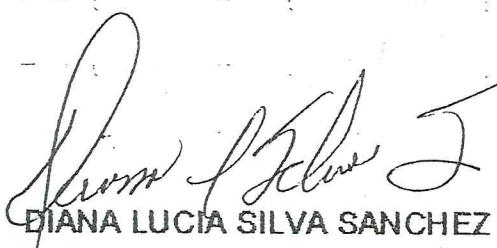
ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

LA APODERADA ESPECIAL DE BANCOLOMBIA S.A.


 Luisa Marina Lora Jimenez



LA APODERADA ESPECIAL DE BANCOLOMBIA S.A.

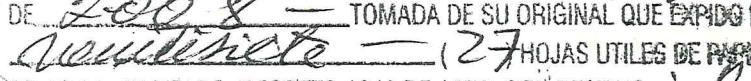

 Diana Lucia Silva Sanchez

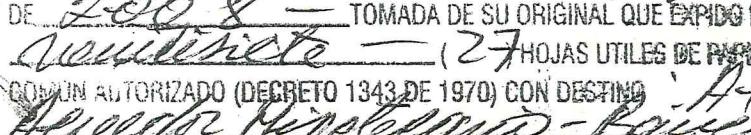


CILSA MACHADO ALARCON

NOTARIO TERCERO (E) DE MONTERIA

NOTARIA TERCERA DEL CIRCULO DE MONTERIA
PROTOCOLO

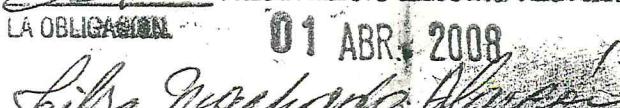
ES FIEL Y  FOTOCOPIA DE LA ESCRITURA
 PUBLICA N° 636 - DE FECHA 1 - DE 
 DE 2008 - TOMADA DE SU ORIGINAL QUE EXPIDO EN
 - (27 HOJAS UTILES DE PAGINA
 COMUN AUTORIZADO (DECRETO 1343 DE 1970) CON DESTINO


 ESTA COPIA  PRESTA MENO EJECUCION PESA EXIGIR
 EL PAGO DE LA OBLIGACION

01 ABR. 2008

NOTARIO




 Diana Machado Alarcon

