



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Informe de Valuación de un Inmueble de uso

QR validez del avalúo

Vivienda

Urbano



AVALUO: AD_PRG_2023_664887

Fecha del avalúo	02/03/2023	Fecha de visita	28/02/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	LOTE 4 AVENIDA DE LAS AMERICAS # 87-12 PARQUE RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR SAN SEBASTIAN P.H EDIFICIO 3 TORRE 2 APTO 103		
Barrio	AVENIDA LAS AMERICAS		
Ciudad	Pereira		
Departamento	Risaralda		
Propietario	LUIS CRLOS MEJIA HERNANDEZ		

Referencia cliente:

Nombre/razón social	LUIS CARLOS MEJIA HERNANDEZ
Nit/CC	1127226048
Consecutivo del bien	-

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., 02/03/2023

Señor(es):

GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Avalúo solicitado por: GRUPO BANCOLOMBIA
Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **LUIS CRLOS MEJIA HERNANDEZ** ubicado en la LOTE 4 AVENIDA DE LAS AMERICAS # 87-12 PARQUE RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR SAN SEBASTIAN P.H EDIFICIO 3 TORRE 2 APTO 103 AVENIDA LAS AMERICAS, de la ciudad de Pereira.

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 \$224,106,288.94 pesos m/cte (Doscientos veinticuatro millones ciento seis mil doscientos ochenta y ocho).

Atentamente,



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

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	EDIFICIO 3 TORRE 2 APTO 103	60.71	M2	\$3,394,931.46	91.97%	\$206,106,288.94
Area Privada	Parqueadero 109	1	M2	\$18,000,000.00	8.03%	\$18,000,000.00
TOTALES					100%	\$224,106,288.94

Valor en letras

Doscientos veinticuatro millones ciento seis mil doscientos ochenta y ocho Pesos Colombianos

Perito actuante

LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ
RAA Nro: AVAL-24547694
C.C: 24547694

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	332.6236
Integral	0	3,935,928	Valor del avalúo en UVR	673,753.42
Proporcional	0	224,106,289	Valor asegurable	224,106,289
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12
Observación	VISITA REALIZADA AL INMUEBLE UBICADO LAS AMERICAS # 87-12 TORRE 2 APTO 103 PARQUE RESIDENCIAL SAN SEBASTIÁN (PEREIRA-RISARALDA). Nota de liquidación: se liquidan áreas jurídicas privadas, registradas en los documentos adjuntos.			

GENERAL

Código	AD_PRG_2023_66 4887	Propósito	Adjudicación	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	LUIS CARLOS MEJIA HERNANDEZ				
Nit/CC	1127226048				
Consecutivo del bien	-				
Datos del propietario:					
Propietario	LUIS CRLOS MEJIA HERNANDEZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1127226048	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	LOTE 4 AVENIDA DE LAS AMERICAS # 87-12 PARQUE RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR SAN SEBASTIAN P.H EDIFICIO 3 TORRE 2 APTO 103				
Conjunto	PARQUE RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR SAN SEBASTIAN P.H EDIFICIO 3				
Ciudad	Pereira	Departamento	Risaralda	Estrato	5
Sector	Urbano	Barrio	AVENIDA LAS AMERICAS	Condiciones PH	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	VISITA REALIZADA AL INMUEBLE UBICADA LAS AMERICAS # 87-12 TORRE 2 APTO 103 PARQUE RESIDENCIAL SAN SEBASTIÁN (PEREIRA-RISARALDA) 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	1	
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación
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	68.15	AREA	M2	61
AREA PRIVADA	M2	60.71	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	\$137703000
AREA LIBRE COMUN BALCON	M2	5.54			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	60.71	AREA PRIVADA VALORADA	M2	60.71
			PARQUEADERO 109	M2	13.45

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.
Reglamentación urbanística:	INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL. Ley 675 de 2001.

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2377	EscrituraDePropiedad	14/12/2012	2	Pereira

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
290-187624		0,7493%	6600101090000081 10902900000458	EDIFICIO 3 TORRE 2 APTO 103

Observación	<p>DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS EDIFICIO 3 TORRE 2 APTO 103 con area de 60.71 MTS2 cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 2317, 2011/11/16, NOTARIA SEGUNDA PEREIRA. Articulo 11 Decreto 1711 de 1984</p> <p>COMPLEMENTACION: EL PREDIO SOMETIDO A REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL FUE DESENGLOBADO DE OTRO DE MAYOR EXTENSION POR CONENCO EU MEDIANTE ESCRITURA 1353 DEL 14 DE JUNIO DE 2011 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE PEREIRA Y ESTE A SU VEZ LO HUBO PORLOS PREDIOS OBJETO DE DESENGLOBE NACEN A LA VIDA JURIDICA ASI: ESCRITURA 00406 DEL 18/3/2010 NOTARIA DECIMA 10 DE SANTAFE DE BOGOTA REGISTRADA EL 26/4/2010 POR COMPROVENTA DE: WILLIAM ROJAS VELASQUEZ , DE: HERNANDO VILLALBA HERRERA , A: CONENCO E.U. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-11640 ESCRITURA 3217 DEL 14/12/2004 NOTARIA 26 DE BOGOTA REGISTRADA EL 18/1/2005 POR DACION EN PAGO DE: COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO DE FUSAGASUFA COACREDITO EN LIQUIDACION , A: WILLIAM ROJAS VELASQUEZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-11640 SENTENCIA 00 DEL 31/1/2001 JUZGADO 32 CIVIL DEL CCTO DE BOGOTA REGISTRADA EL 28/9/2001 POR REMATE DE: JAIRO ARANGO GAVIRIA , A: HERNANDO VILLALBA HERRERA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-11640. ESCRITURA 0676 DEL 12/5/1999 NOTARIA SEGUNDA DE FUSAGASUGA REGISTRADA EL 12/5/1999 POR DACION EN PAGO DE: JAIRO ARANGO GAVIRIA , A: COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO DE FUSAGASUGA "COACREDITO" EN LIQUIDACION ,REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-11640 20. - ESCRITURA 4469 DEL 20/9/1996 NOTARIA 1 DE PEREIRA REGISTRADA EL 20/9/1996 POR COMPROVENTA DE: LUIS CARLOS BEDOYA GRISALES , A: JAIRO ARANGO GAVIRIA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-11640 ESCRITURA 537 DEL 27/3/1985 NOTARIA 4 DE PEREIRA REGISTRADA EL 3/4/1985 POR PERMUTA ESTE Y OTROS DE: LUIS ANGEL HENAO GRANADA , A: LUIS CARLOS BEDOYA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290- 11640 ESCRITURA 1949 DEL 13/8/1976 NOTARIA 3 DE PEREIRA REGISTRADA EL 17/8/1976 POR COMPROVENTA DE: FRANCISCO EDGAR ARENAS ARISTIZABAL , A: LUIS ANGEL HENAO GRANADA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-11640 ESCRITURA 1973 DEL 2/12/1975 NOTARIA 1 DE PEREIRA REGISTRADA EL 10/12/1975 POR DACION EN PAGO Y A MODO DE TRANSACCION EXCLUYENDO LO DONADO EN ESTE PREDIO Y OTRO.- DE: LA FUNDACION MARIA TERESA ROLDAN DE VARGAS , A: FRANCISCO EDGAR ARENAS ARISTIZABAL , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-11640 .-- SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PEREIRA ORIP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE</p>
-------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

GARAJES Y DEPOSITOS

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
109	Privado	290-1877 88	13.45	Mt2	Sencillo	Lineal	Si	NO	1

Observación

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS PARQUEADERO 109 CUBIERTO CON AREA DE 13.45 MTS2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 2317, 2011/11/16, NOTARIA SEGUNDA PEREIRA. ARTICULO 11 DECRETO 1711 DE 1984

COMPLEMENTACION: EL PREDIO SOMETIDO A REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL FUE DESENGLOBADO DE OTRO DE MAYOR EXTENSION POR CONENCO EU MEDIANTE ESCRITURA 1353 DEL 14 DE JUNIO DE 2011 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE PEREIRA Y ESTE A SU VEZ LO HUBO PORLOS PREDIOS OBJETO DE DESENGLOBE NACEN A LA VIDA JURIDICA ASI: ESCRITURA 00406 DEL 18/3/2010 NOTARIA DECIMA 10 DE SANTAFE DE BOGOTA REGISTRADA EL 26/4/2010 POR COMPROVENTA DE: WILLIAM ROJAS VELASQUEZ , DE: HERNANDO VILLALBA HERRERA , A: CONENCO E.U. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-11640 ESCRITURA 3217 DEL 14/12/2004 NOTARIA 26 DE BOGOTA REGISTRADA EL 18/1/2005 POR DACION EN PAGO DE: COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO DE FUSAGASUFA COACREDITO EN LIQUIDACION , A: WILLIAM ROJAS VELASQUEZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-11640 SENTENCIA 00 DEL 31/1/2001 JUZGADO 32 CIVIL DEL CCTO DE BOGOTA REGISTRADA EL 28/9/2001 POR REMATE DE: JAIRO ARANGO GAVIRIA , A: HERNANDO VILLALBA HERRERA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-11640. ESCRITURA 0676 DEL 12/5/1999 NOTARIA SEGUNDA DE FUSAGASUGA REGISTRADA EL 12/5/1999 POR DACION EN PAGO DE: JAIRO ARANGO GAVIRIA , A: COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO DE FUSAGASUGA "COACREDITO" EN LIQUIDACION ,REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-11640 20. - ESCRITURA 4469 DEL 20/9/1996 NOTARIA 1 DE PEREIRA REGISTRADA EL 20/9/1996 POR COMPROVENTA DE: LUIS CARLOS BEDOYA GRISALES , A: JAIRO ARANGO GAVIRIA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-11640 ESCRITURA 537 DEL 27/3/1985 NOTARIA 4 DE PEREIRA REGISTRADA EL 3/4/1985 POR PERMUTA ESTE Y OTROS DE: LUIS ANGEL HENAO GRANADA , A: LUIS CARLOS BEDOYA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290- 11640 ESCRITURA 1949 DEL 13/8/1976 NOTARIA 3 DE PEREIRA REGISTRADA EL 17/8/1976 POR COMPROVENTA DE: FRANCISCO EDGAR ARENAS ARISTIZABAL , A: LUIS ANGEL HENAO GRANADA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-11640 ESCRITURA 1973 DEL 2/12/1975 NOTARIA 1 DE PEREIRA REGISTRADA EL 10/12/1975 POR DACION EN PAGO Y A MODO DE TRANSACCION EXCLUYENDO LO DONADO EN ESTE PREDIO Y OTRO.- DE: LA FUNDACION MARIA TERESA ROLDAN DE VARGAS , A: FRANCISCO EDGAR ARENAS ARISTIZABAL , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-11640 .

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	5	Barrio legal	Si	Topografia	Inclinada
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	mas de 500	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	NO	
Estacionamiento	Muy Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	vehicular	
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:	Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado, sin impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita.				

PROPIEDAD HORIZONTAL

Escritura de Propiedad Horizontal	2317	Fecha escritura	16/11/2011
------------------------------------------	------	------------------------	------------

Notaría escritura	2		Ciudad escritura	Pereira	
Valor administración	\$250.000	Total unidades	128	Terraza comunal	Si
Condiciones	Solo construcción	# Pisos edificio	6	Portería	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	Si
Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	Si
Club	No	Bomba eyectora	Si	Gimnasio	Si
Bicicletero	Si	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	Si	Ascensores	Si	#Ascensores	4
#Sótanos	1				
Observación	Escritura: 2317, Fecha escritura: 16/11/2011, Notaría escritura: 2, Ciudad escritura: Pereira, Administración: \$250.000, Total unidades: 128, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 8, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: Si, Club: No, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Golfito: No, Calefacción: No, Jardín infantil: No, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 4				

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	reticular celulado		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	graniplast	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2012	Edad Inmueble	11 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	N/A				
Observación	Estructura aparentemente en buen estado, no se observan daños a simple vista.				

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Semilint
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closest	3	Baños privados	1	Estar	1
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: 1, Estar: 1, 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				

ACABADOS

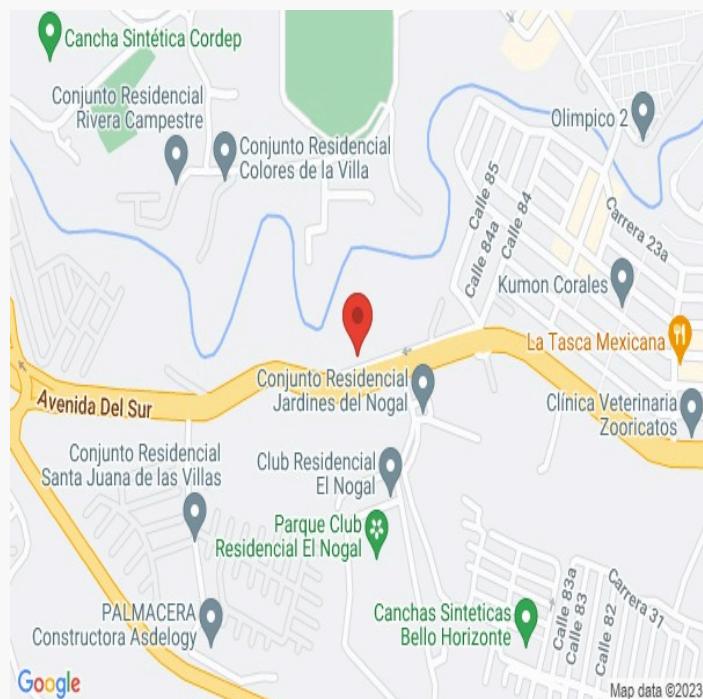
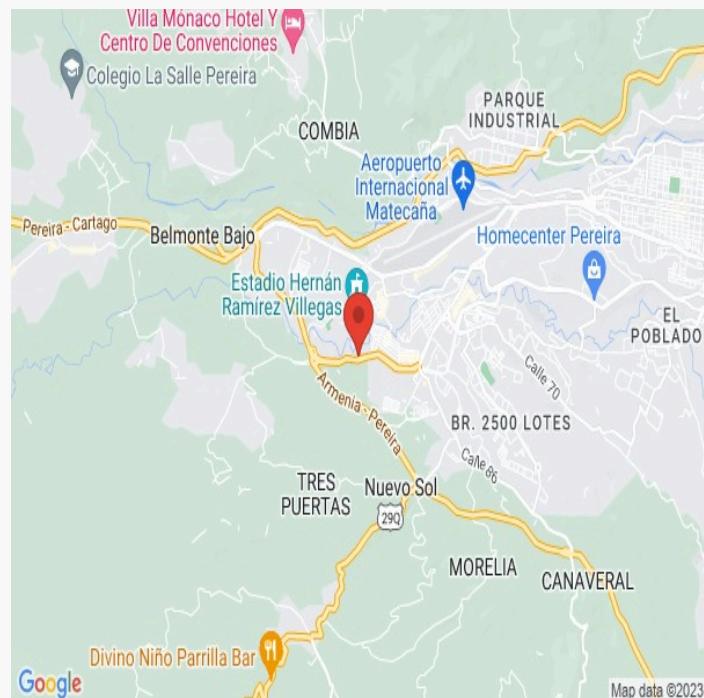
	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

Observación Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento.

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección:

LOTE 4 AVENIDA DE LAS AMERICAS # 87-12 PARQUE RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR SAN SEBASTIAN P.H
EDIFICIO 3 TORRE 2 APTO 103 | AVENIDA LAS AMERICAS | Pereira | Risaralda



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.800750248963892
GEOGRAFICAS : 4° 48' 2.6994''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.7517316252572
GEOGRAFICAS : 75° 45' 6.2352''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	San sebastian torre 2	2	\$239,000,000	0.97	\$231,830,000	1	\$18,000,000	0	\$0	\$3,448,870.97	3162878609 German Cordoba
2	San sebastian	5	\$260,000,000	0.97	\$252,200,000	1	\$18,000,000	0	\$0	\$3,777,419.35	3009121600 Inmobiliaria Rental
3	Avenida Las Americas	3	\$215,000,000	0.97	\$208,550,000	1	\$18,000,000	0	\$0	\$3,285,344.83	3172900 3165264390
Del inmueble		1		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	11		62	1.0	1.0	0.99	1.0	1.0	0.99	\$3,414,382.26
2	11		62	1.0	1.0	0.94	1.0	1.0	0.94	\$3,550,774.19
3	11	62	58	1.0	1.0	0.98	1.0	1.0	0.98	\$3,219,637.93
	11 años									
								PROMEDIO	\$3,394,931.46	
								DESV. STANDAR	\$166,422.82	
								COEF. VARIACION	4.90%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,561,354.28	TOTAL	\$216,209,818.50
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,228,508.64	TOTAL	\$196,002,759.38
VALOR TOTAL	\$206,106,288.94			

Observaciones:

Enlaces:

https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10642_archivopdflinks.html

3-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-pareira-av-americas-2-habitaciones-2-banos-1-paraleo/2808-M2397078>

FOTOS

Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



FOTOS

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



FOTOS

Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación Principal



Closet hab. Principal



Baño Privado



Habitación 1



FOTOS

Closest 1



Baño Social 1



Garaje



Garaje



Zonas Verdes



Zonas Verdes



Ascensor-CJ



Garajes Comunales-CJ



FOTOS

Salón Social-CJ



Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Piscinas-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



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 AD_PRG_2023_664887



PIN de Validación: b8ff0aa9



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 24547694, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 28 de Marzo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-24547694.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ 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
28 Mar 2018

Regimen
Régimen de Transición

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-3883, vigente desde el 01 de Octubre de 2017 hasta el 31 de Octubre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: DOSQUEBRADAS, RISARALDA

Dirección: CALLE 37 N^a 21-21 URBANIZACION STA LUCIA

Teléfono: 3122700177

Correo Electrónico: lupiduqui@hotmail.com

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



PIN de Validación: b8ff0aa9



Tecnólogo en Gestión Bancaria y Financiera - Universidad del Quindío
Administrador Financiero - Universidad del Quindío

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 24547694.

El(la) señor(a) LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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



PIN DE VALIDACIÓN

b8ff0aa9

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Febrero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 230228510972991976

Nro Matrícula: 290-187624

Pagina 1 TURNO: 2023-290-1-20387

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

CIRCULO REGISTRAL: 290 - PEREIRA DEPTO: RISARALDA MUNICIPIO: PEREIRA VEREDA: LOS PLANES

FECHA APERTURA: 28-11-2011 RADICACIÓN: 2011-290-6-22957 CON: ESCRITURA DE: 16-11-2011

CODIGO CATASTRAL: 660010109000008110902900000458 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE: BSY0008FLZD

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

EDIFICIO 3 TORRE 2 APTO 103 con area de 60.71 MTS2 cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 2317, 2011/11/16, NOTARIA SEGUNDA PEREIRA. Articulo 11 Decreto 1711 de 1984

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

EL PREDIO SOMETIDO A REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL FUE DESENGLOBADO DE OTRO DE MAYOR EXTENSION POR CONENCO EU MEDIANTE ESCRITURA 1353 DEL 14 DE JUNIO DE 2011 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE PEREIRA Y ESTE A SU VEZ LO HUBO PORLOS PREDIOS OBJETO DE DESENGLOBE NACEN A LA VIDA JURIDICA ASI: ESCRITURA 00406 DEL 18/3/2010 NOTARIA DECIMA 10 DE SANTAFE DE BOGOTA REGISTRADA EL 26/4/2010 POR COMPROVENTA DE: WILLIAM ROJAS VELASQUEZ , DE: HERNANDO VILLALBA HERRERA , A: CONENCO E.U. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-11640 ESCRITURA 3217 DEL 14/12/2004 NOTARIA 26 DE BOGOTA REGISTRADA EL 18/1/2005 POR DACION EN PAGO DE: COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO DE FUSAGASUFA COACREDITO EN LIQUIDACION , A: WILLIAM ROJAS VELASQUEZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-11640 SENTENCIA 00 DEL 31/1/2001 JUZGADO 32 CIVIL DEL CCTO DE BOGOTA REGISTRADA EL 28/9/2001 POR REMATE DE: JAIRO ARANGO GAVIRIA , A: HERNANDO VILLALBA HERRERA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-11640. ESCRITURA 0676 DEL 12/5/1999 NOTARIA SEGUNDA DE FUSAGASUGA REGISTRADA EL 12/5/1999 POR DACION EN PAGO DE: JAIRO ARANGO GAVIRIA , A: COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO DE FUSAGASUGA "COACREDITO" EN LIQUIDACION ,REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-11640 20.- ESCRITURA 4469 DEL 20/9/1996 NOTARIA 1 DE PEREIRA REGISTRADA EL 20/9/1996 POR COMPROVENTA DE: LUIS CARLOS BEDOYA GRISALES , A: JAIRO ARANGO GAVIRIA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-11640 ESCRITURA 537 DEL 27/3/1985 NOTARIA 4 DE PEREIRA REGISTRADA EL 3/4/1985 POR PERMUTA ESTE Y OTROS DE: LUIS ANGEL HENAO GRANADA , A: LUIS CARLOS BEDOYA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-11640

ESCRITURA 1949 DEL 13/8/1976 NOTARIA 3 DE PEREIRA REGISTRADA EL 17/8/1976 POR COMPRAVENTA DE: FRANCISCO EDGAR ARENAS ARISTIZABAL , A: LUIS ANGEL HENAO GRANADA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-11640 ESCRITURA 1973 DEL 2/12/1975 NOTARIA 1 DE PEREIRA REGISTRADA EL 10/12/1975 POR DACION EN PAGO Y A MODO DE TRANSACCION EXCLUYENDO LO DONADO EN ESTE PREDIO Y OTRO.- DE: LA FUNDACION MARIA TERESA ROLDAN DE VARGAS , A: FRANCISCO EDGAR ARENAS ARISTIZABAL , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-11640 .--

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: BIJIRAI

1) LOTE 4 AVENIDA DE LAS AMERICAS # 87-12 PARQUE RESIDENCIAL MULITIFAMILIAR SAN SEBASTIAN P.H. EDIFICIO 3 TORRE 2 APTO 103

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

290 - 186676



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PEREIRA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230228510972991976

Nro Matrícula: 290-187624

Página 2 TURNO: 2023-290-1-20387

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 10-12-1975 Radicación: 2011-290-6-12450

Doc: ESCRITURA 1973 DEL 02-12-1975 NOTARIA 1 DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 323 SERVIDUMBRE DE TRANSITO PASIVA

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

DE: LA FUNDACION MARIA TERESA ROLDAN DE VARGAS

A: ARENAS ARISTIZABAL EDGAR X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 10-12-1975 Radicación: 2011-290-6-12450

Doc: ESCRITURA 1973 DEL 02-12-1975 NOTARIA 1 DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 320 SERVIDUMBRE DE TRANSITO ACTIVA

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

DE: LA FUNDACION MARIA TERESA ROLDAN DE VARGAS

A: ARENAS ARISTIZABAL EDGAR X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 23-02-2011 Radicación: 2011-290-6-3892

Doc: ESCRITURA 0225 DEL 31-01-2011 NOTARIA SEGUNDA DE PEREIRA

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: CONENCO E.U. NIT# 9001004171

A: BANCOLOMBIA S.A NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 16-11-2011 Radicación: 2011-290-6-22957

Doc: ESCRITURA 2317 DEL 16-11-2011 NOTARIA SEGUNDA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

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

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

A: CONENCO S.A.S ANTES CONENCO E.U. NIT# 9001004171 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 17-12-2012 Radicación: 2012-290-6-23829

Doc: ESCRITURA 2377 DEL 14-12-2012 NOTARIA SEGUNDA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$2,354,756.9

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACION PARCIAL DE LA HIPOTECA RESPECTO DE ESTE INMUEBLE ANOTACION: N° 3 CONSTITUIDA POR ESCRITURA 0225 DEL 31/1/2011 OFICINA DE ORIGEN NOTARIA SEGUNDA DE PEREIRA HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA.

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: CONENCO S.A.S ANTES CONENCO E.U. NIT# 9001004171



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PEREIRA

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230228510972991976

Nro Matrícula: 290-187624

Página 3 TURNO: 2023-290-1-20387

Impreso el 28 de Febrero de 2023 a las 06:21:51 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 006 Fecha: 17-12-2012 Radicación: 2012-290-6-23829

Doc: ESCRITURA 2377 DEL 14-12-2012 NOTARIA SEGUNDA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$145,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICIÓN: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO

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

DE: CONENCO S.A.S ANTES CONENCO E.U.

NIT# 9001004171

A: MEJIA HERNANDEZ LUIS CARLOS

CC# 1127226048 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 17-12-2012 Radicación: 2012-290-6-23829

Doc: ESCRITURA 2377 DEL 14-12-2012 NOTARIA SEGUNDA DE PEREIRA

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: MEJIA HERNANDEZ LUIS CARLOS

CC# 1127226048

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 08-05-2019 Radicación: 2019-290-6-8847

Doc: OFICIO 454 DEL 18-03-2019 JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE PEREIRA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCIÓN REAL PROCESO RAD.EJEC G. REAL 2019-0005200

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: MEJIA HERNANDEZ LUIS CARLOS

CC# 1127226048

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 05-08-2022 Radicación: 2022-290-6-16390

Doc: ESCRITURA 1610 DEL 09-07-2022 NOTARIA SEGUNDA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$100,000,000

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DE LA HIPOTECA EN ESTE Y OTRO, CONTENIDA EN LA ESCRITURA 2377 DEL 14/12/2012 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE PEREIRA, ORDENADA POR OFICIO N°837 DEL 31-05-2022 DEL JUZGADO 3º CIVIL DEL CIRCUITO DE PEREIRA

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: MEJIA HERNANDEZ LUIS CARLOS

CC# 1127226048

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 04-10-2022 Radicación: 2022-290-6-20908

Doc: RESOLUCION 27894 DEL 18-06-2022 ALCALDIA DE PEREIRA DE PEREIRA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0444 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA EXP. N° 299463

IMUESTO PREDIAL VIGENCIAS 2014 AL 2014

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 PEREIRA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230228510972991976

Nro Matrícula: 290-187624

Pagina 4 TURNO: 2023-290-1-20387

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: MUNICIPIO DE PEREIRA

NIT# 8914800302

A: MEJIA HERNANDEZ LUIS CARLOS

CC# 1127226048

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *10*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 5 Nro corrección: 1 Radicación: 2013-290-3-408 Fecha: 19-03-2013
COMPLEMENTADA CALIFICACION EN VALOR DEL ACTO Y COMENTARIO CONFORME A TITULO "VALE" SEGUN ART. 59 LEY 1579 DE 2012.
Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: ICARE-2022 Fecha: 29-03-2022
SE ACTUALIZA/INCLUYE CÓDIGO HOMOLOGADO (NUPRE), CON EL SUMINISTRADO POR AMCO, RES. 087 DE 2022 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD,
RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-290-1-20387 FECHA: 28-02-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

ESTADÍSTICA MUNICIPAL DE LA PLAZA DE TOROS DE ALMERÍA

El Registrador: LUIS FERNANDO BOADA GARCIA

PERIODICIDAD DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PENERA CRIP. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PENERA CRIP.



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

Certificado generado con el Pin No: 230228529172991977

Nro Matrícula: 290-187788

Pagina 1 TURNO: 2023-290-1-20388

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

CIRCULO REGISTRAL: 290 - PEREIRA DEPTO: RISARALDA MUNICIPIO: PEREIRA VEREDA: LOS PLANES

FECHA APERTURA: 28-11-2011 RADICACIÓN: 2011-290-6-22957 CON: ESCRITURA DE: 16-11-2011

CODIGO CATASTRAL: 660010109000008110902900000535 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE: BSY0008FUZF

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

PARQUEADERO 109 CUBIERTO CON AREA DE 13.45 MTS2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 2317, 2011/11/16, NOTARIA SEGUNDA PEREIRA. ARTICULO 11 DECRETO 1711 DE 1984

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

EL PREDIO SOMETIDO A REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL FUE DESENGLOBADO DE OTRO DE MAYOR EXTENSION POR CONENCO EU MEDIANTE ESCRITURA 1353 DEL 14 DE JUNIO DE 2011 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE PEREIRA Y ESTE A SU VEZ LO HUBO PORLOS PREDIOS OBJETO DE DESENGLOBE NACEN A LA VIDA JURIDICA ASI: ESCRITURA 00406 DEL 18/3/2010 NOTARIA DECIMA 10 DE SANTAFE DE BOGOTA REGISTRADA EL 26/4/2010 POR COMPROVVENTA DE: WILLIAM ROJAS VELASQUEZ , DE: HERNANDO VILLALBA HERRERA , A: CONENCO E.U. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-11640 ESCRITURA 3217 DEL 14/12/2004 NOTARIA 26 DE BOGOTA REGISTRADA EL 18/1/2005 POR DACION EN PAGO DE: COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO DE FUSAGASUFA COACREDITO EN LIQUIDACION , A: WILLIAM ROJAS VELASQUEZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-11640 SENTENCIA 00 DEL 31/1/2001 JUZGADO 32 CIVIL DEL CCTO DE BOGOTA REGISTRADA EL 28/9/2001 POR REMATE DE: JAIRO ARANGO GAVIRIA , A: HERNANDO VILLALBA HERRERA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-11640. ESCRITURA 0676 DEL 12/5/1999 NOTARIA SEGUNDA DE FUSAGASUGA REGISTRADA EL 12/5/1999 POR DACION EN PAGO DE: JAIRO ARANGO GAVIRIA , A: COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO DE FUSAGASUGA "COACREDITO" EN LIQUIDACION ,REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-11640 20.- ESCRITURA 4469 DEL 20/9/1996 NOTARIA 1 DE PEREIRA REGISTRADA EL 20/9/1996 POR COMPROVVENTA DE: LUIS CARLOS BEDOYA GRISALES , A: JAIRO ARANGO GAVIRIA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-11640 ESCRITURA 537 DEL 27/3/1985 NOTARIA 4 DE PEREIRA REGISTRADA EL 3/4/1985 POR PERMUTA ESTE Y OTROS DE: LUIS ANGEL HENAO GRANADA , A: LUIS CARLOS BEDOYA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-11640

ESCRITURA 1949 DEL 13/8/1976 NOTARIA 3 DE PEREIRA REGISTRADA EL 17/8/1976 POR COMPRAVENTA DE: FRANCISCO EDGAR ARENAS ARISTIZABAL , A: LUIS ANGEL HENAO GRANADA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-11640 ESCRITURA 1973 DEL 2/12/1975 NOTARIA 1 DE PEREIRA REGISTRADA EL 10/12/1975 POR DACION EN PAGO Y A MODO DE TRANSACCION EXCLUYENDO LO DONADO EN ESTE PREDIO Y OTRO.- DE: LA FUNDACION MARIA TERESA ROLDAN DE VARGAS , A: FRANCISCO EDGAR ARENAS ARISTIZABAL , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-11640 .--

DIRECCION DE INMUEBLES

Tipo Predio: RURAL

1) LOTE 4 AVENIDA DE LAS AMERICAS # 87-12 PARQUE RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR SAN SEBASTIAN P.H PARQUEADERO 109 CUBIERTO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

290 - 186676



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PEREIRA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230228529172991977

Nro Matrícula: 290-187788

Página 2 TURNO: 2023-290-1-20388

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 10-12-1975 Radicación: 2011-290-6-12450

Doc: ESCRITURA 1973 DEL 02-12-1975 NOTARIA 1 DE PEREIRA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 323 SERVIDUMBRE DE TRANSITO PASIVA

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

DE: LA FUNDACION MARIA TERESA ROLDAN DE VARGAS

A: ARENAS ARISTIZABAL EDGAR X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 10-12-1975 Radicación: 2011-290-6-12450

Doc: ESCRITURA 1973 DEL 02-12-1975 NOTARIA 1 DE PEREIRA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 320 SERVIDUMBRE DE TRANSITO ACTIVA

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

DE: LA FUNDACION MARIA TERESA ROLDAN DE VARGAS

A: ARENAS ARISTIZABAL EDGAR X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 23-02-2011 Radicación: 2011-290-6-3892

Doc: ESCRITURA 0225 DEL 31-01-2011 NOTARIA SEGUNDA DE PEREIRA 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: CONENCO E.U. NIT# 9001004171

A: BANCOLOMBIA S.A NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 16-11-2011 Radicación: 2011-290-6-22957

Doc: ESCRITURA 2317 DEL 16-11-2011 NOTARIA SEGUNDA DE PEREIRA VALOR ACTO: \$0

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

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

A: CONENCO S.A.S ANTES CONENCO E.U. NIT# 9001004171 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 17-12-2012 Radicación: 2012-290-6-23829

Doc: ESCRITURA 2377 DEL 14-12-2012 NOTARIA SEGUNDA DE PEREIRA VALOR ACTO: \$521,684.74

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACION PARCIAL DE LA HIPOTECA RESPECTO DE ESTE INMUEBLE ANOTACIÓN: N° 3 CONSTITUIDA POR ESCRITURA 0225 DEL 31/1/2011 OFICINA DE ORIGEN NOTARIA SEGUNDA DE PEREIRA HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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: CONENCO S.A.S ANTES CONENCO E.U. NIT# 9001004171



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PEREIRA

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230228529172991977

Nro Matrícula: 290-187788

Página 4 TURNO: 2023-290-1-20388

Impreso el 28 de Febrero de 2023 a las 06:21:51 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 011 Fecha: 24-06-2022 Radicación: 2022-290-6-13153

Doc: RESOLUCION 20578 DEL 20-05-2022 SECRETARIA DE GESTION INMOBILIARIA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0444 EMBARGO POR JURISDICCIÓN COACTIVA EXP 299474

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

DE: MUNICIPIO DE PEREIRA

NIT# 8914800302

A: MEJIA HERNANDEZ LUIS CARLOS

CC# 1127226048

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 05-08-2022 Radicación: 2022-290-6-16390

Doc: ESCRITURA 1610 DEL 09-07-2022 NOTARIA SEGUNDA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$100,000,000

Se cancela anotación Nro: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DE LA HIPOTECA EN ESTE Y OTRO, CONTENIDA EN LA ESCRITURA 2377 DEL 14/12/2012 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE PEREIRA, ORDENADA POR OFICIO N°837 DEL 31-05-2022 DEL JUZGADO 3° CIVIL DEL CIRCUITO DE PEREIRA

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: MEJIA HERNANDEZ LUIS CARLOS

CC# 1127226048

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *12*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 5 Nro corrección: 1 Radicación: 2013-290-3-408 Fecha: 19-03-2013

COMPLEMENTADA CALIFICACION EN VALOR DEL ACTO Y COMENTARIO CONFORME A TITULO "VALE" SEGUN ART. 59 LEY 1579 DE 2012.

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2013-290-3-68 Fecha: 08-02-2013

CORREGIDA EN CABIDA Y LINDEROS AREA DEL INMUEBLE CONFORME A TITULO "VALE" SEGUN RESOLUCION 000045 DEL 07/02/2013 ORIP PEREIRA.

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: ICARE-2022 Fecha: 29-03-2022

SE ACTUALIZA/INCLUYE CÓDIGO HOMOLOGADO (NUPRE), CON EL SUMINISTRADO POR AMCO, RES. 087 DE 2022 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

APRIMORANDO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA P.P. OFICIAL DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PEREIRA. OFP. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA P.P. OFICIAL DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PEREIRA. OFP. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA P.P. OFICIAL DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PEREIRA. OFP. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA P.P. OFICIAL DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PEREIRA. OFP. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA P.P. OFICIAL DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PEREIRA. OFP.

DILIGENCIA DE SECUESTRO
DESPACHO COMISORIO
RADICADO
JUZGADO COMITENTE

BIENES INMUEBLES
No. 035
No. 2019-00052-00
TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO PEREIRA

INSPECCION DIECIOCHO MUNICIPAL DE POLICIA DE PEREIRA RISARALDA. Veinti
tres (23) de Julio de año dos mil diecinueve (2019), siendo las nueve
de la mañana (9:00A.M.), la suscrita inspectora se constituyó en audi
encia pública en la sede de la inspección con el objeto de llevar a
cabo diligencia de subcomisión ordenada por el Señor Alcalde JUAN PA
BLO GALLO MAYA, mediante Decreto 028 de 16 de enero de 2018, a la sus
crita inspectora para dar cumplimiento al despacho comisorio No.035
librado en el PROCESO EJECUTIVO CON GARANTIA REAL, promovido por BAN
COLOMBIA S.A. contra LUIS CARLOS MEJIA HERNANDEZ Tramitado en el JUZ
GADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE PEREIR RISARALDA. Al acto se hizo
- presente el apoderado de la parte actora ANGEL GALVIS DURAN, quien se
identifica con la cédula de ciudadanía No. 19141943 de Bogotá D.C. y
T. P. No. 41.139 del C. S. de la J. Como no se hizo presente el secu
estre designado se procede de conformidad con lo establecido en la
- Ley 794 de 2003 y se nombra al representante legal de la Sociedad AR
BARO S.A.S. ARTURO BARRIGA RODRIGUEZ, quien se identifica con la cédu
la de ciudadanía No. 10.116.485 de Pereira. Acto seguido la suscrita
inspectora en compañía de las personas antes relacionadas procede a
trasladarse a Avenida de las Américas No. 87-12 Parque Residencial Mu
ltifamiliar San Sebastián P.H. Edificio 3 Torre 2 apartamento 103 se
corrige 103 y parqueadero No. 109 de la ciudad de Pereira. Una vez
- allí nos atienden los señores vigilantes de apellidos Sanchez y Abonce
a quienes se les explica el motivo de la presente diligencia manifies
tan que no podemos ingresar y no permiten el ingreso se les solicita
el favor de comunicarnos con la señora administradora se llama al No.
317 784 0336 Diana Ramires en el momento no contesta y entonces se --
les solicita el número telefónico de la persona que allí habita y nos
dan el número 317 784 se corrige 321 7879562 señor Nestor Duque, a -
quien se le informa sobre el motivo de la presente diligencia manifi
esta que podemos entrar pero que ledemos una espera de 15 minutos por
que su esposa se encuentra en el apartamento pero dormida, como los
señores vigilantes a pesar de tener el permiso o autorización del se
ñor Nestor Duque continúan colocando inconvenientes para acceder al in
terior del Parqueadero Residencial Multifamiliar San Sebastián por lo
que se solicita el apoyo de la Policía Nacional y se llama al 123 y -
nos contesta el PT Usuriaga se le informa y se hacen presentes los PT
JONATHAN SOLIS, placa 072676 y GUSTAVO RUIZ placa 123606 pertenecen
al cuadrante 13 San Joaquin, se nos permite el ingreso al interior -
del inmueble por parte del señor Nestor Duque, allí nos atiende la se
ñora esposa a quien se le informa el motivo de la presencia de la po
licia y del procedimiento a seguir y ella solicita se le pida a la po
licia...

licia se retire en razón a que se nos permitio el ingreso al interior del apartamento, luego de un rato se hace presente el señor NESTOR MARINO DUQUE CARDENAS, quien se identifica con la cédula de ciudadanía No. 75.039.354 de Anserma, acto seguido se procede a identificar los bienes objeto de la medida, se accede por puerta en madera en su interior saliendo al comedor, por la sala ventanal puerta en aluminio y vidrio se accede al balcón exclusivo de la propiedad con pasamanos entubo metálico, por hall de pasillo se comunica a tres habitaciones, una de ellas la principal con baño privado, división en vidrio templado, con closet en madera todas las habitaciones, con cocina integral zona de ropa con lavadero prefabricado en granito pulido, baño social completo con división en vidrio templado, todas puertas de acceso a las diferentes dependencias en madera, ventanas de todo su entorno en aluminio y vidrio liso, pisos en porcelanato, paredes en ladrillo revocado, estucado y pintado, cielo raso placa de concreto del siguiente piso, cuenta con los servicios públicos domiciliarios esenciales, se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento, descripción parqueadero No. 109 capacidad para un vehículo, se accede por rampa en concreto y escaleras queda en una esquina de la construcción, en la pared se señala el No. del apartamento y piso en No. 109 pintura negra y amarilla, delineado en pintura amarilla, a un costado pared, fondo muro contención y el otro constado con parqueadero No 108 y frente zona vehicular, pisos en marmol y cielo raso placa de concreto del siguiente piso, se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento, debidamente identificados los bienes inmuebles con matrículas 290-187624 y 290-187788 se declaran legalmente secuestrados, no se trascriven linderos de conformidad con lo establecido en el art. 86 se corrige artículo 83 del Código General del Proceso. Las demandas que versen sobre bienes inmuebles los especificarán por su ubicación, linderos actuales, nomenclatura y demás circunstancias que los identifiquen. No se exigirá trascipción de los linderos cuando estos se encuentren contenidos en alguno de los documentos anexos a la demanda, escritura pública No. 2377 Notaría Segunda del Círculo de Pereira, fecha 14 de diciembre de 2012. El secuestro manifiesta recibirlos a entera satisfacción al secuestro se le advierte que debe de rendir informes mensuales de su gestión al Juzgado Comitente, se deja constancia que en la presente diligencia no se presento oposición, el señor NESTOR MARINO DUQUE CARDENAS, se encuentra en de promitentes compradores y por tal motivo no pagan canones de arrendamiento, al secuestro se le fijan como honorarios provisionales por la diligencia la suma de \$250.000, los cuales serán cancelados mediante cuenta de cobro a Bancolombia S.A., No siendo otro el motivo de la presente diligencia se termina lee y firma por los que en ella intervinimos. Se observó lo de Ley. Cancélese su radicación. Anótese su salida. Consta de 17 folios.

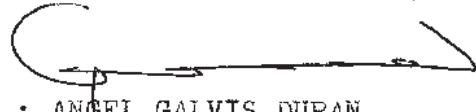
La Inspectora

Amelia Cubides Alfonso
X AMELIA CUBIDES ALFONSO

92

se continuan firmas...

El apoderado parte actora


: ANGEL GALVIS DURAN

La persona que atendio al
despacho


: NESTOR MARINO DUQUE CARDENAS

El Secuestro


: ARTURO BARRIGA RODRIGUEZ
Rte Legal Soc. ARBARO S.A.S.

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO	
Bogotá, <u>16</u> de Agosto de 2019	
El demandado en su calidad de presentado por:	
<u>Carlos Arturo Narváez</u>	
C.C. N.	<u>16.820.321 T.P. N°</u>
Recibido por: <u>Jessika Calderon</u>	
Firma: <u>St. Betancur</u>	



7 700135 469385



30905280-1037

NOTARÍA SEGUNDA DEL CÍRCULO DE
PEREIRA

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:

2377

NUMERO: DOS MIL TRESCIENTOS SETENTA Y SIETE.

FECHA: CATORCE DE DICIEMBRE DE DOS MIL DOCE.

(2.012).

===== SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO =====

===== FORMATO DE CALIFICACIÓN =====

CÓDIGO ===== CLASE DE ACTO O CONTRATO ===== CUANTÍA

0843 LIBERACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA \$2.876.441.64

0125 COMPRAVENTA \$145.000.000.00

0205 HIPOTECA ABIERTA Y SIN LÍMITE DE CUANTÍA \$100.000.000.00

0304 INFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR SI () NO (X)

PERSONAS QUE INTERVIENEN E IDENTIFICACIÓN =====

ENTIDAD QUE LIBERA LA HIPOTECA: BANCOLOMBIA S.A. NIT 890.903.938-

8. *****

VENDEDOR: CONENCO S.A.S. (Antes CONENCO E.U.) NIT No. 900.100.417-1.

COMPRADOR E HIPOTECANTE: LUIS CARLOS MEJIA HERNANDEZ C.C.

No. 1.127.226.048.*****

ACREEDOR HIPOTECARIO: BANCOLOMBIA S.A NIT. 890.903.938-8.*****

INMUEBLE: URBANO (X) RURAL(ES) ().*****

UBICACIÓN DE LOS INMUEBLES: APARTAMENTO No. 103 Ubicado en el
Primer Piso del Edificio 3 de la Torre 2. PARQUEADERO No. 109 Ubicado en el
Sótano 2 de la Torre 1 Inmuebles que hacen parte del Parque Residencial
Multifamiliar "SAN SEBASTIAN" Propiedad Horizontal, tiene su entrada general
por la Avenida las Américas No. 87-12.*****

MUNICIPIO: PEREIRA.*****

DEPARTAMENTO: RISARALDA.*****

MATRÍCULAS INMOBILIARIAS No: 290-187624 y 290-187788 DE LA

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PEREIRA =



FICHA CATASTRAL No.: 01-09-0811-0015-000 (mayor extensión). =====

Con la anterior información se da cabal cumplimiento a lo dispuesto por la Superintendencia de Notariado y Registro mediante la Resolución número 1156 de marzo 29 de 1996, artículos 1º y 2º y en desarrollo del Decreto 2.150 de 1995, emanado del Gobierno Nacional. =====



Ante mí **FRANCISCO JAVIER CEDEÑO ROJAS**, Notario Segundo del Círculo de Pereira, Departamento de Risaralda, República de Colombia, a los Catorce (14) días del mes de Diciembre del año dos mil Doce (2.012), compareció la Doctora **AMPARO ALZATE PEREZ**, mayor, de edad, y vecina de Pereira, identificada con la cédula de ciudadanía número 42.067.321 expedida en Pereira, dijo: Que obra en este acto en su carácter de Gerente de Sucursal y por tanto en representación de **BANCOLOMBIA S.A.**, establecimiento bancario con domicilio principal en Medellín, todo lo cual acredita con certificado expedido por la Cámara de comercio de Pereira que presenta para su protocolización con el presente instrumento y manifestó:

PRIMERO: Que mediante la escritura pública No. 225 del 31 de Enero de 2011, aclarada mediante la escritura pública No. 448 del 22 de Febrero de 2011, ambas otorgadas en la Notaría Segunda de Pereira, la sociedad **CONENCO E.U.** (Hoy **CONENCO S.A.S.**), constituyó a favor del **BANCOLOMBIA S.A.**, **HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA**, sobre un lote de terreno, ubicado en la avenida de las Américas No. 87-12, de la ciudad de Pereira, Departamento de Risaralda, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 290-11640 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pereira cuya área, medidas, linderos y demás especificaciones constan claramente detallados en la citada escritura pública.-----

SEGUNDO: Que mediante la escritura pública No. 1353 del 14 de Junio de 2.011 otorgada en la Notaría Segunda de Pereira, la sociedad **CONENCO E.U.** (Hoy **CONENCO S.A.S.**), procedió a desenglobar el lote de terreno relacionado anteriormente, en cuatro lotes, uno de ellos el Lote 4, al cual la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pereira le asignó el folio de matrícula inmobiliaria No. 290-186676, posteriormente mediante la escritura pública 2.317 del 16 de Noviembre de 2.011 otorgada en la Notaría Segunda de



7 700135 466377



Pereira, se sometió dicho lote al Régimen de Propiedad Horizontal, dando origen a los inmuebles APARTAMENTO No. 103 EDIFICIO 3 - TORRE 2 y PARQUEADERO No. 109, identificados con el(s) folio(s) de matrícula(s) inmobiliaria(s) No(s). 290-187624 y 290-187788. TERCERO:

Que sin causar novación alguna a la HIPOTECA constituida a favor de BANCOLOMBIA S.A., por la sociedad CONENCO E.U.(Hoy CONENCO S.A.S.), hoy por medio de la presente Escritura Pública, la entidad compareciente obrando en su calidad ya anotada LIBERA de la referida HIPOTECA, previo abono única y exclusivamente en cuanto hace relación al(s) siguiente(s) inmueble(s): APARTAMENTO 103 EDIFICIO – 3 TORRE 2, por un valor de DOS MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS CON NOVENTA CENTAVOS (\$2.354.756.90) M/CTE. PARQUEADERO No. 109, por un valor de QUINIENTOS VEINTIUN MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS CON SETENTA Y CUATRO CENTAVOS (\$521.684.74) M/CTE. Inmuebles identificado(s) con el(s) folio(s) de matrícula(s) inmobiliaria(s) No(s). 290-187624 y 290-187788, que hace(n) parte junto con otros bienes del PARQUE RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR "SAN SEBASTIAN" PROPIEDAD HORIZONTAL. CUARTO: Que realizada la liberación parcial de hipoteca a la que se refiere esta escritura, la hipoteca mencionada en la cláusula Primera del mismo, continúa vigente en todo lo demás y para todos los otros folios de matrículas inmobiliarias que la contienen, para seguridad de las obligaciones a favor de BANCOLOMBIA S.A. NIT 890.903.938-8, a cargo de la Sociedad CONENCO E.U.(Hoy CONENCO S.A.S.), hasta la extinción de la obligación contraída, en cuanto no hayan sido expresamente liberadas de tal gravamen. En consecuencia autoriza al Señor Notario para colocar las notas respectivas de LIBERACIÓN y expedir la copia de rigor.

En este mismo acto comparece el señor NOLBERTO ARDILA SÁNCHEZ, varón mayor de edad, vecino de Pereira, de estado civil soltero con unión marital de hecho en la actualidad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 13.472.279 expedida en Cúcuta, quien actúa en nombre y representación y en calidad de Gerente y como tal representante legal de CONENCO S.A.S. ANTES CONENCO E.U. con NIT: 900.100.417-1, con domicilio principal en la ciudad de



Pereira, Departamento de Risaralda, sociedad legalmente constituida mediante documento privado de fecha 31 de Julio de 2006 del Empresario Constituyente, inscrito y registrado en la Cámara de Comercio de Pereira el 21 de Julio de 2006 en el Libro IX, bajo el número 1007276, reformada por documento privado de fecha 18 de Mayo de 2010 del Empresario constituyente, inscrito en la Cámara de Comercio el 24 de Mayo de 2010, en el Libro IX bajo el número 1016351. Por acta número 00-2010 del 21 de Octubre de 2010 del Empresario, inscrita en la Cámara de Comercio el 25 de Octubre de 2010, en el Libro IX bajo el número 1017465. Por acta número 1-2011 en enero 25 de 2011 del Empresario Constituyente, inscrita en la Cámara de Comercio el 04 de Marzo de 2011, en el Libro IX bajo el número 1018453; La Empresa Conenco E.U., se convirtió de empresa unipersonal a Sociedad por Acciones Simplificada, bajo la razón social ~~de~~ CONENCO S.A.S.; todo lo cual consta y se acredita con el Certificado de la Cámara de Comercio de Pereira, que se anexa al presente instrumento para su protocolización, y manifestó: PRIMERO: Que obrando en el carácter expresado, transfiere a título de VENTA en favor del(la) señor(a) LUIS CARLOS MEJIA HERNANDEZ, mayor(es) de edad, vecino de Pereira, de estado civil Soltero Sin Unión Marital de Hecho en la Actualidad, quien(es) se identifica(n) con la(s) cédula(s) de ciudadanía No(s) 1.127.226.048 expedida(s) en Santander de Quilichao, el derecho de dominio y la plena posesión que la Sociedad por él representada tiene sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s) que hacen parte del Parque Residencial Multifamiliar "SAN SEBASTIAN" Propiedad Horizontal, el cual tiene su entrada general por la Avenida las Américas No. 87-12 de la ciudad de Pereira, Departamento de Risaralda, a saber: A) EDIFICIO 3- TORRE 2- APARTAMENTO No. 103: Ubicado en el Primer Piso del Edificio 3 de la Torre 2 del Parque Residencial Multifamiliar "SAN SEBASTIAN" Propiedad Horizontal, tiene su entrada general por Avenida las Américas No. 87-12 de la ciudad de Pereira, destinado a vivienda. Constante de un área total vendible de 68,15 mts², de los cuales, 60,71 mts² corresponden a área privada; 1,90 mts² a área común de uso exclusivo (balcón) y 5,54 mts² a área común (muros estructurales) y con un coeficiente de copropiedad de 0,7493%. Con una altura entre placas de 2,40 mts. Se accede a el por hall de circulación de acceso a los apartamentos; constante de espacio para cocina, zona de ropa, sala-comedor y un espacio para estudio, tres alcobas con closet, una de ellas principal con baño y un baño social, y sus linderos son: **###Por el ORIENTE**





7 700135 466360

circulación de acceso a los apartamentos y de área común, en 0,60 mts y en 3,20 mts con muro común (área común) que lo separa de área común; Por el SUR, linda en 1,60 mts, en 3,90, en 3,40 mts y 0,55 mts con muro común (área común) que lo separa de área común; Por el OCCIDENTE, linda en 1,40 mts, en 1,60 mts, en 1,10 mts, en 1,10 mts y en 1,60 mts con muro común (área común) que lo separa de área común, en 1,85 mts con muro común (área común), zona de acceso al balcón (área común de uso exclusivo) y muro común (área común) que lo separan de balcón (área común de uso exclusivo), en 0,65 mts con muro común (área común) que lo separa de área común; Por el NORTE, en 0,35 mts y en 0,55 mts con muro común (área común) que lo separa de área común, en 0,80 mts con muro común (área común) que lo separa de balcón (área común de uso exclusivo), en 6,95 mts con muro común (área común) que lo separa del apartamento 104, en 0,40 muro común (área común) que lo separa de zona de circulación de acceso a los apartamentos. Por el CENIT, con placa de concreto que lo separa del apartamento 203. Por el NADIR con placa de concreto que lo separa del lote de terreno sobre el cual se encuentra construido el edificio (área común esencial) ###.

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE: El Inmueble objeto de este contrato contará con: Salón - comedor, balcón, cocina, estudio, zona de servicios, baño social, tres (3) alcobas, cada una con closet, una de las alcobas con baño privado, y un parqueadero cubierto.

DESCRIPCIÓN DE ACABADOS:

A.) Del bien objeto de este contrato: **ESPECIFICACIONES GENERALES DE ACABADOS DETALLES: SISTEMA ESTRUCTURAL:** Muros en concreto.

MUROS INTERNOS: En concreto estucados y pintados. **PISOS:** En cerámica.

GUARDAESCOBAS: En madera. **COCINA:** Semi - Integral, estufa de cuatro hornillas (3 gas, 1 eléctrica), sin horno, con extractor salpicadero enchapado a dos (2) hiladas, mesón en granito natural y lavaplatos en acero inoxidable. Muebles de Madera inferior y superior. Grifería mezclador grival o similar. **PUERTAS:** Externa Principal en madera con su respectivo marco. Puertas internas (3) de alcobas y (2)

de baños en madekor- nogal amazónico con cerradura. VENTANERÍA: Ventanas de aluminio natural. FACHADAS: Principal y posterior en sicoplast. BAÑOS: Enchape piso y zona húmeda (ducha), aparatos sanitarios en el baño de alcoba principal tipo Avanti o similar (incluye: sanitario, lavamanos, incrustaciones y ducha). En el baño social Sera tipo Avanti o similar (sanitario, lavamanos, incrustaciones y ducha). CLOSET: En las tres alcobas en madera. LLAVES DE PASO: En baños y cocina. INSTALACIONES: Hidrosanitarias y eléctricas terminadas. Aparatos eléctricos línea Gálica o similar. Instalaciones para agua caliente en ducha y lavaplatos. Instalación interna de gas domiciliario, incluye dos puntos de salida: uno en cocina para la estufa y uno en el patio, para el calentador. (No incluye calentador, matrícula ni contador). BALCÓN: En concreto y acabado texturizado. B.) De Las Áreas Comunes: Incluye planta eléctrica para el ascensor y zonas comunes. Zona Social: Unidad cerrada con portería, citofonía virtual al edificio, piscina (área 80.34 M2) aproximadamente, jacuzzi, cancha de squash, cancha de vóley playa, gimnasio, salón comunal, juegos infantiles. La totalidad de áreas verdes, áreas comunes y de recreación es de aproximadamente 1500 metros cuadrados, muros y losa exterior en sicoplast o similares según diseño de fachada; barandas metálicas, ventanas de aluminio natural y vidrio claro en fachada; aparatos eléctricos línea gálica o similar. Ascensor panorámico con parada en todos los pisos. Shute de basuras, piso en cerámica o similares y gravilla lavada en patios, gradas, balcones y corredores; el encerramiento será en malla eslabonada o similar con 2.20 metros de altura aproximadamente sobre la zona de protección Río Consota y lote vecino, y sobre la Avenida del las Américas (o Avenida Sur) el encerramiento será en reja metálica o similar con altura aproximada de 2.20 metros. MODIFICACIONES: No se puede hacer ningún cambio ni modificaciones en muros y paredes, ya que todos son estructurales y la modificación de estos causaría daños en la construcción en general. ### Este inmueble se identifica con la MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 290-187624 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pereira.

B) PARQUEADERO NO. 109: Ubicado en el Sótano 2 de la Torre 1 del Parque Residencial Multifamiliar "SAN SEBASTIAN" Propiedad Horizontal; tiene su entrada general por Avenida las Américas No. 87-12 de la ciudad de Pereira, destinado al parqueo de un vehículo automotor. Con un área privada de 13,45 mts², con un coeficiente de copropiedad de 0,0166%, y determinado por los





7 700135 466353



siguientes linderos: **### Por el NORTE**, que es su acceso y en el sentido de las manecillas del reloj, linda en 0,20 mts con columna (área común esencial), en 2,40 mts con área de circulación vehicular (áreas común); **Por el ORIENTE**, en 0,60 mts con columna (área común esencial), en 2,30 mts con el parqueadero número 108, en 2,75 mts con muro común (área común) y columna (área común esencial) que lo separan del parqueadero número 108; **Por el SUR**, linda en 2,20 mts con muro común que lo separa de área común, en 0,20 mts con columna (área común esencial); **Por el OCCIDENTE**, linda en 0,50 mts con columna (área común esencial), en 4,55 mts con muro común (área común) que lo separa de área común, en 0,60 mts con columna (área común esencial). **Por el CENIT**: Con placa que lo separa del sótano 1 de parqueaderos de la Torre 1; **Por el NADIR**, con placa que lo separa del lote de terreno donde se encuentra construido el edificio. **###** Este inmueble se identifica con la **MATRÍCULA INMOBILIARIA** No. 290-187738 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pereira. **PARÁGRAFO PRIMERO:** No obstante la mención del área y de la medida de los linderos, la compraventa se hace como cuerpo cierto. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** El Parque Residencial Multifamiliar "SAN SEBASTIAN" Propiedad Horizontal, está levantado sobre un lote de terreno constante de un área de constante de 7.874,19 metros cuadrados, y enmarcado dentro de los siguientes linderos: **### Al NOROCCIDENTE** en 162,55 mts con el Lote número 2 -Áreas de Cesión. **Al NORORIENTE** en 126,38 mts con el predio vecino. **Al SUR** en 154,25 mts con el Lote número 1 -Área de Cesión para Sección Vial. **PARÁGRAFO TERCERO:** El Parque Residencial Multifamiliar "SAN SEBASTIAN", fue sometido a Régimen de Propiedad Horizontal protocolizado por medio de la escritura pública No. 2.317 del 16 de Noviembre de 2.011 otorgada en la Notaría Segunda de Pereira. **SEGUNDO: TRADICIÓN:** El predio en mayor extensión fue adquirido por la sociedad CONENCO E.U., por compraventa realizada a los señores WILLIAM ROJAS VELÁSQUEZ Y HERNANDO VILLALBA HERRERA, mediante escritura pública No. 406 de fecha 18 de marzo del año 2010, otorgada en la Notaría Décima de Bogotá D.C., debidamente registrada el 26 de Abril de 2010 al folio de matrícula inmobiliaria 290-11640, posteriormente fue desenglobado mediante la escritura pública número

1353 de fecha 14 de Junio del año 2011, otorgada en la Notaría Segunda de Pereira, naciendo el lote identificado con matrícula inmobiliaria No. 290-186676, por último se procedió a someter dicho lote a Régimen de PROPIEDAD HORIZONTAL, mediante la escritura pública número 2.317 del 16 de Noviembre de 2.011 otorgada en la Notaría Segunda de Pereira, correspondiéndole al(los) inmueble(s) objeto de este contrato el(los) folio(s) de matrícula(s) inmobiliaria(s) No(s). 290-187624 y 290-187788 y la construcción por haberla levantado a sus expensas y con sus propios recursos. PARÁGRAFO: El Parque Residencial Multifamiliar "SAN SEBASTIAN", obtuvo la Licencia Urbanística de Urbanización y Construcción- Modalidad Obra Nueva No. 003172 del 20 de Enero de 2011, aclarada mediante licencia No. 000107-11 del 15 de noviembre de 2.011 y la Resolución No. 001239 del 31 de Octubre de 2011 por la cual se da visto bueno a los planos de propiedad horizontal, todas otorgadas por la Curaduría Urbana Segunda de Pereira. Los documentos para la Enajenación de Inmuebles destinados a vivienda de conformidad con lo previsto en el artículo 71 de la Ley 962 de 2.005 y el decreto 2180 de 2.006 fueron radicados con el # 36282 el 28 de septiembre de 2.010, en la Secretaría de Gestión Inmobiliaria de Pereira.

TERCERO: Que se hace la venta en la suma de CIENTO CUARENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$145.000.000,00) M/CTE, los cuales serán pagados por EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) de la siguiente manera: A) La suma de CUARENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$45.000.000,00) M/CTE dinero este que declara tener recibido en efectivo y a su entera satisfacción el Representante para la Sociedad Vendedora, de manos del(la) Comprador(a). B) y el saldo, o sea la suma de CIEN MILLONES DE PESOS (\$100.000.000,00) M/CTE serán cancelados con el producto de un crédito regido bajo la modalidad de ley de vivienda, solicitado y aprobado por BANCOLOMBIA S.A. PARAGRAFO: No obstante la forma de pago, LA VENDEDORA renuncia expresamente a la Condición Resolutoria derivada de la forma de pago y da al presente contrato el carácter de firme e irresoluble. --CUARTO: Garantiza LA VENDEDORA que el(los) inmueble(s) objeto de la venta está(n) libre(s) de toda clase de gravámenes en general, tales como embargos judiciales, pleitos pendientes, condiciones resolutorias, etc. LA VENDEDORA de todas maneras se obliga a salir al saneamiento de el(los) inmueble(s) vendido(s) sea por evicción o por vicios redhibitorios. QUINTO: LA VENDEDORA manifiesta que a la fecha de la escritura





7 700135 466346



7 700135 466346

hace la entrega real y material de el(los) inmueble(s) objeto de esta compraventa. **PARÁGRAFO: EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** renuncia(n) a la condición resolutoria derivada de la forma de entrega del inmueble. **SEXTO:** Que los gastos que se causen por concepto de derechos notariales en razón de la compraventa serán cancelados por mitades entre las partes, y los gastos causados por impuestos de beneficencia y Tesorería y los gastos por registro de la escritura en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pereira serán de cargo exclusivo del(la) **COMPRADOR(A).**

ACEPTACIÓN: Presente el(a) señor(a) LUIS CARLOS MEJIA HERNANDEZ, de las condiciones antes mencionadas, y manifiestó(aron): a) Que acepta(n) los términos de la presente escritura y la venta que por medio de ella se le(s) hace por estar a satisfacción. b) Que serán del cargo del(la) comprador(a) los valores que liquiden las Empresas de Servicios Públicos del Municipio por concepto de reajustes en los derechos de los respectivos servicios con posterioridad al presente contrato, así como los impuestos tasas, contribuciones y gravámenes que sobre el(los) inmueble(s) decreten o liquiden la Nación y/o el Municipio a partir de la fecha. c) Que conoce(n), y acepta(n) la reglamentación del Conjunto del cual es parte integrante el(los) inmueble(s) adquirido(s) y se obliga(n) a cumplirla en todo su contenido obligación que cobija a sus causahabientes a cualquier título.-----

Nuevamente comparece el señor LUIS CARLOS MEJIA HERNANDEZ, mayor(es) de edad, vecino de Pereira, de estado civil Soltero Sin Unión Marital de Hecho en la Actualidad, quien(es) se identifica(n) con la(s) cédula(s) de ciudadanía No(s) 1.127.226.048 expedida(s) en Santander de Quilichao, quien(es) en el texto de esta escritura se denominará(n) individual o conjuntamente El(Los) Hipotecante(s), y manifestó(aron): Primero: Que constituye(n) Hipoteca Abierta sin Límite de Cuantía a favor del BANCOLOMBIA S.A., establecimiento de crédito con domicilio principal 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; que nacen parte del Parque Residencial Multifamiliar "SAN

~~SEBASTIAN" Propiedad Horizontal; el cual tiene su entrada general por la Avenida las Américas No. 87-12 de la ciudad de Pereira, Departamento de Risaralda, a saber: A) EDIFICIO 3- TORRE 2- APARTAMENTO No. 103: Ubicado en el Primer Piso del Edificio 3 de la Torre 2 del Parque Residencial Multifamiliar "SAN SEBASTIAN" Propiedad Horizontal, tiene su entrada general por Avenida las Américas No. 87-12 de la ciudad de Pereira, destinado a vivienda. Constante de un área total vendible de 68,15 mts², de los cuales, 60,71 mts² corresponden a área privada; 1,90 mts² a área común de uso exclusivo (balcón) y 5,54 mts² a área común (muros estructurales) y con un coeficiente de copropiedad de 0,7493%. Con una altura entre placas de 2,40 mts. Se accede a el por hall de circulación de acceso a los apartamentos; constante de espacio para cocina, zona de ropa, sala-comedor y un espacio para estudio, tres alcobas con closet, una de ellas principal con baño y un baño social, y sus linderos son: #Por el ORIENTE que es su acceso y en el sentido de las manecillas del reloj, linda en 0,95 mts con zona de acceso al apartamento que lo separa de la zona de circulación de acceso a los apartamentos (área común), en 3,15 mts y en 1,35 mts con muro común (área común) que lo separa de zona de circulación de acceso a los apartamentos y de área común, en 0,60 mts y en 3,20 mts con muro común (área común) que lo separa de área común; Por el SUR, linda en 1,60 mts, en 3,90, en 3,40 mts y 0,55 mts con muro común (área común) que lo separa de área común; Por el OCCIDENTE, linda en 1,40 mts, en 1,60 mts, en 1,10 mts, en 1,10 mts y en 1,60 mts con muro común (área común) que lo separa de área común, en 1,85 mts con muro común (área común), zona de acceso al balcón (área común de uso exclusivo) y muro común (área común) que lo separan de balcón (área común de uso exclusivo), en 0,65 mts con muro común (área común) que lo separa de área común; Por el NORTE, en 0,35 mts y en 0,55 mts con muro común (área común) que lo separa de área común, en 0,80 mts con muro común (área común) que lo separa de balcón (área común de uso exclusivo), en 6,95 mts con muro común (área común) que lo separa del apartamento 104, en 0,40 muro común (área común) que lo separa de zona de circulación de acceso a los apartamentos. Por el CENIT, con placa de concreto que lo separa del apartamento 203. Por el NADIR con placa de concreto que lo separa del lote de terreno sobre el cual se encuentra construido el edificio (área común esencial) ####. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE: El Inmueble objeto de este contrato contará con: Salón - comedor, balcón, cocina,~~





7 700135 469989



estudio, zona de servicios, baño social, tres (3) alcobas, cada una con closet, una de las alcobas con baño privado, y un parqueadero cubierto. **DESCRIPCIÓN DE ACABADOS:**

A.) Del bien objeto de este contrato: ESPECIFICACIONES GENERALES DE ACABADOS DETALLES: SISTEMA ESTRUCTURAL: Muros en concreto. MUROS INTERNOS:

En concreto estucados y pintados. **PISOS:** En cerámica. **GUARDAESCOBAS:** En madera. **COCINA:** Semi - Integral, estufa de cuatro hornillas (3 gas, 1 eléctrica), sin horno, con extractor salpicadero enchapado a dos (2) hiladas, mesón en granito natural y lavaplatos en acero inoxidable. Muebles de Madera inferior y superior. Grifería mezclador grival o similar. **PUERTAS:** Externa o Principal en madera con su respectivo marco. Puertas internas (3) de alcobas y (2) de baños en madekornogal amazónico con cerradura. **VENTANERÍA:** Ventanas de aluminio natural. **FACHADAS:** Principal y posterior en sicoplast. **BAÑOS:** Enchape piso y zona húmeda (ducha), aparatos sanitarios en el baño de alcoba principal tipo Avanti o similar (incluye: sanitario, lavamanos, incrustaciones y ducha). En el baño social Sera tipo Avanti o similar (sanitario, lavamanos, incrustaciones y ducha). **CLOSET:** En las tres alcobas en madera. **LLAVES DE PASO:** En baños y cocina. **INSTALACIONES:** Hidrosanitarias y eléctricas terminadas. Aparatos eléctricos línea Gálica o similar. Instalaciones para agua caliente en ducha y lavaplatos. Instalación interna de gas domiciliario, incluye dos puntos de salida: uno en cocina para la estufa y uno en el patio, para el calentador. (No incluye calentador, matrícula ni contador). **BALCÓN:** En concreto y acabado texturizado. **B.) De Las Áreas Comunes:** Incluye planta eléctrica para el ascensor y zonas comunes. Zona Social: Unidad cerrada con portería, citofonía virtual al edificio, piscina (área 80.34 M2) aproximadamente, jacuzzi, cancha de squash, cancha de vóley playa, gimnasio, salón comunal, juegos infantiles. La totalidad de áreas verdes, áreas comunes y de recreación es de aproximadamente 1500 metros cuadrados, muros y losa exterior en sicoplast o similares según diseño de fachada; barandas metálicas, ventanas de aluminio natural y vidrio claro en fachada; aparatos eléctricos línea gálica o similar. Ascensor panorámico con parada en todos los pisos. Shute de basuras, piso en cerámica o similares y gravilla lavada en patios, gradas, balcones y corredores; el encerramiento será en malla eslabonada o similar con 2.20 metros



de altura aproximadamente sobre la zona de protección Río Consota y lote vecino, y sobre la Avenida del las Américas (o Avenida Sur) el encerramiento será en reja metálica o similar con altura aproximada de 2.20 metros. MODIFICACIONES: No se puede hacer ningún cambio ni modificaciones en muros y paredes, ya que todos son estructurales y la modificación de estos causaría daños en la construcción en general. #### Este inmueble se identifica con la MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 290-187624 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pereira.

B) PARQUEADERO NO. 109: Ubicado en el Sótano 2 de la Torre 1 del Parque Residencial Multifamiliar "SAN SEBASTIAN" Propiedad Horizontal; tiene su entrada general por Avenida las Américas No. 87-12 de la ciudad de Pereira, destinado al parqueo de un vehículo automotor. Con un área privada de 13,45 mts², con un coeficiente de copropiedad de 0,0166%, y determinado por los siguientes linderos: #### Por el NORTE, que es su acceso y en el sentido de las manecillas del reloj, linda en 0,20 mts con columna (área común esencial), en 2,40 mts con área de circulación vehicular (áreas común); Por el ORIENTE, en 0,60 mts con columna (área común esencial), en 2,30 mts con el parqueadero número 108, en 2,75 mts con muro común (área común) y columna (área común esencial) que lo separan del parqueadero número 108; Por el SUR, linda en 2.20 mts con muro común que lo separa de área común, en 0,20 mts con columna (área común esencial); Por el OCCIDENTE, linda en 0,50 mts con columna (área común esencial), en 4,55 mts con muro común (área común) que lo separa de área común, en 0,60 mts con columna (área común esencial). Por el CENIT: Con placa que lo separa del sótano 1 de parqueaderos de la Torre 1; Por el NADIR, con placa que lo separa del lote de terreno donde se encuentra construido el edificio. #### Este inmueble se identifica con la MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 290-187788 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pereira.

Parágrafo Primero: No obstante la mención de áreas, cabida y linderos la hipoteca recae sobre cuerpo cierto. Parágrafo Segundo: El Parque Residencial Multifamiliar "SAN SEBASTIAN" Propiedad Horizontal, está levantado sobre un lote de terreno constante de un área de constante de 7.874,19 metros cuadrados, y enmarcado dentro de los siguientes linderos: #### Al NOROCCIDENTE en 162,55 mts con el Lote número 2 -Áreas de Cesión. Al NORORIENTE en 126,38 mts con el predio vecino. Al SUR en 154,25 mts con el Lote número 1 -Área de Cesión para Sección Vial. #### Parágrafo Tercero: Régimen de Propiedad Horizontal: El edificio,





NOTARIA
NOTARIA SEGUNDA



conjunto o agrupación del que forma parte el(s) inmueble(s) objeto de la presente hipoteca, fue(ron) sometido(s) al Régimen de Propiedad Horizontal con el lleno de los requisitos legales, según Escritura Pública No. 2.317 del 16 de Noviembre de 2.011 otorgada en la Notaría Segunda de Pereira, debidamente registrada en el(s) folio(s) de matrícula inmobiliaria número(s) 290-187624 y 290-187788 de la Oficina de Registro de Instrumentos Pùblicos de Pereira. Segundo: 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. Tercero: Que el(s) inmueble(s) que se hipoteca(n) por este instrumento fue(ron) adquirido(s) por el señor LUIS CARLOS MEJIA HERNANDEZ, por compra realizada en este mismo acto la SOCIEDAD CONENCO S.A.S., la cual será registrada en el(s) folio(s) de matrícula(s) inmobiliaria(s) número(s) 290-187624 y 290-187788 de la Oficina de Registro de Instrumentos Pùblicos de Pereira. Cuarto: 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 CIEN MILLONES DE PESOS (\$100.000.000.00) M/CTE, que será pagada dentro del plazo de veinte (20) años en doscientas cuarenta (240) cuotas mensuales, mes vencido, la primera un mes después del desembolso, pero la garantía cubre también toda clase de obligaciones que EL HIPOTECANTE conjunta o separadamente contraiga en el futuro en favor de El Acreedor. 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

451553
NOTARIA
SEGUNDA

Luis

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. **QUINTO:** Que para efectos exclusivos de determinar los derechos notariales y de registro a que haya lugar, se fija la suma determinada en la cláusula anterior, valor que corresponde en pesos colombianos al monto del crédito hipotecario de vivienda aprobado por El Acreedor a El(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. **SEXTO:** Que declara(n) además: (a) que la presente hipoteca comprende sus mejoras, anexidades, 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





700135 469965



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(los) 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 Acreedor a través de su representante legal directamente o a través de apoderado especial debidamente constituido para el efecto, podrá solicitar la expedición de una copia sustitutiva con la constancia de que presta igual mérito ejecutivo para exigir el cumplimiento de las obligaciones que en ella consten, todo de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley 1395 de 2010 o las normas que lo modifiquen o sustituyan. SÉPTIMO: Que para amparar los riesgos por incendio y terremoto y demás seguros aplicables sobre el(los) 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 mi(nuestra) parte, los seguros a mi(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 a que hubiere lugar. PARÁGRAFO PRIMERO: En caso de mora de mi(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 reembolsar el pago 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 solución de tal(es) prima(s).

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 en favor del El Acreedor. **PARÁGRAFO TERCERO:** Si el

Cliente no pagare las primas que le correspondiere por concepto de seguros, no implicará para el Banco ninguna responsabilidad por no hacer uso de la facultad consignada en la presente cláusula. **OCTAVO:** 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 exista pérdida o deterioro del (los) bien (es) inmueble (s) hipotecado (s) como garantía de la obligación, cualquiera que sea su causa, de manera tal que, de acuerdo a un avalúo realizado por un perito designado por BANCOLOMBIA e inscrito a la Lonja de Propiedad Raíz, se concluya que la garantía no sea suficiente para seguridad de la deuda y sus accesorios. g) 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). h) 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)



7 700135 469378



Viene de la hoja notarial 700135 - 469941



13

Verde Blanca
AMPARO ALZATE PEREZ
(En representacion de Bancolombia S.A.)

NP 12/11
NOLBERTO ARDILA SANCHEZ
(Representante legal de la sociedad CONENCO S.A.S.)

Luis Carlos Mejia Hernandez
LUIS CARLOS MEJIA HERNANDEZ
(Comprador)

C.C. 1127226-048

DIRECCION: Calle 15A #100-32 Cols:

TELEFONO: 313 661 2773

ACTIVIDAD ECONOMICA: odontologo

Luz Marina Herrera de la Roche
LUZ MARINA HERRERA DE LA ROCHE
(Aprobada Especial Bancolombia S.A.)

Francisco Javier Cedeno Rosas
FRANCISCO JAVIER CEDENO ROSAS
NOTARIO SEGUNDO
FRANCISCO JAVIER CEDENO ROSAS

Asesora Jurídica

