



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Avaluó de fachada de un Inmueble de uso

QR validez del avalúo

Vivienda

Urbano



AVALUO DE FACHADA: RE_PRG_2023_1433948

Fecha de cierre	16/05/2023	Fecha de visita	10/05/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	CRA 41C SUR # 22-49 CASA 6B - MANZANA E-4		
Barrio	URBANIZACION PAISAJE DE LAS FLORES		
Ciudad	Jamundi		
Departamento	Valle del Cauca		
Propietario	KAREN ELIANA MUÑOZ GIRALDO		
Referencia cliente:			
Nombre/razón social	KAREN ELIANA MUÑOZ GIRALDO		
Nit/CC	1151938343		
Consecutivo del bien	-		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 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., 16/05/2023

Señor(es):

GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Concepto solicitado por: GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

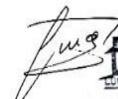
Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Avaluo de fachada del bien inmueble de propiedad de **KAREN ELIANA MUÑOZ GIRALDO** ubicado en la CRA 41C SUR # 22-49 CASA 6B - MANZANA E-4 URBANIZACION PAISAJE DE LAS FLORES, de la ciudad de Jamundi.

Según los criterios analizados, nuestro informe arrojó un valor de \$92,459,660.55 pesos m/cte (Noventa y dos millones cuatrocientos cincuenta y nueve mil seiscientos sesenta).

Atentamente,



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

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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

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

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

AVALUO DE FACHADA

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Casa 6B MZ E4	37.47	M2	\$2,467,565.00	100.00%	\$92,459,660.55
TOTALES					100%	\$92,459,660.55

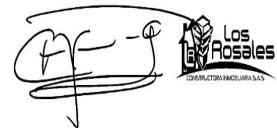
Valor en letras

Noventa y dos millones cuatrocientos cincuenta y nueve mil seiscientos sesenta Pesos Colombianos

Perito actuante



ALEJANDRO REYES JIMENEZ
RAA Nro: AVAL-16932186
C.C: 16932186



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	303.6323
Integral	0	2,467,565	Valor del avalúo en UVR	304,511.94
Proporcional	0	92,459,661	Valor asegurable	92,459,661
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	15
Observación	<p>Informe de valor calculado de fachada (sin inspección física) por homologación de zona, informe de fachada por encargo del solicitante del avalúo, es susceptible a cambios, si permiten la entrada, se presume que cuenta con acabados normales en buen estado de conservación. El inmueble objeto del avalúo es una casa ubicada en la zona sur-oriente del municipio de Jamundí, urbanización Paisaje de las Flores, cerca de la vía Panamericana, saliendo de Jamundí a Santander de Quilichao, y con Ciudadela Terranova como entrada del sector. Este es un sector en crecimiento con múltiples proyectos de vivienda en desarrollo tanto de casas como apartamentos y con zonas verdes por parte de la constructora Bolívar. Esta zona cuenta con 2 centros educativos, vías de acceso, comercio minorista y servicio público de transporte.</p> <p>NOTA LIQUIDACIÓN: inmueble sometido a propiedad horizontal, bifamiliar, se liquida área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.</p>			

GENERAL

Código	RE_PRG_2023_14 33948	Propósito	Remate	Tipo de informe	Fachada-Concepto de valor	
Datos del dirigido a:						
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.					
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Email		
Datos del solicitante:						
Solicitante	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.					
Tipo identificación	C.C.	Documento	890903938-8	Teléfono	0	
Email						
Referencia cliente:						
Nombre/razón social	KAREN ELIANA MUÑOZ GIRALDO					
Nit/CC	1151938343					
Consecutivo del bien	-					
Datos del propietario:						
Propietario	KAREN ELIANA MUÑOZ GIRALDO					
Tipo identificación	C.C.	Documento	1151938343	Ocupante	Avaluio fachada	
Datos del inmueble objeto de avalúo:						
Dirección	CRA 41C SUR # 22-49 CASA 6B - MANZANA E-4					
Conjunto	URBANIZACION PAISAJE DE LAS FLORES CASA 6B - MANZANA E-4					
Ciudad	Jamundi	Departamento	Valle del Cauca	Estrato	2	
Sector	Urbano	Barrio	URBANIZACION PAISAJE DE LAS FLORES	Condiciones PH	Construcción	
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si	
Observación	<p>Informe de valor calculado de fachada (sin inspección física) por homologación de zona, informe de fachada por encargo del solicitante del avalúo, es susceptible a cambios, si permiten la entrada, se presume que cuenta con acabados normales en buen estado de conservación.</p> <p>El inmueble objeto del avalúo es una casa ubicada en la zona sur-oriente del municipio de Jamundí, urbanización Paisaje de las Flores, cerca de la vía Panamericana, saliendo de Jamundí a Santander de Quilichao, y con Ciudadela Terranova como entrada del sector. Este es un sector en crecimiento con múltiples proyectos de vivienda en desarrollo tanto de casas como apartamentos y con zonas verdes por parte de la constructora Bolívar. Esta zona cuenta con 2 centros educativos, vías de acceso, comercio minorista y servicio público de transporte.</p> <p>Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.</p>					

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2	
Clase inmueble	Bifamiliar	Otro		MÉTODO UTILIZADO
Justificación de Metodología	<p>Realización de informe de fachada. Artículo 444 y artículo 233 del código general del proceso:</p> <p>CGP Artículo 444 Avalúo y pago con productos</p> <p>Practicados el embargo y secuestro, y notificado el auto o la sentencia que ordene seguir adelante la ejecución, se procederá al avalúo de los bienes conforme a las reglas siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Cualquiera de las partes y el acreedor que embargó remanentes, podrán presentar el avalúo dentro de los veinte (20) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia o del auto que ordena seguir adelante la ejecución, o después de consumado el secuestro, según el caso. Para tal efecto, podrán contratar el dictamen pericial directamente con entidades o profesionales especializados. 2. De los avalúos que hubieren sido presentados oportunamente se correrá traslado por diez (10) días mediante auto, para que los interesados presenten sus observaciones. Quienes no lo hubieren aportado, podrán allegar un avalúo diferente, caso en el cual el juez resolverá, previo traslado de este por tres (3) días. 3. Si el ejecutado no presta colaboración para el avalúo de los bienes o impide su inspección por el perito, se dará aplicación a lo previsto en el artículo 233, sin perjuicio de que el juez adopte las medidas necesarias para superar los obstáculos que se presenten. 4. Tratándose de bienes inmuebles el valor será el del avalúo catastral del predio incrementado en un cincuenta por ciento (50%), salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real. En este evento, con el avalúo catastral deberá presentarse un dictamen obtenido en la forma indicada en el numeral 1. 5. Cuando se trate de vehículos automotores el valor será el fijado oficialmente para calcular el impuesto de rodamiento, sin perjuicio del derecho otorgado en el numeral anterior. En tal caso también podrá acompañarse como avalúo el precio que figure en publicación especializada, adjuntando una copia informal de la página respectiva. 6. Si no se allega oportunamente el avalúo, el juez designará el perito evaluador, salvo que se trate de inmuebles o de vehículos automotores, en cuyo caso aplicará las reglas previstas para estos. En estos eventos, tampoco habrá lugar a objeciones. 7. En los casos de los numerales 7, 8 y 10 del artículo 595 y de inmuebles, si el demandante lo pide se prescindirá del avalúo y remate de bienes, con el fin de que el crédito sea cancelado con los productos de la administración, una vez consignados por el secuestro en la cuenta de depósitos judiciales. <p>PARÁGRAFO 1o. Cuando se trate de bienes muebles de naturaleza semejante podránvaluarse por grupos, de manera que se facilite el remate.</p> <p>PARÁGRAFO 2o. Cuando se trate de bienes inmuebles, cualquiera de las partes podrá solicitar su división en lotes con el fin de obtener mayores ventajas en la licitación siempre que la división jurídica sea factible. Para ello deberá presentar dictamen que acredite que el inmueble admite división sin afectar su valor y destinación, con sus respectivos avalúos.</p> <p>Surtidos los trasladados correspondientes, el juez decretará la división si la considera procedente.</p> <p>CGP Artículo 233 deber de colaboración de las partes</p>			

Las partes tienen el deber de colaborar con el perito, de facilitarle los datos, las cosas y el acceso a los lugares necesarios para el desempeño de su cargo; si alguno no lo hiciere se hará constar así en el dictamen y el juez apreciará tal conducta como indicio en su contra.

Si alguna de las partes impide la práctica del dictamen, se presumirán ciertos los hechos susceptibles de confesión que la otra parte pretenda demostrar con el dictamen y se le impondrá multa de cinco (5) a diez (10) salarios mínimos mensuales.

PARÁGRAFO. El juez deberá tener en cuenta las razones que las partes aduzcan para justificar su negativa a facilitar datos, cosas o acceso a los lugares, cuando lo pedido no se relacione con la materia del litigio o cuando la solicitud implique vulneración o amenaza de un derecho propio o de un tercero.

Otras Definiciones:

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.

FACHADA: Parte o cara visible de un inmueble, de los muros exteriores de un edificio, conjunto u de otra cosa en relación con su situación.

CONCEPTO DE VALOR Y/O AVALÚO FACHADA: valor estimado, mediante un estudio estadístico por homogenización de zona, este tipo de informe es susceptible a cambios si se realiza visita donde se pueda inspeccionar el predio. Se asume la hipótesis que el inmueble se encuentra en estado normales de conservación. **informe de fachada por encargo del solicitante del avalúo, quien indica y da instrucción de su desarrollo, al no lograrse la entrada al inmueble**

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:

Es la técnica valuaria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	41.35	AREA	M2	NO APORTADA
AREA PRIVADA	M2	37.47	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	NO APORTADA
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	37.47	AREA PRIVADA VALORADA	M2	37.47
Perspectivas de valoración	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:	Área de actividad RESIDENCIAL AA-R3 VIS. El bien inmueble está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según la escritura pública No. 5386 del 16/12/2020 notaria DECIMA de Cali. INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL. Ley 675 de 2001.				

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
3514	EscrituraDePropiedad	27/07/2021	DECIMA	Cali

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
370-1044365	16/05/2023	50	7636401000000118	Casa 6B MZ E4 900920000000000

Observación

El bien inmueble presenta las siguientes observaciones en el certificado de tradición No. 370-1044365:

ANOTACIÓN Nro. 005: PATRIMONIO DE FAMILIA.

ANOTACIÓN 7 HIPOTECA ABIERTA.

ANOTACIÓN Nro. 008 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL.

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS CASA 6B - MANZANA E-4 CON ÁREA DE 37,47 M² CON COEFICIENTE DE 50,00% CUYOS LINDEROS Y DEMÁS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.5386 DE FECHA 16-12-2020 EN NOTARIA DÉCIMA DE CALI (ARTÍCULO 8 PARÁGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

CERTIFICADO:

<https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2023051619057287370%20-%201044365.pdf>

ESCRITURA:

https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/247920230504210211ESCRITURA-4-1-46_compressed.pdf

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

El bien Inmueble cuenta con espacio para un garaje sencillo en la zona de antejardín.

DEL ENTORNO

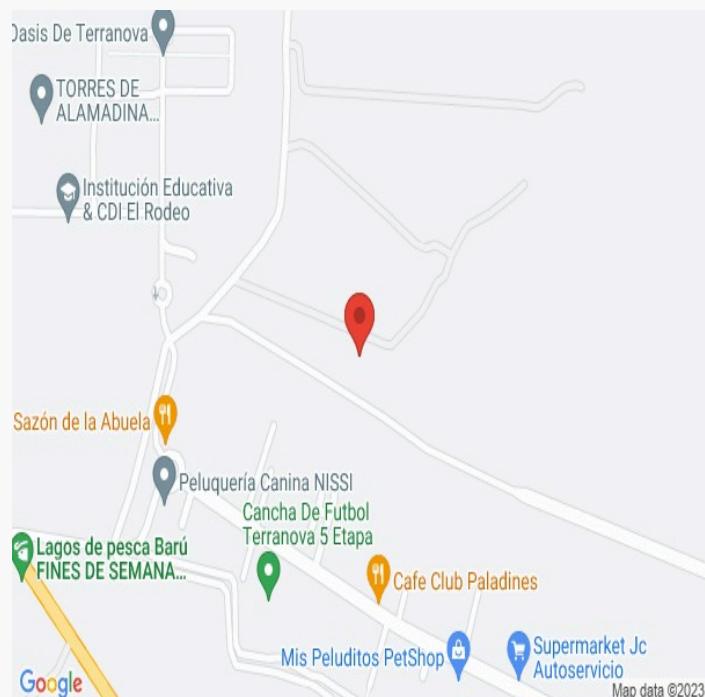
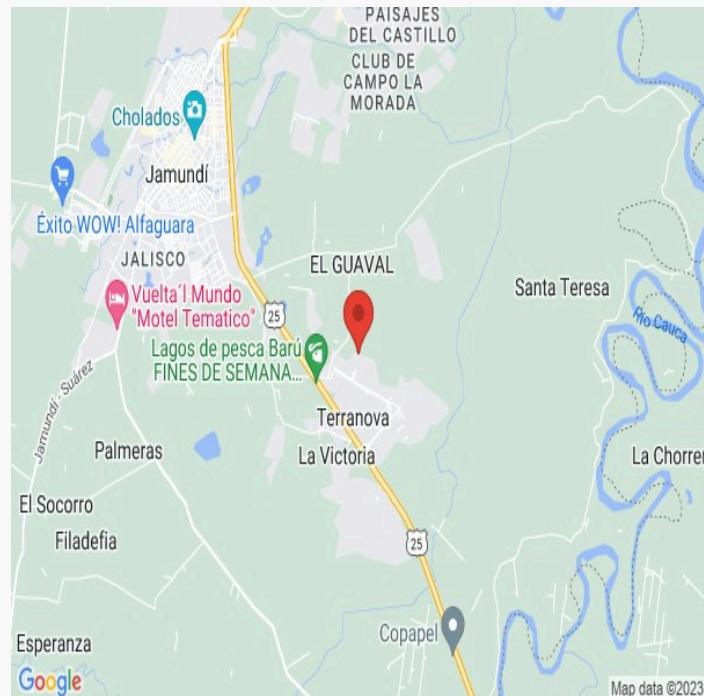
CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Plana

Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno	
VIAS, ANDENES Y SARDINELES				
	Sector	Conservación		
Vías pavimentadas	SI	Bueno		
Tipo de vía	Vía vehicular en buen estado, una calzada en 2 direcciones.			
Observación:	<p>El inmueble objeto del avalúo es una casa ubicada en la zona sur-oriente del municipio de Jamundí, urbanización Paisaje de las Flores, cerca de la vía Panamericana, saliendo de Jamundí a Santander de Quilichao, y con Ciudadela Terranova como entrada del sector. Este es un sector en crecimiento con múltiples proyectos de vivienda en desarrollo tanto de casas como apartamentos y con zonas verdes por parte de la constructora Bolívar. Esta zona cuenta con 2 centros educativos, vías de acceso, comercio minorista, red de servicios públicos y servicio público de transporte.</p>			

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CRA 41C SUR # 22-49 CASA 6B - MANZANA E-4 | URBANIZACION PAISAJE DE LAS FLORES | Jamundi | Valle del Cauca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 3.2433111
GEOGRAFICAS : 3° 14' 35.919''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -76.51340555555555
GEOGRAFICAS : 76° 30' 48.2616''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Calle 21A # 42A sur-23 Paisaje de las Flores	2	\$95,000,000	0.97	\$92,150,000	0	\$0		\$0	\$2,459,300.77	3104402905
2	Cludadela Topacio II	2	\$90,000,000	0.97	\$87,300,000	0	\$0		\$0	\$2,276,995.31	3008535090
3	Paisaje de las Flores	2	\$103,000,000	0.97	\$99,910,000	0	\$0		\$0	\$2,666,399.79	3186422684
Del inmueble		2				0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	1	41.36	37.47	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,459,300.77
2	1	38.34	38.34	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,276,995.31
3	1	41.36	37.47	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,666,399.79
									PROMEDIO	\$2,467,565.29
									DESV. STANDAR	\$194,833.75
									COEF. VARIACION	7.90%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,662,399.04	TOTAL	\$99,760,091.92
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,272,731.54	TOTAL	\$85,159,250.92
VALOR TOTAL	\$92,459,660.55			

Observaciones:

Enlaces:

1-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/iamundi/valle-del-cauca/10044237>2-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/terranova/iamundi/7883011>3-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/terranova-iamundi/iamundi/8009820>

FOTOS 1

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble yo Conjunto



**FINAL DEL INFORME AVALUO DE FACHADA
RE_PRG_2023_1433948**



PIN de Validación: a57a0a27



<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) ALEJANDRO REYES JIMENEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16932186, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 22 de Febrero de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-16932186.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ALEJANDRO REYES JIMENEZ 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
22 Feb 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
16 Dic 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Feb 2018

Regimen
Régimen Académico

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 vigente hasta el 31 de Octubre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.



PIN de Validación: a57a0a27



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



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: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: KR 2B # 40A-50 AP 102 BL A CR SAN FDO

Teléfono: 3168648276

Correo Electrónico: alejotopo@yahoo.com

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

Técnico laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - Kaizen

Tecnólogo en Topografía - El Servicio Nacional de Aprendizaje SENA.

Tecnólogo en Manejo y Conservación de Suelos y Aguas - La Universidad del Valle.

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) ALEJANDRO REYES JIMENEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16932186.

El(la) señor(a) ALEJANDRO REYES JIMENEZ 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

a57a0a27

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 dos (02) días del mes de Mayo del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: a57a0a27



Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 230516963176807817

Nro Matrícula: 370-1044365

Pagina 1 TURNO: 2023-219637

Impreso el 16 de Mayo de 2023 a las 02:12:40 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: 370 - CALI DEPTO: VALLE MUNICIPIO: JAMUNDI VEREDA: SAN ISIDRO

FECHA APERTURA: 16-03-2021 RADICACIÓN: 2021-1875 CON: ESCRITURA DE: 19-01-2021

CODIGO CATASTRAL : COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE-

ESTADO DEL EQUO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CASA 6B - MANZANA E-4 CON AREA DE 37,47 M2 CON COEFICIENTE DE 50,00% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.5386 DE FECHA 16-12-2020 EN NOTARIA DECIMA DE CALI (ARTICULO 8 PARRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

AREA Y COFICIENTE

ÁREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION

FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO PAISAJE DE LAS FLORES VIS NIT.8300537006, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL, DE: CONSTRUCCIONES CIRO CHIPATECUA S.A.S. SOCIEDAD BAELO S.A.S. , PROMOTORA VIDA S.A.S MEDIANTE ESCRITURA 1971 DEL 09-07-2020 NOTARIA DECIMA DE CALI REGISTRADA EL 22-07-2020 EN LA MATRICULA 370-1021120* CONSTRUCCIONES CIRO CHIPATECUA S.A.S. SOCIEDAD BAELO S.A.S, PROMOTORA VIDA S.A.S., ADQUIRIERON POR RESTITUCION EN FIDUCIA MERCANTIL, DE: FIDUAGRARIA S.A.COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA PATRIMONIO AUTONOMO P.A. CAJA HONOR-LOTE JAMUNDI MEDIANTE ESCRITURA 67 DEL 27-01-2020 NOTARIA UNICA DE JAMUNDI REGISTRADA EL 14-02-2020 EN LA MATRICULA 370-1021120--FIDUAGRARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO P.A. CAJA HONOR-LOTE JAMUNDI. ADQUIRIO ASI:--EL 02-11-2016, SE REGISTRO LA ESCRITURA # 1448 DE 16-09-2016, DE LA NOTARIA UNICA DE JAMUNDI, QUE CONTIENE LA TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL, DE: CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA , A: FIDUAGRARIA S.A.VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO P.A. CAJA HONOR-LOTE JAMUNDI.--EL 09-05-2012, SE REGISTRO LA ESCRITURA # 474 DE 02-05-2012, DE LA NOTARIA UNICA DE JAMUNDI, QUE CONTIENE LA COMPRAVENTA DE: OCAMPO OCAMPO LUIS HORACIO, A: CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA.--EL 01-03-1976, SE REGISTRO LA ESCRITURA # 339 DE 18-02-1976, DE LA NOTARIA 01 DE CALI VENTA, DE: ALMACEN MONSERRATE (SIC), A: OCAMPO OCAMPO LUIS HORACIO. --EL 13-03-1967, SE REGISTRO LA ESCRITURA # 656 DE 28-02-1967, DE LA NOTARIA 01 DE CALI, QUE CONTIENE LA COMPRAVENTA, DE: HERRERA SIERRA FEDERICO, A: ALMACEN MONSERRATE LTDA.--EL 01-03-1961, SE REGISTRO LA ESCRITURA # 526 DE 13-02-1961, DE LA NOTARIA 04 DE CALI, QUE CONTIENE LA ADJUDICACION Y DIVISION MATERIAL, DE: HERRERA FEDERICO, HERRERA DE BIELER LEONOR, SIERRA VDA. DE HERRERA OBDULIA, A: HERRERA FEDERICO.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Bredie: URBANO

3) CABRERA 41C SUB. #22 48

1) URBANIZACION PAISA IE DE LAS FLORES CASA 6B - MANZANA E-4

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

MATRÍCULA AB



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230516963176807817

Nro Matrícula: 370-1044365

Página 2 TURNO: 2023-219637

Impreso el 16 de Mayo de 2023 a las 02:12:40 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: 22-07-2020 Radicación: 2020-31523

Doc: ESCRITURA 1971 del 09-07-2020 NOTARIA DECIMA de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO PAISAJE DE LAS FLORES VIS NIT.8300537006

X

A: BANCO CAJA SOCIAL S.A

NIT# 8600073354

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 19-01-2021 Radicación: 2021-1875

Doc: ESCRITURA 5386 del 16-12-2020 NOTARIA DECIMA de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL BIFAMILIAR 6 MANZANA E-4 URBANIZACION PAISAJE DE LAS FLORES. PROPIEDAD HORIZONTAL DE ACUERDO CON LA LEY 675 DE 2001.

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

DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO PAISAJE DE LAS FLORES VIS

X 8300537006

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 23-09-2021 Radicación: 2021-77507

Doc: ESCRITURA 3514 del 27-07-2021 NOTARIA DECIMA de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CERTIFICACION TECNICA DE OCUPACION: 0960 CERTIFICACION TECNICA DE OCUPACION

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

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO PAISAJE DE LAS FLORES VIS NIT.830.053.700-6

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 23-09-2021 Radicación: 2021-77507

Doc: ESCRITURA 3514 del 27-07-2021 NOTARIA DECIMA de CALI

VALOR ACTO: \$77,160,765

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CON SUBSIDIO DEL MINISTERIO DE VIVIENDA DENTRO DEL PROGRAMA DE PROMOCION DE ACCESO A LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL MI CASA YA

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

DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO PAISAJE DE LAS FLORES VIS NIT.830.053.700-6

A: MUÑOZ GIRALDO KAREN ELIANA

CC# 1151938343 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 23-09-2021 Radicación: 2021-77507

Doc: ESCRITURA 3514 del 27-07-2021 NOTARIA DECIMA de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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 CALI

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230516963176807817

Nro Matrícula: 370-1044365

Página 4 TURNO: 2023-219637

Impreso el 16 de Mayo de 2023 a las 02:12:40 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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-219637 FECHA: 16-05-2023

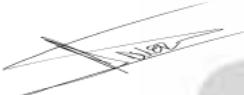
EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI-DRP

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI-DRP

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI-DRP

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI-DRP



El Registrador: FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA

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

República de Colombia
Página 1
EP # 3514 Julio 27/2021



NOTARIA DECIMA (10^{ta}) DEL CÍRCULO DE CALI

ESCRITURA PÚBLICA N°. TRES MIL QUINTIENTOS CATORCE (3.514)

FECHA DE OTORGAMIENTO: VEINTISIETE (27) DE JULIO DE DOS MIL
VEINTIUNO (2021).

MATRÍCULA INMOBILIARIA N°.: 370-1044365

Bancolombia

101246904

FICHA(S) CATASTRAL(ES) GLOBAL(ES): 763640100000011890092000000000

AVALUO(S) CATASTRAL(ES) GLOBAL(ES): \$2.201.819.000

UBICACIÓN DEL PREDIO

MUNICIPIO: JAMUNDI

DEPARTAMENTO: VALLE DEL CAUCA

DIRECCIÓN: CASA SB BIFAMILIAR 6 MANZANA E4 QUE HACE PARTE DE
LA URBANIZACIÓN PAISAJE DE LAS FLORES, UBICADO EN LA CARRERA

41C SUR # 22-49

NATURALEZA DEL ACTO

PROTOCOLIZACIÓN DE CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN

COMPROVACIÓN VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL VIS CON SUBSIDIO

FAMILIAR

ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO: FONDO NACIONAL DE VIVIENDA

"FONVIVIENDA MI CASA YA" NIT. 830.121.208-5

CUANTIA DE LA VENTA: \$77.160.765,00

PATRIMONIO DE FAMILIA

CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA

CUANTIA DE LA CANCELACIÓN: \$ 653.000

HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA

CUANTIA DE LA HIPOTECA: \$47.587.700,00

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO

VENDEDORA:

FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. NIT. 800.182.281-5 EN CALIDAD DE VOCERA

DEL FIDEICOMISO PAISAJE DE LAS FLORES VIS NIT 830.053.700-6

Este documento es exclusivo para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene razón para el usuario

10-01-21 PC001102575

02-08-21 PC019291989

XYB2IMF0R8
SHK3ZD4CFB

10-01-21 PC001102575
02-08-21 PC019291989

**FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE: CONSTRUCTORA
BOLIVAR CALI S.A. NIT. 860.037.900-4**

COMPRADORA - HIPOTECANTE:

KAREN ELIANA MUÑOZ GIRALDO C.C. 1.151.938.343

**ACREEDOR HIPOTECARIO DE LA CANCELACION: BANCO CAJA SOCIAL
S.A. NIT. 860.007.335-4**

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

EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE CALI, CAPITAL DEL DEPARTAMENTO DEL
VALLE DEL CAUCA, REPUBLICA DE COLOMBIA, A LOS VEINTISIETE (27)
DIAS DEL MES DE JULIO DE DOS MIL VEINTIUNO (2021), ANTE EL
DESPACHO DE LA NOTARIA DECIMA (10^a) DEL CIRCULO DE CALI, CUYO
CARGO EJERCE LA DOCTORA MARIA VICTORIA GARCIA GARCIA
ENCARGADA

**PRIMERA SECCION – PROTOCOLIZACION DE CERTIFICACION TECNICA DE
OCUPACION**

Comparece: MARIA MERCEDES LLANOS GONZALEZ, mayor de edad, vecina de
esta ciudad, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 31.204.629, quien obra
en nombre y representación de: 1) FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. NIT
800.182.281-5, sociedad comercial con domicilio en Bogotá D.C., constituida
mediante escritura pública número siete mil novecientos cuarenta (#7.940) del
catorce (14) de diciembre de mil novecientos noventa y dos (1992), otorgada en la
Notaría Dieciocho (18) del Círculo de Bogotá D.C., sociedad que obra única y
exclusivamente como **EN CALIDAD DE VOCERA DEL FIDEICOMISO PAISAJE
DE LAS FLORES V/S NIT 830.053.700-6**, en su calidad de Apoderada Especial,

en virtud del poder especial que le fue otorgado por escritura pública No. 1307 del
29 de Abril de 2020, de la Notaría 27 del Círculo de Bogotá D.C., la Apoderada
manifiesta bajo la gravedad del juramento que el poder a ella otorgado esta
vigente, todo lo cual lo acredita con el certificado de la Superintendencia
Financiera de Colombia, el certificado expedido por la Cámara de Comercio de



República de Colombia

Página 3 de 10

Bogotá y copia de la escritura de poder especial con su respectivo certificado de vigencia, documentos que se adjuntan en este instrumento, para su protocolización y que para los efectos de la presente escritura se denominará LA VENDEDORA, Y 2) **CONSTRUCTORA BOLÍVAR CALI S.A.** con NIT 860.037.900-4, que actúa como **FIDEICOMITENTE Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE** del **FIDEICOMISO PAISAJE DE LAS FLORES** VIS NIT 830.053.700-6, sociedad domiciliada en la ciudad de Cali, constituida mediante escritura pública número tres mil seiscientos cuarenta y siete (3747), de treinta y uno (31) de Agosto de mil novecientos setenta y tres (1.973), otorgada en la Notaría catorce (14) de Bogotá D.C., varias veces reformada, obrando en nombre y representación, en su carácter de Primer Suplente del Gerente, todo lo cual lo acredita con el certificado expedido por la Cámara de Comercio de Cali que se anexan, para su protocolización con esta escritura, y manifiesto: **CLAUSULA PRIMERA:** Que para dar cumplimiento a la Ley 400 DE 1997 y el decreto 1513 DEL 2012, La Ley 1796 del 13 de julio de 2015 artículos 6 y 10 y el decreto 945 del 5 de junio de 2.017 del ministerio de vivienda, ciudad y territorio se procede a protocolizar con el presente instrumento público el certificado técnico de certificación, donde se certifica que la obra contó con la **SUPERVISIÓN TÉCNICA E INDEPENDIENTE** y que la construcción de la amentación, la estructura y los elementos no estructurales de la edificación se ejecutó de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas, estructurales y Geotécnicas exigidas por el reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes (NSR-10) y aprobadas en la respectiva licencia de construcción, sobre el proyecto "URBANIZACIÓN PAISAJE DE LAS FLORES". **CLAUSULA SEGUNDA: SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN.** Solicitamos al señor registrador de instrumentos públicos de Cali, se sirva autorizar la inscripción de este acto en el folio de matrícula inmobiliaria 370-1044365.

Comparece, MARÍA MERCEDES LLANOS GONZÁLEZ, mayor de edad, vecina de ésta ciudad, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 31.204.629, quien obra en nombre y representación de 1) FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. NIT. 800.182.281-5, sociedad comercial con domicilio en Bogotá D.C., constituida mediante escritura pública número siete mil novecientos cuarenta (7.940) del catorce (14) de diciembre de mil novecientos

A standard linear barcode representing the number PC001102598.

16-01-21 P00011 (2-3)

四三五

卷之三

noventa y dos (1992), otorgada en la Notaría Dieciocho (18) del Círculo de Bogotá D.C. sociedad que obra única y exclusivamente como **EN CALIDAD DE VOCERA DEL FIDEICOMISO PAISAJE DE LAS FLORES VIS NIT. 830.053.700-6**, en su calidad de Apoderada Especial, en virtud del poder especial que le fue otorgado por escritura pública No. 1307 del 29 de Abril de 2020, de la Notaría 27 del Círculo de Bogotá D.C. la Apoderada manifiesta bajo la gravedad del juramento que el poder a ella otorgado está vigente, todo lo cual lo acredita con el certificado de la Superintendencia Financiera de Colombia, el certificado expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá y copia de la escritura de poder especial con su respectivo certificado de vigencia, documentos que se adjuntan en este instrumento, para su protocolización y que para los efectos de la presente escritura se denominará **LA VENDEDORA (Y) CONSTRUCTORA BOLÍVAR CALI S.A. con NIT 860.037.900-4**, que actúa como **FIDEICOMITENTE Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE del FIDEICOMISO PAISAJE DE LAS FLORES VIS NIT 830.053.700-6**, sociedad domiciliada en la ciudad de Cali, constituida mediante escritura pública número tres mil seiscientos cuarenta y siete (3747), del treinta y uno (31) de Agosto de mil novecientos setenta y tres (1973), otorgada en la Notaría catorce (14) de Bogotá D.C., varias veces reformada, obrando en nombre y representación, en su carácter de Primer Suplente del Gerente. Todo lo cual lo acredita con el certificado expedido por la Cámara de Comercio de Cali que se anexan, para su protocolización con esta escritura, y de la otra parte, **GENNIE GIRALDO RIVERA**, mayor de edad identificado(a) con cédula de ciudadanía número 66.816.118, quien obra en **CALIDAD DE APODERADO(A) de él(la) señor(a) KAREN ELIANA MUÑOZ GIRALDO**, mayor(es), de edad, residente en **— ESPAÑA**, identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía Número(s) 1.151.938.343 de estado civil **SOLTERO(A) SIN UNION MARITAL DE HECHO**, tal como consta en el(los) poder(es) especial(es) debidamente autenticado(s), que se protocoliza(n) en este instrumento, el(la) apoderado(a) manifiesta bajo su responsabilidad (bajo la gravedad del juramento) que el poder que le ha(n) otorgado está vigente y que su poderdante se encuentra vivo(a) y hábil para contratar y obligarse y quien(es) en adelante se denominara(n) **LA COMPRADORA** y manifestaron que han celebrado el contrato de compraventa contenido en las siguientes cláusulas:

República de Colombia

Página 5



República de Colombia
Papel notarial para uso exclusivo de los notarios, rectificado y documentado del archivo notarial

PRIMERA: OBJETO. LA VENDEDORA transfiere a título de compraventa a favor de LA COMPRADORA y ésta adquiere al mismo título, el derecho de dominio y la posesión que LA VENDEDORA tiene y ejerce sobre el inmueble **CASA 6B BIFAMILIAR** en **MANZANA E4** que hace parte del proyecto denominado **URBANIZACIÓN PAISAJE DE LAS FLORES, UBICADO EN LA CARRERA 41C SUR # 22-49** de la actual nomenclatura urbana del Municipio de Jamundi (Valle del Cauca). El inmueble objeto de la presente compraventa tiene asignado el **FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO 370-1044365** de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cali y con la ficha catastral actual global No. **763640100000011890092000000000**. Este inmueble hace parte del **BIFAMILIAR** que se describe más adelante y que se identifica con la Matrícula Inmobiliaria No. **370-1042476** de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cali. A continuación se describe, en su orden, el Bifamiliar y la Casa, así:

LOTÉ BIFAMILIAR SEIS (6) MANZANA E4 AREA de 87.5 m² comprendido dentro de los siguientes **LINDEROS**: **SUR**: En linea recta. Con una distancia de **12.50** metros. Colindando con lote 5. **ORIENTE**: En linea recta. Con una distancia de **7.00** metros. Colindando con carrera 41c sur. **NORTE**: En linea recta. Con una distancia de **12.50** metros. Colindando con lote 7. **OCCIDENTE**: En linea recta. Con una distancia de **7.00** metros. Colindando con lote 11.

CASA 6B MANZANA E-4. A ésta casa se accede a través del área libre lote y la puerta principal de acceso identificada con el numero Carrera 41C Sur # 22-49 de la actual nomenclatura urbana del Municipio de Jamundi. **AREA TOTAL PRIVADA CONSTRUIDA** Área: 37.47 m². Discriminadas así: Área privada construida Piso 1=21.53 m² + Área privada construida Piso 2=15.94 m²

Comprendidos dentro de los siguientes linderos: **PISO 1: NADIR, 0,00. CENIT, 2.34** metros. **ALTURA LIBRE/2.34** metros (Del piso a la parte inferior de la losa sin contar el acabado). **LINDEROS:NORTE**: Del punto 1 al punto 2. En linea recta. Con una distancia de 7.94 metros. Colindando con casa 7a manzana e-4. **OCCIDENTE**: Del punto 2 al punto 3. En linea recta. Con una distancia de 1.87 metros. Colindando con casa 11a manzana e-4. **SUR**: Del punto 3 al punto 4. En

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



10-01-21 PC001102677

02-08-21 PC018261987

GHIC13R80
4Y2008FJUJ

10-01-21 02-08-21
INMUEBLE BIFAMILIAR

PO001102577

PC019291987

línea quebrada. Con una distancia de 9.33 metros. Colindando con patio común de uso exclusivo casa 6b, y casa 6a manzana e-4. **ORIENTE:** Del punto 4 al punto 1. En línea quebrada. Con una distancia de 3.50 metros. Colindando con área lote común de uso exclusivo casa 6b. **PISO 2:NADIR.** 2.44 metros (Del piso superior de losa sin contar el acabado). **CENIT:** 4.67-5.23 metros (A la parte inferior de la cubierta en pendiente). **ALTURA LIBRE.** 2.23-2.79 metros. **LINDEROS:NORTE:** Del punto 5 al punto 6. En línea recta. Con una distancia de 4.80 metros. Colindando con casa 7a manzana e-4. **OCCIDENTE:** Del punto 6 al punto 7. En linea recta. Con una distancia de 3.38 metros. Colindando con cubierta común en teja, y vacío a patio común de uso exclusivo. **SUR:** Del punto 7 al punto 8. En linea recta. Con una distancia de 4.80 metros. Colindando con casa 6a manzana e-4. **ORIENTE:** Del punto 8 al punto 5. En linea recta. Con una distancia de 3.38 metros. Colindando con vacío a área lote común de uso exclusivo. **AREA TOTAL CONSTRUIDA:** 41.35 m². Discutinada es si: **Área total privada Construida:** 37.47 m² + **Área Total Muros Comunes:** 8.8m². A esta casa se le asigna el uso exclusivo del lote común que se describe al continuación: **LOTE COMÚN DE USO EXCLUSIVO:** Área=43.75m², discriminada así: Área ocupada por el primer piso de la Casa 6B=23.71m² + Área antejardín común de uso exclusivo Casa 6B=7.0m² + Área lote común de uso exclusivo Casa 6B=8.75m² + Patio común de uso exclusivo Casa 6B=4.29m². Comprendido dentro de los siguientes **LINDEROS:NORTE:** En linea recta. Con una distancia de 12.50 metros. Colindando con lote 7a. **ORIENTE:** En linea recta. Con una distancia de 3.50 metros. Colindando con camera 41c sur. **SUR:** En linea recta. Con una distancia de 12.50 metros. Colindando con lote 6a. **OCCIDENTE:** En linea recta. Con una distancia de 3.50 metros. Colindando con lote 11a.

PARAGRAFO PRIMERO: No obstante, la cabida y linderos anotados, el inmueble se vende como cuerpo cierto.

PARAGRAFO SEGUNDO: El inmueble materia de este contrato se destinará específicamente para uso residencial, acorde a su área y linderos. Esta destinación no podrá ser variada por la adquirente o causahabiente(s) a cualquier

República de Colombia



titulo

PARAFO TERCERO: LA CONSTRUCCION es levantada a sus propias
expensas por la sociedad CONSTRUCTORA BOLIVAR CALI S.A. en su calidad
de FIDEICOMITENTE dentro del FIDEICOMISO PAISAJE DE LAS FLORES VIS
de acuerdo con la Licencia de Urbanismo - Subdivisión, Reloteo y Construcción y
Aprobación de Planos de Propiedad Horizontal para el Proyecto Paisaje de las
Flores Sectores 5 y 6 contenida en la Escritura Pública No. 4765 del 26 de
noviembre de 2020 otorgada en la Notaría 10 de Cali, obtenida mediante el trámite
de Silencio Administrativo Positivo, un proyecto denominado URBANIZACIÓN
PAISAJE DE LAS FLORES.

SEGUNDA: LA COMPRADORA manifiesta conocer y aceptar lo siguiente:

- 1) Que la sociedad CONSTRUCTORA BOLIVAR CALI S.A. COMO
FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO estará
encargada de las labores de diseño, administrativas, financieras, técnicas de
construcción, de dirección y realización de ventas y todas las demás exigencias
requeridas para la ejecución del proyecto de construcción, directamente o a través
de los terceros que designe o que subcontrate para el efecto.
- 2) Que conoce la existencia del FIDEICOMISO PAISAJE DE LAS FLORES VIS
que FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. no es ni constructor, ni intervenor, ni participa
de manera alguna en la construcción o desarrollo del proyecto y en consecuencia
no es responsable por la terminación, calidad o precio de los inmuebles que lo
integran, así como tampoco lo es de la obligación de saneamiento, ni de la
obligación de entrega de las áreas privadas y comunes, toda vez que FIDUCIARIA
DAVIVIENDA S.A. suscribe la presente escritura pública única y exclusivamente
como en calidad de vocera del FIDEICOMISO PAISAJE DE LAS FLORES VIS y
para los solos efectos de asumir la obligación de transferencia del derecho de
dominio de las correspondientes unidades privadas integrantes del proyecto, cuya
construcción es levantada por la sociedad CONSTRUCTORA BOLIVAR CALI S.A.
COMO FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO.
- 3) Que a través de la gestión de ventas que ha desarrollado CONSTRUCTORA
BOLIVAR CALI S.A. en exclusiva en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

10-01-21 P000102578

02-08-21 P0010261086

ANEXOS/FORMAS

XN1P354540

PC019291986

P000102578

THOMAS BRIER & SONS

BOLIVAR CALI S.A. COMO FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO ha podido identificar plenamente las especificaciones, calidad, condiciones y extensión superficiaria, arquitectónica y de propiedad horizontal de los inmuebles que conforman el Proyecto denominado **URBANIZACIÓN PAISAJE DE LAS FLORES**, así como las características generales de ubicación y estrato de manera que se declara satisfecha en cuanto a sus características, las cuales han sido presentadas por **CONSTRUCTORA BOLIVAR CALI S.A.** en la vivienda modelo, maquetas, planos y demás instrumentos utilizados para la comercialización de los inmuebles.

4) Que a la fecha de suscripción del presente contrato el inmueble en venta pertenece al estrato tres (3) Clasificación que no es responsabilidad de **CONSTRUCTORA BOLIVAR CALI S.A.** sino de las decisiones adoptadas por las autoridades Municipales. En consecuencia, LA COMPRADORA acepta que si se llega a presentar alguna reclasificación de estrato, **CONSTRUCTORA BOLIVAR CALI S.A.** ni **FIDUCIARIA DA VIVIENDA S.A.** responderán por los perjuicios que se pudieran derivar de este hecho.

TERCERA: REGLAMENTACIÓN DEL USO DE LAS VIVIENDAS. Los propietarios de las viviendas que conforman la Urbanización **PAISAJE DE LAS FLORES** deberán sujetarse a la siguiente reglamentación que determina el uso de las viviendas:

MODIFICACIONES O MEJORAS A LOS BIENES DE DOMINIO PRIVADO: Las unidades que conforman la Urbanización **PAISAJE DE LAS FLORES**, no son susceptibles de modificación o ampliación sin antes haber tramitado la respectiva licencia ante la Secretaría de Planeación Municipal o la entidad municipal correspondiente, y el consentimiento previo y escrito de los propietarios de los inmuebles colindantes. En caso de ser aprobada la respectiva licencia El PROPIETARIO debe tener en cuenta las siguientes restricciones:

a) En ningún caso podrán hacerse modificaciones que tengan como consecuencia el surgimiento de nuevas unidades de vivienda, o que superen los aislamientos mínimos exigidos por las normas vigentes. b) El propietario interesado en la

República de Colombia

construcción debe tramitar y obtener la respectiva licencia de construcción otorgada por la entidad Municipal competente. c) La obra proyectada no debe comprometer la solidez, seguridad y salubridad de las viviendas colindantes toda vez que cada unidad de vivienda hace parte de una estructura única que comparte cimentación y tienen continuidad en losas, vigas de amarre y otros elementos estructurales, así como de cubierta, conformada por varias casas y cualquier intervención puede comprometer la integridad de dicha estructura. Igualmente debe tener en cuenta que ninguna modificación debe afectar las acometidas hidráulicas, sanitarias y eléctricas. d) Para iniciar las obras es indispensable el cerramiento temporal del lote donde habrá de ejecutarse la construcción. e) Queda prohibido depositar materiales o escombros en las vías públicas o zonas comunes o en los antejardines. será responsabilidad del propietario que realiza la obra disponer los escombros en un lugar facultado para ello por la entidad municipal correspondiente. f) No se debe preparar mezclas en las vías, toda vez que dicha práctica deteriora el pavimento. g) No podrán ocuparse las vías públicas o los bienes comunes o las zonas de uso y servicio común. h) No podrá cerrarse el acceso para que las empresas de servicios públicos puedan tomar lectura de los contadores.

PÁRÁGRAFO PRIMERO: En ningún caso podrán hacerse modificaciones que
tengan como consecuencia el surgimiento de nuevas unidades de vivienda, o que
superen los aislamientos mínimos exigidos por las normas vigentes.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los costos que por cualquier concepto se generen por modificación o mejora de un Bien Privado, así como los que impliquen reforma del reglamento, correrán única y exclusivamente a cargo de los propietarios interesados en ella.

PARÁGRAFO TERCERO. DIVISIÓN: en consideración al sistema de loteo aprobado, queda claro que ninguna casa de las que conforman los lotes Bifamiliares es susceptible de división. Lo anterior implica que no podrán crearse nuevas unidades de vivienda por Bifamiliar.

**PARA GRÁFO CUARTO. - IMPUESTO PREDIAL Y CONTRIBUCIONES DE
el unitario para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario**

VALORIZACIÓN MUNICIPAL: Los impuestos prediales y contribuciones de valorización municipal que afecten el Bifamiliar, se cobrarán a los propietarios de las unidades privadas en la proporción que corresponda al coeficiente de propiedad horizontal, hasta tanto el Instituto Geográfico Agustín Codazzi actualice la ficha predial de los inmuebles que conforman el Bifamiliar.

PARÁGRAFO QUINTO. - MANTENIMIENTO DE ANTEJARDINES: El mantenimiento de los antejardines colindantes con cada unidad de vivienda (por el frente y/o por uno de los costados), corresponderá a los propietarios o usuarios de las mismas. No obstante, queda expresamente prohibido, sin pretexto de cumplimiento de dicha obligación, realizar modificaciones en tales antejardines, construir sobre ellos o cubrirlos a excepción de los voladizos, para los cuales el propietario deberá validar previamente cuáles es la normatividad vigente.

PARÁGRAFO SEXTO. - CONSERVACIÓN DE LAS FACHADAS: Cada propietario de unidad de vivienda procurará conservar y mantener la fachada de su respectiva unidad, en óptimo estado dandole para esto el mantenimiento que requiera.

PARÁGRAFO SEPTIMO. - AMPLIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN: Toda construcción adicional deberá ser aprobada por la Secretaría de Planeación y Coordinación del Municipio en el cual se encuentra desarrollada la urbanización, o por la entidad que haga sus veces. En todo caso la nueva construcción deberá tener estructura independiente a la existente y los acabados deben ser dilatados.

PARÁGRAFO OCTAVO. - MUROS MEDIANEROS: Los muros divisorios que separan cada una de las casas del BIFAMILIAR, no podrán demolerse total ni parcialmente, por ser estructurales y por contener tuberías para instalaciones hidrosanitarias y eléctricas.

PARÁGRAFO NOVENO. - ESTRUCTURA Y CUBIERTA: La estructura de las viviendas se constituye en un elemento común por razón del sistema constructivo empleado. Dicho sistema agrupa varias casas, cada agrupación está separada entre si por juntas de construcción. En consecuencia, la estructura no es susceptible de modificación individual por cuanto su demolición total o parcial

República de Colombia

afectaría la estabilidad de las demás unidades de vivienda que la comparten. Debe tenerse en cuenta que la estructura de las casas fue diseñada para dos pisos; conforme a eso ni la cimentación ni los muros tienen la capacidad de soportar una estructura adicional que incremente la altura, en caso de que el propietario desee construir una estructura adicional que incremente la altura, además de consultar a las entidades competentes, deberá contar con la asesoría de un ingeniero calculista para obtener los respectivos permisos. Toda construcción adicional deberá tener estructura independiente a la existente y los acabados deben estar dilatados.

PARÁGRAFO DECIMO. - CAJA DOMICILIARIA DE ALCANTARILLADO: La urbanización dispone de una caja domiciliaria de alcantarillado de aguas residuales, para cada dos viviendas. La comunidad que las unidades de vivienda tendrán en las referidas cajas, implicará por parte de sus propietarios u ocupantes a cualquier título, el uso, mantenimiento y reparaciones requeridas, debiendo sufragar en iguales proporciones los costos que por tales conceptos se generen.

PARÁGRAFO DECIMO PRIMERO. - EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES): manifiesta(n) que conoce(n) los planos que conforman las unidades privadas y bienes comunes del Bifamiliar y las especificaciones de construcción, las cuales se obliga a respetar, así mismo se obliga a dar cumplimiento a las reglamentaciones de uso de la vivienda que se mencionan en esta cláusula, y a todas las estipulaciones contenidas el Reglamento de Propiedad Horizontal que rige el Bifamiliar, al igual que sus causahabientes a cualquier título.

PARÁGRAFO DECIMO SEGUNDO: NI CONSTRUCTORA BOLIVAR CALI S.A., NI FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. asumirán ningún tipo de responsabilidad derivada de la estabilidad de la obra o de la calidad de los materiales utilizada por EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES) para efectuar cualquier modificación o ampliación de la vivienda, así como tampoco de las consecuencias que se deriven de la construcción de dichas obras ni de los daños que con ocasión de las mismas se causen a terceros.

PARÁGRAFO DECIMO TERCERO: En caso de que los inmuebles colindantes a

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



PO001102580

PC019291984

10-08-21 PC001102580
02-08-21 PC019291984

614VF20DP
T7U80P-VM88
THOMAS GRIEB & SONS

la vivienda objeto del presente contrato sean propiedad de la VENDEDORA y el COMPRADOR desee realizar reformas a su inmueble, éste último deberá solicitar por escrito a la VENDEDORA su consentimiento para la reforma, informando claramente las reformas que pretende realizar y adjuntando la licencia expedida y los planos aprobados por la autoridad competente que autoriza la reforma. Si los inmuebles colindantes son propiedad de terceros, EL COMPRADOR deberá solicitar a estos el consentimiento previo para realizar las reformas.

PARAGRAFO DECIMO CUARTO: En el evento en que el COMPRADOR adelante reformas al inmueble sin contar con la licencia y/o permisos expedidos por las autoridades competentes ni con el permiso previo y escrito de LA VENDEDORA como propietaria de los inmuebles colindantes, cuando éstos sean de su propiedad, o en caso de que a pesar de contar con las licencias o permisos adelante las reformas sin dar cumplimiento a éstos y/o afecte los inmuebles colindantes, y por este motivo la VENDEDORA no pudiera vender o hacer entrega de la(s) vivienda(s) colindante(s) a tercero compradores, el COMPRADOR deberá indemnizar a la VENDEDORA con una suma equivalente al 20% del valor del inmueble, sin perjuicio de las demás acciones legales que pueda ejercer para lograr el restablecimiento del inmueble colindante afectado por las reformas realizadas.

PARAGRAFO DECIMO QUINTO: En ningún evento la VENDEDORA reconocerá o reembolsará los recursos invertidos por EL COMPRADOR en las reformas realizadas a la vivienda.

PARAGRAFO DECIMO SEXTO: LA VENDEDORA otorgará sobre el bien inmueble objeto de este contrato, la garantía legal a que hace referencia el último inciso del Artículo 8º de la Ley 1480 de 2011. No habrá lugar a otorgar garantías sobre las áreas afectadas por las reformas y/o modificaciones realizadas por EL(LA)LOS (S) COMPRADOR(A,ES), o por daños o deterioros causados al inmueble derivados del uso inadecuado por parte de EL(LA)LOS (S) COMPRADOR(A,ES), del deterioro normal derivado del paso del tiempo, o por falta de los mantenimientos periódicos que el COMPRADOR deberá realizar al

República de Colombia



omiable desde el momento en que le sea entregado por la VENDEDORA.

CUARTA: SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS. LA CONSTRUCTORA entrega el inmueble con los servicios públicos domiciliarios de agua, acueducto, alcantarillado y energía, instalados y a paz y salvo por concepto de derechos de conexión e instalación. El contador del servicio de energía eléctrica es propiedad de CELSIA COLOMBIA S.A. E.S.P., ANTES EMPRESA DE ENERGIA DEL PACÍFICO S.A. E.S.P. (en adelante "CELSIA") y además es la responsable de la operación, mantenimiento y reposición del contador. CELSIA no responde por daños del contador resultantes u originados por una infracción o imprudencia DE LA COMPRADORA. LA COMPRADORA es el responsable de velar por el buen estado del contador y de mantener la seguridad del mismo frente a actos de terceros. Los daños producidos por un robo son responsabilidad de la Compradora. LA COMPRADORA es el responsable del pago de las facturas de servicios públicos generadas después de la fecha de entrega de la vivienda.

CELSIA responderá por daños generados por el uso normal para los que fue diseñado el contador, incluyendo eventos de fuerza mayor o caso fortuito.

QUINTA: REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. La enajenación de los inmuebles descritos y alinderados comprende los bienes susceptibles de dominio particular y exclusivo de cada propietario conforme al Regimiento de Propiedad Horizontal a que están sometidos, así como también el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes constitutivos del Proyecto, en el porcentaje señalado para cada inmueble, de acuerdo a lo establecido en la Ley 675 de 2001 y en el Regimiento de Propiedad Horizontal constituido, por medio de la Escritura Pública No. cinco mil trescientos ochenta y seis (5386) de fecha diecisiete (16) de Diciembre de dos mil veinte (2020) otorgada en la Notaría Décima (10^a) de Cali debidamente registrada.

PARÁGRAFO: Sobre los lotes de terreno bifamiliar se construyeron dos (2) casas de habitación con acceso independiente, las cuales por compartir el lote se sujetan solo a las normas que por este hecho les sean aplicables conforme a lo prescrito en la Ley 675 de 2001, es decir, solo se aplicaran a las casas.

PO001102581

PO019291983

10-01-21 PO001102581
02-08-21 PO019291983

WTAIRBMPV
PS8XQFMTU

THOMAS BROT & SONS

bifamiliares, las normas que regulan el uso y goce del lote común de uso exclusivo y las normas sobre construcción de mejoras por cuanto las casas comparten muros comunes. **NO SE APLICARÁ LO REFERENTE A ORGANOS DE ADMINISTRACIÓN, TALES COMO CONSEJO, COMITÉ DE CONVIVENCIA, ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS, ADMINISTRADOR, CONTRIBUCIÓN A LAS EXPENSAS COMUNES, ENTREGA DE ADMINISTRACIÓN Y ZONAS COMUNES POR TRATARSE DE CASAS CON ACCESO INDEPENDIENTE DIRECTAMENTE DESDE LA VÍA PÚBLICA Y POR NO COMPARTIR ZONAS COMUNES, PUES LAS EXISTENTES SERÁN ASIGNADAS A CADA PROPIETARIO PARA SU USO Y GOCE EXCLUSIVO.**

SEXTA TÍTULO ADQUISITIVO. El proyecto PAISAJE DE LAS FLORES se encuentra desarrollado en las manzanas E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7, E8, E9 Y E10 que son el resultado de la división material del lote de terreno denominado URBANIZACION PROYECTO CIUDAD FARALLONES MANZANA 12 identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 970-1024120 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, realizada por FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. en su calidad de Vocera y Administradora del Fideicomiso PAISAJE DE LAS FLORES VIS por medio de la escritura pública No. 386 del 16 de diciembre de 2020 de la notaría décima de Cali. A su vez, FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO PAISAJE DE LAS FLORES VIS había adquirido el lote de terreno denominado URBANIZACION PROYECTO CIUDAD FARALLONES MANZANA 12 por transferencia de dominio por adición a fiducia mercantil realizada por las sociedades CONSTRUCCIONES CIRO CHIPATECUA S.A.S., BAELO S.A.S y PROMOTORA VIDA S.A.S. en su calidad de Fidelcomitentes aportantes dentro del FIDEICOMISO PAISAJE DE LAS FLORES VIS por medio de escritura pública No. 1971 del 9 de julio de 2020, otorgada en la Notaría Décima de Cali, debidamente registrada.

SEPTIMA: LIBERTAD DE GRAVAMENES.- LA VENDEDORA garantiza que no ha enajenado a ninguna persona el inmueble en venta por medio de este contrato y que tiene el dominio y la posesión tranquila de él, y declara que se hará su



entrega libre de registro por demanda civil, uso y habitación, arrendamiento (por escritura) público, patrimonio de familia no embargable, movilización de la propiedad raíz y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio y en general libre de limitaciones o gravámenes, salvo las derivadas del régimen de Propiedad Horizontal a que se encuentra sometido el inmueble conforme se indica, de las servidumbres que naturalmente le corresponden, y de la hipoteca abierta y sin límite en la cuantía constituida en mayor extensión en favor del **BANCO CAJA SOCIAL S.A.** por medio de escritura pública No. mil novecientos setenta y uno (1971) de fecha nueve (9) de Julio de dos mil veinte (2020) otorgada en la Notaría Décima (10^a) de Cali, debidamente registradas, cuya cancelación tramitara **LA VENDEDORA** a sus exclusivas expensas en la escritura de Compraventa. En todo caso **LA VENDEDORA YO EL PIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE** se obliga a salir al saneamiento conforme a la ley.

OCTAVA: PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio total del inmueble objeto de esta venta es la suma de **SETENTA Y Siete MILLONES CIENTO SESENTA MIL SETECIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS (\$77.160.765,00) MONEDA CORRIENTE**, que **LA COMPRADORA** se compromete a pagar a **LA VENDEDORA** así:

- 1) La suma de **DOS MILLONES TRESCIENTOS DIECISIETE MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS (\$2,317,285,00) MONEDA CORRIENTE**, que **LA VENDEDORA** declara recibidos en la fecha a satisfacción.
- 2) La suma de **VEINTISIETE MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS OCHENTA PESOS (\$27.255.780,00) MONEDA CORRIENTE** que pagará con el producto de un subsidio familiar de vivienda de interés Social –VIS-, aprobado y otorgado por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio Fondo Nacional de Vivienda dentro del programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social Mi Casa YA, por medio de la Resolución número 1110 del 19 de Mayo de 2021 subsidio cuyo monto deberá ser desembolsado directamente a la Sociedad Vendedora, conforme a lo dispuesto en el Decreto 975 del 31 de Marzo de 2004 y sus posteriores reformas y adiciones.



3) El saldo del precio, o sea la suma de **CUARENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS PESOS (\$47.587.700,00)**

MONEDA CORRIENTE, que **LA COMPRADORA** pagará en un plazo máximo de un (1) mes contado a partir de la fecha de esta escritura, con el producto de un préstamo que le otorga **BANCOLOMBIA S.A.**, que en adelante será conocido como **LA ENTIDAD CREDITICIA**, en cuyo favor constituirá hipoteca de primer grado sobre el inmueble que adquiere a través de este mismo instrumento.

PARAGRAFO PRIMERO: Si pasado un mes de la fecha en que se recibió el inmueble, no se ha llevado a cabo el pago de cualquiera de las sumas indicadas en la presente cláusula, **LA COMPRADORA** reconocerá y pagará a **LA VENDEDORA** un valor equivalente al 4% sobre el valor impagado mensual o su proporción, desde el momento de la entrega del bien inmueble, hasta la fecha en que ocurra el pago de la totalidad del precio.

PARAGRAFO SEGUNDO: **EL VENDEDOR** y **LA COMPRADORA** renuncia expresamente a cualquier condición Resolutoria que se derive de ella, de la no entrega del inmueble, del impago del precio y en general del presente Contrato de Compraventa y por lo tanto la Venta se otorga firme e irresoluble.

PARAGRAFO TERCERO: **LA VENDEDORA** y **LA COMPRADORA** autorizan expresa e irrevocablemente a **BANCOLOMBIA S.A.** para que la suma correspondiente al crédito sea entregada directamente a **BANCO CAJA SOCIAL S.A.**

PARAGRAFO CUARTO: **LA COMPRADORA** autoriza expresa e irrevocablemente a la Entidad prestadora del subsidio Familiar para que la suma correspondiente al subsidio sea abonada directamente a **LA VENDEDORA** en caso de que tal desembolso no haya acaecido con anterioridad a la presente fecha.

PARAGRAFO QUINTO: Si el subsidio de vivienda de interés social concedido por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y territorio Fondo Nacional de Vivienda dentro del programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social Mi Casa YA fuese inferior a la suma estipulada en esta cláusula, o no se pagara a **LA PARTE VENDEDORA**, dentro de los 30 días calendario, contados a partir del dia

República de Colombia

siguiente a la radicación de los documentos exigidos por la entidad otorgante LA COMPRADORA se obliga a cancelar esta suma dentro de los diez (10) días calendario después de la comunicación de no pago del subsidio y sobre esta suma se obliga a pagar intereses mensuales a la tasa máxima legal permitida desde la fecha y hasta cuando se verifique el pago.

PARAFO SEXTO: De conformidad con el inciso sexto del artículo 61 de la Ley 2010 del 2019, el cual modificó el artículo 90 del Estatuto Tributario, declaramos bajo la gravedad del juramento que el precio incluido en la escritura pública de venta es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente, así mismo que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la misma. Estas declaraciones la hacemos de manera libre y espontánea, sin que el notario asuma responsabilidad alguna por razón de tales manifestaciones. Igualmente declaramos que hemos leído el texto completo del citado artículo 61 de la Ley 2010 de 2019 y por ese motivo asumimos las consecuencias legales que se derivan por razón de lo que allí se establece. También declaramos que conocemos el contenido del artículo 442 del Código penal sobre el falso testimonio: "El que en actuación judicial o administrativa, bajo la gravedad del juramento ante autoridad competente, falle a la verdad o la calle total o parcialmente, incurrá en prisión de seis (06) a doce (12) años.

NOVENA: IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES. El pago de cualquier suma de dinero por concepto de gravámenes, impuestos, derechos liquidados o reajustados, así como cualquier gasto derivado de la propiedad, será asumido por LA COMPRADORA a partir de la firma de esta escritura. En cuanto concierne a las tasas de servicios públicos, serán de cargo de LA COMPRADORA, a partir de la fecha de entrega del inmueble, así como cualquier gasto derivado de la tenencia del mismo. En todo caso el inmueble se entrega a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones y otros gravámenes.

PARAFO PRIMERO: La instalación de la línea telefónica para la vivienda y su aparato, corre por cuenta exclusiva de LA COMPRADORA.

PARAgraFO SEGUNDO: LA VENDEDORA, y el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE** entregará el inmueble objeto del presente contrato dotado de los servicios públicos exigidos por las autoridades en cumplimiento de la Ley. Sin embargo, en ningún caso LA VENDEDORA será responsable de las demoras en que puedan incurrir la Empresa encargada, respecto de la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado y energía.

PARAgraFO TERCERO: Para efectos del pago del impuesto predial, LA VENDEDORA pagará el valor total del impuesto correspondiente a la vigencia fiscal del año en el cual se otorgue la escritura pública de Compraventa, de manera que a partir de la vigencia fiscal siguiente este pago será responsabilidad de **LA COMPRADORA**, no obstante, LA VENDEDORA cobrará a **LA COMPRADORA** el valor proporcional del impuesto predial que le corresponde a esta última, desde el otorgamiento de la escritura pública.

PARAgraFO CUARTO: En el evento de que no se haya efectuado la mutación catastral del predio global en que se desarrolle el proyecto por parte de las autoridades competentes después de la firma de la escritura de compraventa, el Comprador que adquiere el inmueble o quien sus derechos derive hacia el futuro y figure como titular del derecho de dominio del inmueble adquirido, se obliga al pago del impuesto predial que determine la Alcaldía del Municipio de Jamundi, o la entidad competente sobre el lote de terreno en donde se construyó el proyecto, por un valor igual a la proporción del área del inmueble versus el área del lote. El comprador está obligado a cancelar el valor proporcional del impuesto a más tardar el 31 de marzo de cada año fiscal y asumirá el pago de los intereses máximos moratorios legales en caso que no se pague el valor proporcional del impuesto en el plazo señalado. El pago se hará a **CONSTRUCTORA BOLIVAR CALI S.A.** quien recaudará el dinero de todos los propietarios de inmuebles en el proyecto **URBANIZACIÓN PAISAJE DE LAS FLORES** y girará el pago a la Alcaldía Municipal de Jamundi, o a la entidad competente dentro del plazo señalado. En el evento que el propietario no cancele la parte proporcional del

República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de oficinas de escrituras públicas, certificadas y notarizadas del Archivo Notarial

República de Colombia



impuesto, CONSTRUCTORA BOLIVAR podrá iniciar el cobro ejecutivo de la obligación, acompañando como título ejecutivo copia de la escritura autenticada, el certificado de tradición del inmueble y la liquidación del impuesto predial.

PARÁGRAFO QUINTO. Habiéndose efectuado la mutación catastral, si el precio de predial de cada unidad privada figura a nombre de FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., EL FIDEICOMISO PAISAJE DE LAS FLORES VIS vía CONSTRUCTORA BOLIVAR CALI S.A., por no haberse efectuado el cambio de propietario, es obligación del nuevo propietario cancelar el valor del impuesto desde la fecha en que se firme la escritura pública de compraventa, y es de su responsabilidad adelantar el trámite para efectuar el cambio del nombre del propietario a su favor.

DÉCIMA: LA COMPRADORA manifiesta que se obliga a respetar el Reglamento de Propiedad Horizontal a que está sometido el inmueble de acuerdo con lo establecido en la ley 675 de 2001, y que conoce, respeta y se obliga a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho reglamento, al igual que sus causahabientes a cualquier título.

UNDECIMA: ENTREGA MATERIAL. QUE LA VENDEDORA hará entrega real y material a LA COMPRADORA del inmueble objeto del presente contrato dentro de los cuarenta y cinco días (45) hábiles siguientes a la firma de este instrumento. No obstante, ello, se aplicará lo dispuesto en la promesa de compraventa respecto a la fuerza mayor o caso fortuito, incumplimiento de los contratistas que tiene a su cargo la edificación, y demás circunstancias que pudieren retardar la fecha de entrega de los inmuebles; LA COMPRADORA manifiesta que renuncia a la condición resolutoria tácita derivada de la fecha de entrega. Dicha entrega deberá constar en acta suscrita entre el FIDEICOMITENTE, CONSTRUCTOR RESPONSABLE y LA COMPRADORA.

PARÁGRAFO PRIMERO: LA VENDEDORA dará aviso a LA COMPRADORA de la fecha designada para la entrega del inmueble dentro del término anteriormente mencionado, quedando así estipulado el día y la hora que se deberá recibir el inmueble.

PARÁGRAFO SEGUNDO: A partir de la fecha de entrega del inmueble objeto de

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

10-07-21 PO001102584
02-09-21 PO019291980

07-07-21 PO001102584
02-09-21 PO019291980

PO001102584

PO019291980

07-07-21 PO001102584
02-09-21 PO019291980

este contrato serán de cargo de LA COMPRADORA todas las reparaciones por daños o deterioros que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderá LA VENDEDORA de conformidad con la Ley.

DUODÉCIMA: GASTOS.-Los derechos notariales que ocasione el otorgamiento de la presente escritura de compraventa serán asumidos por los contratantes en partes iguales, la boleta fiscal y los derechos de registro por la compraventa, así como la totalidad de los gastos generados por la constitución del patrimonio de familia y del gravamen hipotecario en favor de BANCOLOMBIA S.A. serán de cargo exclusivo de LA COMPRADORA. Los derechos notariales, boleta fiscal y registro por la cancelación de hipoteca en mayor extensión serán cancelados por CONSTRUCTORA BOLÍVAR CALI S.A., FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE. En caso de constituirse cualquier otro gravamen, los gastos serán de cuenta exclusiva de LA COMPRADORA.

PARÁGRAFO: LA VENDEDORA no se hace responsable por los tiempos en que demore la escritura de Compraventa e Hipoteca en el trámite de liquidación en las páginas virtuales de la boleta fiscal ante la Gobernación del Departamento del (Valle del Cauca) y de los derechos de registro ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, ni por el tiempo en que se demoren las correcciones en los certificados de tradición ante esta última Entidad si a ello hubiere lugar, ya que estos tiempos solo dependen de las Entidades en mención.

DECIMOTERCERA: RADICACIÓN DE DOCUMENTOS.-CONSTRUCTORA BOLÍVAR CALI S.A., coadyuvada por LA VENDEDORA, está autorizada para anunciar y desarrollar el plan de vivienda del cual forma parte integrante el inmueble materia de esta Compraventa, por la Secretaría de Planeación y Coordinación Municipal de Jamundí al haber radicado toda la documentación legalmente requerida, según consta en la constancia de Radicación de Documentos No. 2020-E-16827 del 15 de diciembre de 2020(Art.185 Decreto Ley 019 de 2012).

DECIMOCUARTA: CAUSALES DE RESTITUCIÓN DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA: De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley 2079 del 14

República de Colombia



de enero de 2021, LA COMPRADORA declara conocer que el Subsidio Familiar de Vivienda será restituible al Estado si se comprueba que existió la sedad o imprecisión en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para la asignación del subsidio. **PARÁGRAFO PRIMERO:** La persona que presente documento o información falsos con el objeto de que le sea adjudicado un subsidio familiar de vivienda quedará inhabilitada por el término de diez (10) años para volver a solicitarlo.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Aquel hogar en que se compruebe que haya recibido el beneficio del subsidio familiar de vivienda de manera fraudulenta o utilizando documentos falsos, será investigado por el delito de **Fraude de Subvenciones**, conforme al artículo 403 A de la Ley 599 de 2000, adicionado por la Ley 1474 de 2011.

DECIMOQUINTA: REMATE JUDICIAL. En caso de remate del inmueble que por esta escritura se transfiere, deberá establecerse la devolución del subsidio de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 62 del Decreto 2.190 del 12 de julio de 2009 y en las normas que lo modifiquen, reglamenten o adicionen. En este evento en los términos del mencionado Decreto "... luego de deducirse el valor del crédito hipotecario insoluto y sus intereses y los costos correspondientes y demás créditos que gocen de privilegio conforme a la ley, deberá restituirse al demandante el saldo hasta el monto del subsidio otorgado, en valor constante. El valor constante de restitución de que trata el presente parágrafo estará determinado por el valor recibido ajustado de acuerdo con el incremento del Índice de Precios al Consumidor, IPC, entre la fecha de recibo del subsidio y la de restitución".

DECIMOSEXTA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. Manifiesta EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR que el bien privado objeto de este contrato es una VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL en los términos señalados en la Ley actualmente vigente y que el plan de cual hace parte el bien privado tiene el carácter de elegible para efectos de la obtención del Subsidio Familiar de vivienda de acuerdo con lo previsto en la Ley.

Se protocoliza copia de la Resolución número 1110 del 19 de Mayo de 2021 expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y territorio Fondo Nacional de Vivienda, por la cual se asignan subsidios familiares de vivienda a hogares beneficiarios del programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social Mi Casa YA. **BENEFICIARIOS DEL SUBSIDIO:**

KAREN ELIANA MUÑOZ GIRALDO C.C. No. 1.151.938.343

DECIMOSEPTIMA: PATRIMONIO DE FAMILIA: De conformidad con el artículo 60 de la Ley 9^a de 1989 y el artículo 38 de la Ley 3^a de 1991, "LA COMPRADORA" constituye PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE sobre el inmueble objeto de este contrato, a favor suyo, de su(s) hijo(s) menor(es) actual(es) y de los que llegare(n) a tener. No obstante ser el Patrimonio de Familia inembargable, éste sólo podrá ser perseguido judicialmente por quien financie la adquisición del inmueble vendido mediante el presente contrato, por ser la Entidad que financia la adquisición de la vivienda.

DECIMOCTAVA: Que otorga la presente escritura en cumplimiento del contrato de promesa de compraventa suscrito entre las partes.

DECIMONOVENA: ORIGEN DE FONDOS. LA COMPRADORA declara que el origen de los recursos con los que adquiere el inmueble objeto de este contrato, provienen de ocupación, oficio, profesión, actividad o negocio lícito. Así mismo declara que los recursos NO provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier norma que lo modifique o adicione. LA VENDEDORA quedará eximida de toda responsabilidad que se derive por información errónea, falsa o inexacta que LA COMPRADORA proporcione a LA VENDEDORA para la celebración de este contrato. Igualmente, LA VENDEDORA no asume responsabilidad alguna ante las autoridades cambiarias, en el evento que el pago del precio del inmueble se produzca con divisas, limitándose exclusivamente a la legalización de las mismas, conforme al ordenamiento legal.

VIGÉSIMA: ACEPTACIÓN: presente GENNIE GIRALDO RIVERA, quien obra como apoderada de KAREN ELIANA MUÑOZ GIRALDO, obrando como se indica:

República de Colombia

Folio N° 23 de



de las condiciones civiles mencionadas en la parte inicial del presente contrato, quien se ha denominado **LA COMPRADORA**, manifiesta: a) Que acepta íntegramente la presente escritura y la venta en ella contenida. b) Que acepta que la entrega del inmueble objeto de esta compraventa y las zonas comunes del proyecto señaladas en el Reglamento de propiedad horizontal en la prorrata correspondiente al inmueble, se efectúe en la forma como se expresa en la presente escritura. c) Que acepta y se obliga a cumplir el Reglamento de Propiedad Horizontal de la Urbanización Paisaje De Las Flores, el cual se encuentra sometido de acuerdo a lo establecido en la Ley 675 de 2001. d) Que con el otorgamiento de este instrumento **LA VENDEDORA** da cumplimiento al contrato de promesa de compraventa celebrado con el comprador al inmueble objeto de este contrato y se declara satisfecha en el sentido de que aquella cumplió estrictamente con las obligaciones estipuladas a su favor en tal contrato. e) Que renuncia a todas las obligaciones resultantes derivadas de las obligaciones contenidas en este contrato.

LOS COMPARCIENTES BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO MANIFIESTA CLARA Y EXPRESAMENTE QUE LOS DINEROS MEDIANTE LOS CUALES ADQUIERE EL INMUEBLE CONTENIDO EN ESTE INSTRUMENTO FUERON ADQUIRIDO POR MEDIOS Y ACTIVIDADES LICITAS.

AFFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: En este estado el suscrito Notario dando cumplimiento a la Ley 0258 del 17 de enero de 1996, modificada por la ley 854 del año 2003, artículo 6º, NO interroga a la parte vendedora por tratarse de una persona jurídica. Igualmente el suscrito notario dando cumplimiento a la Ley 0258

del 17 de enero de 1996, artículo 6º, indagó a el(la)(los) comprador(es) sobre los siguientes puntos, previas las advertencias legales: 1) Si tienen Sociedad Conyugal vigente - matrimonio o unión marital de hecho. 2) Si poseen otro bien inmueble

afectado a Vivienda Familiar. El(Los) Comprador(es) manifestó(aron) responder bajo según el poder a el(la) otorgado el / su poderdante/ de su poderdante/ la gravedad de juramento: a.) Que / - estado civil es **SOLTERO(A) SIN UNION** su poderdante/

MATRITAL DE HECHO. b) Que NO tiene(n) inmueble(s) afectado a vivienda familiar / su poderdante/ y que el inmueble que por este instrumento adquiere(n) **NO ES SUSCEPTIBLE DE**

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



10-01-21 PO001102588
02-08-21 PO019281876

TIPOGRAFIA & SISTEMAS
SISTEMA INTEGRAL
LSC11M840

PO001102586

PC019281876

AFFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

EL NOTARIO ADVIRTIÓ A LAS PARTES QUE LA LEY ESTABLECE QUE QUEDARAN VICIADOS DE NULIDAD ABSOLUTA LOS ACTOS JURÍDICOS QUE DESCONOZCAN LA AFFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR (LEY 258/96) Y MODIFICADA POR LA LEY 854 DE 2003

TERCERA SECCION – CANCELACION DE HIPOTECA

Compareció **MARTHA YAMILE CEY CERINZA**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 31.574.897, quien obra en nombre y representación del **BANCO CAJA SOCIAL S.A.**, con NIT #860.007.335-4, establecimiento de crédito legalmente constituido bajo la forma de sociedad comercial del tipo de las anónimas, con personería jurídica reconocida mediante Resolución No. 7 del 14 de Febrero de 1931 Proferida por el Ministerio de Gobierno, con autorización de funcionamiento otorgada a través de la Resolución 242 del 11 de mayo de 1932 expedida por la Superintendencia Financiera, promulgada mediante Resolución No. 2348 del 29 de JUNIO de 1990, D.C., entidad que mediante proceso de fusión absorbó al Banco Colmena S.A., todo lo cual consta en el certificado de personería jurídica y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera. Según poder general, amplio y suficiente conferido mediante escritura pública No. 209 del 24 de Enero de 2019, suscrito en la Notaría 21 del Círculo de Bogotá D.C., por el **BANCO CAJA SOCIAL S.A.**, que se presenta para su protocolización con este instrumento, con su respectiva nota de vigencia de dicho poder y manifesto.

PRIMERO: Que por medio de la escritura pública No. mil novecientos setenta y uno (1971) de fecha nueve (9) de Julio de dos mil veinte (2020) otorgada en la Notaría Décima (10^a) de Cali, debidamente registrada, la sociedad **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.** NIT. 800.182.281-5, en calidad de **EN CALIDAD DE VOCERA DEL FIDEICOMISO PAISAJE DE LAS FLORES VISNIT 830.053.700-6** Y **CONSTRUCTORA BOLIVAR CALI S.A.** COMO **FIDEICOMITENTE**

República de Colombia

Página 25 de 36



CONSTRUCTOR RESPONSABLE, se declaró deudora de **BANCO CAJA SOCIAL S.A.**

SEGUNDO: Que para garantizar esa deuda, constituyó **HIPOTECA EN MAYOR EXTENSION, ABIERTA Y SIN LÍMITE DE CUANTÍA**, en favor de **BANCO CAJA SOCIAL S.A.**, sobre un lote denominado **URBANIZACIÓN PROYECTO CIUDAD FARALLONES MANZANA 12**, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-1021120 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, para garantizar el crédito que hace parte del Proyecto **URBANIZACIÓN PAISAJE DE LAS FLORES SECTOR 5**, dicho lote de mayor extensión fue posteriormente dividido por medio de escritura pública No. 5386 del 16 de diciembre de 2020 de la notaría décima de Cali, debidamente registrada y en virtud de la cual se segregaron, las manzanas E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7, E8, E9, E10 entre otros que hacen parte del Proyecto **URBANIZACIÓN PAISAJE DE LAS FLORES**, del cual hace parte el inmueble aparte descrito.

TERCERO: Que la sociedad hipotecante ha pagado al **BANCO CAJA SOCIAL S.A.** la suma de **SEISCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL PESOS (\$653.000,00) MONEDA CORRIENTE**, suma a la que asciende el valor de la propuesta de la unidad que por medio de este documento se libera.

CUARTO: Que en consecuencia, obrando el compareciente en la calidad expresada, declara **LIBERADA** parcialmente la hipoteca en mayor extensión constituida por la escritura pública No. mil novecientos setenta y uno (1971) de fecha nueve (9) de Julio de dos mil veinte (2020) otorgada en la Notaría Décima (10^a) de Cali, debidamente registrada, únicamente sobre el(s) inmueble(s) que hace parte de la **URBANIZACIÓN PAISAJE DE LAS FLORES**, ubicada en la **CARRERA 41C SUR # 22-49** de la actual nomenclatura urbana del Municipio de Jamundi (Valle del Cauca). El(s) inmueble(s) tiene(n) asignado(s) el(s) FOLIO(S) DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO(S) 370-10443657 de la Oficina de Instrumentos públicos de Cali. Este inmueble hace parte del **BIFAMILIAR** que se describe más adelante, y que se identifica con la Matrícula Inmobiliaria No. 370-1042476 de la oficina de instrumentos públicos de Cali.

continuación se describen y alinderañ, en su orden, el Bifamiliar y la Casa, así:

LOTE BIFAMILIAR SEIS (6) MANZANA E-4: ÁREA de 87.5 m², comprendido dentro de los siguientes LINDEROS: **SUR:** En linea recta. Con una distancia de 12.50 metros. Colindando con lote 5. **ORIENTE:** En linea recta. Con una distancia de 7.00 metros. Colindando con carrera 41c sur. **NORTE:** En linea recta. Con una distancia de 12.50 metros. Colindando con lote 7. **OCCIDENTE:** En linea recta. Con una distancia de 7.00 metros. Colindando con lote 11.

CASA 6B MANZANA E-4. A esta casa se accede a través del área libre lote y la puerta principal de acceso identificada con el número Carrera 41C Sur # 22-49 de la actual nomenclatura urbana del Municipio de Jamundi. **ÁREA TOTAL PRIVADA CONSTRUIDA** Área: 37.47 m² (descripciones así: Área privada construida Piso 1=21.53 m² + Área privada construida Piso 2=15.94 m². Comprendidos dentro de los siguientes linderos: **PISO 1:NADIR.** 0,00. **CENIT.** 2,34 metros. **ALTURA LIBRE.** 2,34 metros (Del piso a la parte inferior de la losa sin contar el acabado). **LINDEROS NORTE:** Del punto 1 al punto 2. En linea recta. Con una distancia de 7.94 metros. Colindando con casa 7a manzana e-4. **OCCIDENTE:** Del punto 2 al punto 3. En linea recta. Con una distancia de 1.87 metros. Colindando con casa 11a manzana e-4. **SUR:** Del punto 3 al punto 4. En linea quebrada. Con una distancia de 9.33 metros. Colindando con patio común de uso exclusivo casa 6b y casa 6a manzana e-4. **ORIENTE:** Del punto 4 al punto 1. En linea quebrada. Con una distancia de 3.50 metros. Colindando con área lote común de uso exclusivo casa 6b. **PISO 2:NADIR.** 2,44 metros (Del piso superior de losa sin contar el acabado). **CENIT.** 4,67-5,23 metros (A la parte inferior de la cubierta en pendiente). **ALTURA LIBRE.** 2,23-2,79 metros. **LINDEROS NORTE:** Del punto 5 al punto 6. En linea recta. Con una distancia de 4.80 metros. Colindando con casa 7a manzana e-4. **OCCIDENTE:** Del punto 6 al punto 7. En linea recta. Con una distancia de 3.38 metros. Colindando con cubierta común en teja y vacío a patio común de uso exclusivo. **SUR:** Del punto 7 al punto 8. En linea recta. Con una distancia de 4.80 metros. Colindando con casa 6a manzana e-4. **ORIENTE:** Del punto 8 al punto 5. En linea recta. Con una distancia de 3.38



metros. Colindando con vacío a área lote común de uso exclusivo. **AREA TOTAL**

CONSTRUIDA: 41.35 m², Discriminada así: Área total privada Construida: 37.47 m² +

Área Total Muros Comunes: 3.88m². A esta casa se le asigna el uso exclusivo del terreno común que se describe a continuación: LOTE COMÚN DE USO EXCLUSIVO:

Área=43.75m², discriminada así: Área ocupada por el primer piso de la Casa.

6B=23.71m² + Área antejardín común de uso exclusivo Casa 6B=7.0m² + Área lote

común de uso exclusivo Casa 6B=8,75m² + Patio común de uso exclusivo Casa

6B=4.29m2, Comprendido dentro de los siguientes LINDEROS NORTE: En linea recta

Con una distancia de 12.50 metros. Colindando con lote 7a. **ORIENTE:** En línea recta.

Con una distancia de 3.50 metros. Colindando con calle 41c sur /SUR. En linea recta.

Con una distancia de 12.50 metros. Colindando con lote 6a. OCCIDENTE: En linea

recta. Con una distancia de 3.50 metros. Colindante con la calle 11a.

QUINTO: La anterior cancelación parcial no implica novación de lo estipulado en la

escritura pública No. mil novecientos setenta y uno (1971) de fecha nueve (9) de Julio de

dos mil veinte (2020) otorgada en la Notaría Décima (10^a) de Cali, continuando vigente.

en todo lo demás las condiciones allí pactadas y vigente sobre los inmuebles restantes.

la hipoteca constituida a favor de BANCO CAJA SOCIAL S.A. por medio de Dofade.

instrumento. SEXTA: Que dicha cancelación se hace por tener BANCO CASA SOCIAL

S.A., garantía suficiente sobre los demás inmuebles que conforman el Proyecto.

URBANIZACIÓN PAÍSAGE DE LAS FLORES.

NOTA: LA ENVIARIA EXPIDE LOS CERTIFICADOS DE CANCELACION

CORRESPONDIENTES E IMPONE LA NOTA DE RIGOR. —

CUARTA SECCION – HIPOTECA

Comparedio GENNIE GIRALDO RIVERA, mayor de edad identificado(a) con cédula de ciudadanía numero 66.816.118, quien obra en CALIDAD DE APODERADO(A) de el(a)

Señor(a) **KAREN ELIANA MUÑOZ GIRALDO**, mayor(es) de edad, residente en

ESPAÑA identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía Número(s) 1.151.938-243 de

ESTADO CIVIL: **SOLTERO(A) SIN UNION MARITAL DE HECHO**, tal como consta en el **06**

poderes especiales) debidamente autenticado(s), que se protocolizó(p) en este

instrumento, "el(la) apoderado(a) manifiesta bajo su responsabilidad (bajo la gravedad del juramento) que el poder que le ha(n) otorgado está vigente y que su poderdante se encuentra vivo(a)" y quien(es) en el texto de esta escritura se denominará(n) individual o conjuntamente **La DEUDORA E HIPOTECANTE** y manifestó: **PRIMERO: OBJETO:**
Que constituye ~~HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTIA~~ a favor de **BANCOLOMBIA S.A. NIT: 890.903.938-8**, establecimiento de crédito con domicilio en Medellín, quien para los efectos de este instrumento en adelante se denominará **EL ACREDITADOR**, sobre el siguiente inmueble conforme con el artículo 2432 y siguientes del Código Civil Colombiano: **CASA 6B BIFAMILIAR 6, MANZANA E4** que hace parte de la **URBANIZACIÓN PAISAJE DE LAS FLORES**, ubicada en la **CARRERA 41C SUR # 22-49** de la actual nomenclatura urbana del Municipio de Jamundi (Valle del Cauca). El inmueble objeto de la presente hipoteca tiene asignado el **FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO 370-1044365** de la Oficina de Registro de Instrumentos Pùblicos de Cali y ~~parte de la~~ fecha del catastro actual global No. 763640100000011890092000000000. Este inmueble hace parte del **BIFAMILIAR** que se describe más adelante, y que se identifica con la Matrícula Inmobiliaria Núm. 370-1042476 de la Oficina de Registro de Instrumentos Pùblicos de Cali. A continuación se describen y anotarán, en su orden, el Bifamiliar y la Casa, así: **LOTE BIFAMILIAR SEIS**
(6) MANZANA E4: ÁREA de 87.5 m², comprendido dentro de los siguientes **LINDEROS:** SUR: En línea recta. Con una distancia de 12.50 metros. Colindando con lote 5. ORIENTE: En línea recta. Con una distancia de 7.00 metros. Colindando con carrera 41c sur. NORTE: En línea recta. Con una distancia de 12.50 metros. Colindando con lote 7. OCCIDENTE: En línea recta. Con una distancia de 7.00 metros. Colindando con lote 11. **CASA 6B MANZANA E-4:** A esta casa se accede a través del área libre lote y la puerta principal de acceso identificada con el número Carrera 41C Sur #. 22-49 de la actual nomenclatura urbana del Municipio de Jamundi. **ÁREA TOTAL PRIVADA CONSTRUIDA** Área: 37.47 m². Discriminadas así: Área privada construida Piso 1=21.53 m² + Área privada construida Piso 2=15.94 m². Comprendidos dentro de los siguientes linderos: **PISO 1: NADIR: 0,00. CENIT: 2,34** metros. **ALTAURA LIBRE: 2,34** metros (Del piso a la parte inferior de la losa).

República de Colombia

Página 29 de 30



PO001102589

PC019291975

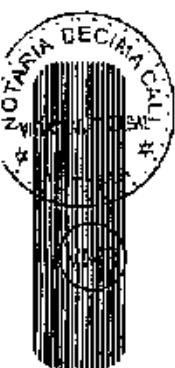
10-01-21 PO001102588
02-08-21 PC019291975

L1AM50IB7P
CQPFZLYC3
THBNE05955SON5

sin contar el acabado). **LINDEROS:NORTE:** Del punto 1 al punto 2. En linea recta. Con una distancia de 7.94 metros. Colindando con casa 7a manzana e-4. **OCCIDENTE:** Del punto 2 al punto 3. En linea recta. Con una distancia de 1.87 metros. Colindando con casa 11a manzana e-4. **SUR:** Del punto 3 al punto 4. En linea quebrada. Con una distancia de 9.33 metros. Colindando con patio común de uso exclusivo casa 6b, y casa 6a manzana e-4. **ORIENTE:** Del punto 4 al punto 1. En linea quebrada. Con una distancia de 3.50 metros. Colindando con área lote común de uso exclusivo casa 6b. **PISO 2:NADIR:** 2.44 metros (Del piso superior de losa sin contar el acabado). **CENIT:** 4.67-5.23 metros (A la parte inferior de la cubierta en pendiente). **ALTURA LIBRE:** 2.23-2.79 metros. **LINDEROS:NORTE:** Del punto 5 al punto 6. En linea recta. Con una distancia de 4.80 metros. Colindando con casa 7a manzana e-4. **OCCIDENTE:** Del punto 6 al punto 7. En linea recta. Con una distancia de 3.38 metros. Colindando con cubierta común en teja, y vacío a patio común de uso exclusivo. **SUR:** Del punto 7 al punto 8. En linea recta. Con una distancia de 4.80 metros. Colindando con casa 6a manzana e-4. **ORIENTE:** Del punto 8 al punto 5. En linea recta. Con una distancia de 3.38 metros. Colindando con vacío a área lote común de uso exclusivo. **ÁREA TOTAL CONSTRUIDA:** 41.35 m², Discriminada así: Área total privada construida: 37.47 m² + Área Total Muros Comunes: 3.88m². A esta casa se le asigna el uso exclusivo del lote común que se describe a continuación: **LOTE COMÚN DE USO EXCLUSIVO:** Área=43.75m², discriminada así: Área ocupada por el primer piso de la Casa 6B=23.71m² + Área antejardín común de uso exclusivo Casa 6B=7.0m² + Área lote común de uso exclusivo Casa 6B=8.75m² + Patio común de uso exclusivo Casa 6B=4.29m². Comprendido dentro de los siguientes **LINDEROS:NORTE:** En linea recta. Con una distancia de 12.50 metros. Colindando con lote 7a. **ORIENTE:** En linea recta. Con una distancia de 3.50 metros. Colindando con carrera 41c sur. **SUR:** En linea recta. Con una distancia de 12.50 metros. Colindando con lote 6a. **OCCIDENTE:** En linea recta. Con una distancia de 3.50 metros. Colindando con lote 11a.

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante la mención de áreas (cabidas) linderos, la

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



hipoteca recae sobre cuerpo cierto.

PARAgraFO SEGUNDO: El edificio, conjunto o agrupación del que forma parte el inmueble objeto de la presente hipoteca, fue sometido al Régimen de Propiedad Horizontal con el lleno de los requisitos legales, según escritura pública No. cinco mil trescientos ochenta y seis (5386) de fecha dieciséis (16) de Diciembre de dos mil veinte (2020) otorgada en la Notaría Décima (10^a) de Cali, debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria número 370-1042476 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de CALI.

SEGUNDO SOLIDARIDAD: LA DEUDORA E HIPOTECANTE, en su condición de constituyente del gravamen hipotecario contenido en esta escritura, actúa para el efecto solidariamente razón por la cual, todas las cláusulas y declaraciones que ella contiene la obligan en tal carácter de solidaridad.

TERCERO TITULO DE ADQUISICIÓN, el inmueble que se hipoteca por este instrumento fue adquirido al trámite de compra celebrada con **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. NIT. 800.182.281-5 EN CALIDAD DE VOCERA DEL FIDEICOMISO PAISAJE DE LAS FLORES S.A. NIT 830.053.700-6 Y CONSTRUCTORA BOLIVAR CALI S.A. COMO FIDEICOMITENTE Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE**, mediante este mismo instrumento público, como consta en la segunda sección.

CUARTO OBLIGACIONES GARANTIZADAS: Con la presente hipoteca, se garantiza el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo, aprobado por **EL ACREDITADOR** a **LA DEUDORA E HIPOTECANTE**, por la cantidad de **CIENTO SESENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTAS CUARENTA Y TRES UNIDADES DE VALOR REAL CON DOS MIL CUATROCIENTAS SETENTA DIEZMILÉSIMAS DE UNIDADES DE VALOR REAL (169.843,2470 UVR)**, (en adelante UVR), que en la fecha de expedición de la carta de aprobación del crédito equivalen a la suma de **CUARENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS PESOS (\$47.587.700,00) MONEDA CORRIENTE**, que será pagada dentro del plazo de treinta (30) años en trescientas sesenta (360) cuotas mensuales, mes vencido, la primera un mes después del desembolso, pero la

República de Colombia

Página 31 de 36



garantía cubre también toda clase de obligaciones que LA DEUDORA E HIPOTECANTE, conjunta o separadamente, haya contraído o contraiga en el futuro a favor de EL ACREDITADOR.

Así como y bajo la consideración de que esta hipoteca es abierta y sin límite de cuantía, la misma garantiza a EL ACREDITADOR, no solamente el crédito hipotecario indicado en esta cláusula y sus intereses remunerativos y honorarios, sino también toda clase de obligaciones expresadas en moneda legal, o en UVR, o en cualquier otra unidad que la sustituya, ya causadas y/o que se causen en el futuro a cargo de LA DEUDORA E HIPOTECANTE conjunta, separada, individualmente, y sin ninguna limitación respecto a la cuantía de las obligaciones garantizadas; sus intereses, costos, gastos y honorarios de abogado, bien sean directas o indirectas, y por cualquier concepto adquiridas en su propio nombre, o con otra u otras firmas, conjunta o separadamente, ya se trate de préstamos, descuentos y/o endosos o cesión de instrumentos negociables, o de créditos de otro orden, de garantías bancarias, de avales, de cartas de crédito, de sobreiros en cuenta corriente, tarjetas de crédito, 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 LA DEUDORA E HIPOTECANTE, individual o conjuntamente, o bien otra u otras personas o entidades y bien se hayan girado, endosado, cedido o aceptado a favor de EL ACREDITADOR directamente, o favor de un tercero, que los hubiere negociado, endosado o cedido a EL ACREDITADOR, 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 LA DEUDORA E HIPOTECANTE. Esta hipoteca garantiza las obligaciones en la forma y condiciones que consten en los documentos correspondientes y no se extinguirán por el solo hecho de prorrogarse, cambiarse o renovarse las citadas obligaciones, continuando vigente hasta la cancelación total de las mismas.

QUINTO VALOR DEL ACTO: para efectos exclusivos de determinar los derechos

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

PO001102590

PC019291974

16-01-21 PO001102590
02-08-21 PO016201974

GASPB98968W
LYC4H130X
TUMBER: 00000000000000000000000000000000
THUMBNAIL: 00000000000000000000000000000000

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 ACREDITADOR a LA DEUDORA E HIPOTECANTE. Para el efecto, con este instrumento se protocoliza la carta de aprobación del crédito hipotecario expedida por EL ACREDITADOR, 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 establecido en el Artículo 58 de la Ley 788 de 2002 y solo para los efectos tributarios a que haya lugar, LA DEUDORA E HIPOTECANTE certifica que a la fecha no ha recibido desembolsos efectivos de créditos que estén garantizados con la presente hipoteca, distintos o adicionales al crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo a que se hace referencia en este instrumento.

SEXTO DECLARACIONES. LA DEUDORA E HIPOTECANTE declara además,

a) Que la presente hipoteca comprende sus mejoras, anexidades, construcciones, frutos y dependencias y se extiende a todos los armentos que reciba, así como a las pensiones e indemnizaciones conforme a las leyes; b) que el inmueble que por este instrumento hipoteca, es de su exclusiva propiedad, lo posee real y materialmente y lo garantiza libre de todo gravamen, limitación al dominio, demandas civiles o circunstancia que lo ponga fuera del comercio o limite su negociabilidad; c) que nunca ha sido objeto de despojo o abandono forzado a causa del conflicto armado, y por lo mismo LA DEUDORA E HIPOTECANTE saldrá siempre en defensa de BANCOLOMBIA S.A. frente a cualquier reclamación que se haga con ocasión de tales conductas, pues al momento de adquirir el inmueble fuero aplicadas por LA DEUDORA E HIPOTECANTE, las precauciones calificadas para evaluar y estudiar que no se encuentra en una zona que fue o es asentamiento de grupos armados, o fue despojado del mismo su(s) propietario(s) o poseedor(es), o abandonado a causa del conflicto armado entre 1991 y la actualidad; que cualquier valor o suma que sea reconocida a favor de LA DEUDORA E HIPOTECANTE como compensación en el curso de un proceso de restitución de tierras del inmueble hipotecado a través el presente instrumento.

República de Colombia

Pág. 33 de 33



será abonada o entregada a BANCOLOMBIA S.A. para que la misma se aplique a las obligaciones insolutas que tenga a favor de esta entidad en caso de existir.

En todo caso, LA DEUDORA E HIPOTECANTE saldrá al saneamiento en los casos de ley; d) que serán de su cargo los gastos e impuestos que cause este gravamen, los gastos de escrituración y registro, los de cancelación de la hipoteca en su oportunidad, las costas de cobro de cualquier obligación que con este instrumento se garantice si hubiere lugar a ello; e) que se compromete a entregar

a EL ACREDITADOR la primera copia de esta escritura de hipoteca con mérito ejecutivo y un certificado de tradición del folio de matrícula inmobiliaria expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente al inmueble hipotecado en que conste la inscripción del gravamen hipotecario a satisfacción de EL ACREDITADOR, en un término máximo de treinta (30) días contados a partir de la firma de la presente escritura; f) que en caso de pérdida, destrucción, deterioro o sustracción de la primera copia de esta escritura con mérito ejecutivo, EL ACREDITADOR a través de su representante legal directamente o a través de su apoderado especial debidamente facultado para el efecto, solicitará la expedición de una copia sustitutiva copia constancia de que presta igual mérito ejecutivo para exigir el cumplimiento de las obligaciones contenidas en esta escritura, todo de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 81 del Decreto 960 de 1970, el Artículo 43 de la Ley 1395 de 2010, en concordancia con el Artículo 617 Numeral 8 del Código General del Proceso, o las normas que las modifiquen o sustituyan; g) que, en caso de enajenación del inmueble que por este instrumento se hipoteca, se obliga a notificar previamente a EL ACREDITADOR, informandole el nombre e identificación de quien será el nuevo titular del inmueble, así como la información adicional que EL ACREDITADOR requiera; h) que tengo conocimiento del derecho que me asiste en calidad de deudor, de solicitarle a Bancolombia la última calificación y clasificación de riesgo que se le haya asignado junto con los fundamentos que la justifican; i) que en un término máximo de seis (6) meses contados a partir de la firma de la presente escritura que adelantara los trámites necesarios para dar cumplimiento a las obligaciones urbanísticas que se derivan

de la propiedad del inmueble objeto de hipoteca; de este modo, tratándose de lotes con construcciones desarrolladas sobre los mismos, será obligación de LA DEUDORA E HIPOTECANTE adelantar el trámite para la obtención de licencia de construcción o de reconocimiento de la existencia de una edificación, y además efectuar la respectiva declaración de construcción, en caso de no contar con ellas. Así mismo, LA DEUDORA E HIPOTECANTE será responsable de las sanciones urbanísticas o legales que se generen por la omisión de estas obligaciones.

PARÁGRAFO: LA DEUDORA E HIPOTECANTE autoriza a BANCOLOMBIA S.A. para aclarar o corregir la presente escritura, sin que para ello sea necesaria su comparecencia, en los casos a que hubiere lugar, para resolver cualquier inconsistencia o error en aspectos relacionados con el(s) inmueble(s) objeto de la presente hipoteca, en la medida en que las normas jurídicas lo permitan.

SÉPTIMO SEGUROS: Para amparar los riesgos de incendio y terremoto y demás amparos aplicables a el bien hipotecado a favor de EL ACREDITADOR así, como el riesgo de muerte de LA DEUDORA E HIPOTECANTE, se obliga a contratar los seguros a su cargo, con una compañía de seguros escogida libremente por LA DEUDORA E HIPOTECANTE y a mantener vigentes dichos seguros por el término de la obligación garantizadas con la presente hipoteca. En virtud de lo anterior, se obliga 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 la obligación de pago de las primas de seguros, faculta a EL ACREDITADOR para que realice el pago de las primas correspondientes. En tal evento acepta expresamente que dicho valor le sea cargado por EL ACREDITADOR obligándose a reembolsar el pago a su favor. Si al momento de efectuar el pago de cualquiera de las cuotas mensuales de amortización en la fecha respectiva, ha 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 ACREDITADOR está facultado mas no obligado a contratar y pagar por su cuenta las primas de los

República de Colombia

seguros a cargo de LA DEUDORA E HIPOTECANTE, en caso de que no lo haga directamente en los términos de esta cláusula. En ese evento se obliga expresamente al pago de las primas de seguros en favor del EL AGREEDOR.

PÁRÁGRAFO TERCERO. SI LA DEUDORA E HIPOTECANTE no pagare las primas que le correspondiere por concepto de seguros, no implicará para EL ACREDITOR, ninguna responsabilidad por no hacer uso de la facultad consignada en la presente cláusula.

OCTAVO: EXTINCIÓN DEL PLAZO: LA DEUDORA E HIPOTECANTE acepta con la firma de este contrato y autoriza **EL ACREDITADOR**, para acelerar o exigir anticipadamente cualquier obligación a su cargo, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial alguno, en cualquiera de los siguientes casos, además de los eventos previstos en los respectivos títulos de deuda. a) Cuando incurra en mora en el pago de alguna de las obligaciones a su cargo, respaldadas con la presente hipoteca a favor de **EL ACREDITADOR**, derivadas del crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por **EL ACREDITADOR** a **LA DEUDORA E HIPOTECANTE**, para lo cual se entenderá que ha sido notificado de tal consecuencia en virtud de la firma de la presente hipoteca.; b) Cuando incurra en mora en el pago de cualquier otra obligación de crédito a su cargo en acuerdo con **EL ACREDITADOR**, para lo cual se entenderá que ha sido notificado de tal consecuencia en virtud de la firma de la presente hipoteca.; c) Cuando ocurra cualquier alteración de orden patrimonial que haga prever el incumplimiento del pago del crédito; d) Cuando haya inexactitud o falsedad en alguno(s) de los documentos presentados a **EL ACREDITADOR** para obtener la aprobación y/o el desembolso del crédito; e) Cuando el inmueble hipotecado para garantizar el crédito fuere embargado total o parcialmente por terceros, en ejercicio de cualquier acción legal, o restituidos en virtud de un proceso de restitución de tierras, o cuando sean vinculados a cualquier proceso penal por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, o lavado de activos; f) Cuando exista pérdida o deterioro del bien inmueble hipotecado como garantía de la obligación, cualquiera que sea su causa, de manera tal que, de acuerdo a un avaluo realizado por un

perito designado por EL ACREDITADOR 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 LA DEUDORA E HIPOTECANTE no dé al(s) crédito(s) otorgado(s) por EL ACREDITADOR, la destinación para la cual fuero(n) concedido(s); h) Cuando (i) No contrate el seguro de incendio y terremoto o el seguro de vida que deben expedirse a favor de EL ACREDITADOR para amparar los riesgos sobre el bien hipotecado, y el riesgo de muerte de LA DEUDORA E HIPOTECANTE; (ii) se produzca la terminación de los mismos por falta de pago de las primas, o no los mantenga vigentes por cualquier otra causa, o (iii) no reembolsarse las sumas pagadas por EL ACREDITADOR derivadas de estos conceptos en los eventos en que EL ACREDITADOR haya ejercido la facultad de contratar y/o pagar por su cuenta el valor de las primas de los seguros a que está obligado; i) Cuando incumpla la obligación de presentar la primera copia de la escritura pública de hipoteca que garantice el crédito hipotecario debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, tanto con el folio de matrícula inmobiliaria en el que conste dicha inscripción, dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de otorgamiento de esta escritura; j) Cuando incumpla la obligación de presentar el folio de matrícula inmobiliaria en el que conste la cancelación(es) del(s) gravamen(es) hipotecario(s) vigente(s) a favor de terceros, o en general cualquier otro gravamen o limitación, que recaiga sobre el inmueble dado en garantía, dentro de los treinta (30) días siguientes a aquél en que se efectúe el desembolso del crédito garantizado con la(s) hipoteca(s), si es del caso; k) Cuando cualquiera de LA DEUDORA E HIPOTECANTE, sus administradores, sus asociados directos e indirectos, o cualquier tercero actuando en nombre de LA DEUDORA E HIPOTECANTE, Allegare a ser: (i) Condenado por el delito de lavado de activos, los delitos fuente de este, incluidos los delitos contra la administración pública o el delito de financiación del terrorismo o administración de recursos relacionados con actividades terroristas, o (ii) sancionado administrativamente por violaciones a cualquier norma anticorrupción, o (iii) incluido en listas administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera.



para el control de lavado de activos y/o financiación del terrorismo y/o corrupción en cualquiera de sus modalidades o, (iv) vinculado a cualquier tipo de investigación, proceso judicial o administrativo, adelantado por las autoridades competentes del orden nacional o extranjero, por la presunta comisión de delitos o infracciones relacionadas con el lavado de activos, delitos fuente de lavado de activos, incluidos delitos contra la administración pública y/o financiación del terrorismo o administración de recursos, relacionados con actividades terroristas; i) Por incumplimiento de cualquier obligación contenida en la presente escritura o en cualquier otro documento, a cargo de LA DEUDORA E HIPOTECANTE, adquirida individual, conjunta o separadamente; m) Por incurrir en cualquier otra causal establecida en la ley, sus normas reglamentarias, o disposiciones de autoridad competente para exigir el pago de las obligaciones a cargo de LA DEUDORA E HIPOTECANTE, amparadas con la presente hipoteca; n) Cuando se decrete por el Estado la expropiación de el bien hipotecado por cualquier causa o motivo, sin perjuicio de la vía procesal a través de la cual se adelante dicho procedimiento. En este evento, autorizará la entidad pública adquirente o beneficiaria a cualquier título y por cualquier razón, para entregar directamente a EL ACREDITADOR, el valor de la indemnización, hasta concurrencia del total adeudado, de acuerdo con la liquidación que hiciere EL ACREDITADOR; n) Cuando el bien dado en garantía se demerite y deje de ser garantía suficiente por cualquier causa.

NOVENO VIGENCIA DE LA HIPOTECA: La hipoteca aquí constituida estará vigente mientras EL ACREDITADOR no la cancele y mientras exista a su favor y a cargo de LA DEUDORA E HIPOTECANTE, cualquier obligación pendiente de pago.

DÉCIMO AUSENCIA DE NOVACIÓN: La presente hipoteca no modifica, altera, extingue, ni nova las garantías reales y/o personales que con anterioridad se hubieren otorgado a favor de EL ACREDITADOR, para caucionar obligaciones a cargo de las personas cuyas deudas se garantizan con esta hipoteca.

DÉCIMOPRIMERO CESIÓN: LA DEUDORA E HIPOTECANTE acepta desde Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



10-01-21 PONH102598
10-01-21 PC019291971

2021DIA0509
FXT2EPC327
Papel notarial para el uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

PO001102593

PC019291971

ahora con todas las consecuencias señaladas en la ley y sin necesidad de notificación alguna, la cesión, endoso, o traspaso que EL ACREDITADOR realice de la garantía hipotecaria otorgada en desarrollo del presente instrumento, de los créditos y obligaciones a cargo de LA DEUDORA E HIPOTECANTE, amparados por la garantía hipotecaria, y de los contratos que celebre en relación con la administración del inmueble objeto de esta garantía hipotecaria, en cuyo caso adicionalmente, dicho tercero adquirirá automáticamente y sin necesidad de cesión adicional alguna, el carácter de beneficiario a título oneroso, de las pólizas de seguro, tanto de incendio y terremoto como de vida que se expidan a favor de EL ACREDITADOR, para amparar los riesgos sobre el bien hipotecado y la vida de LA DEUDORA E HIPOTECANTE.

PARÁGRAFO: De conformidad con lo dispuesto por el Artículo 24 de la Ley 546 de 1999, en caso de que el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por EL ACREDITADOR, sea cedido a otra entidad, a petición de LA DEUDORA E HIPOTECANTE, EL ACREDITADOR autorizará la cesión del crédito y de esta garantía dentro de los términos allí señalados, una vez LA DEUDORA E HIPOTECANTE cumpla con las condiciones y requisitos establecidos en dicha norma para el perfeccionamiento de la cesión del crédito hipotecario.

DÉCIMOSEGUNDO CONDICIONES PARA DESAFECTACIÓN DE LA HIPOTECA: EL ACREDITADOR desafectará el inmueble gravado con hipoteca, cuando sea el caso, de conformidad con lo dispuesto en las normas legales vigentes, siempre y cuando el LA DEUDORA E HIPOTECANTE haya cancelado a EL ACREDITADOR el abono o prorrata correspondiente y LA DEUDORA E HIPOTECANTE haya cumplido todas las obligaciones para con EL ACREDITADOR, exigidas y necesarias para el perfeccionamiento del crédito, incluyendo pero sin limitarse a la firma del pagaré, el pago de gastos legales y seguros, entre otros.

DECIMOTERCERO CONVENIO: En ningún caso por razón de la constitución de la presente hipoteca, EL ACREDITADOR estará obligado con LA DEUDORA E HIPOTECANTE a la entrega de sumas de dinero en desarrollo de contratos de



mutuo, ni a la promesa o compromiso de celebrar, ningún tipo de contrato, o a desembolsar recursos a favor de LA DEUDORA E HIPOTECANTE. En desarrollo de lo anterior, LA DEUDORA E HIPOTECANTE reconoce expresamente el derecho del EL ACREDITADOR para celebrar a su discreción, cualquier tipo de contrato con LA DEUDORA E HIPOTECANTE, o realizar cualquier desembolso de recursos en desarrollo de contratos de mutuo, o cualquier otra clase de contrato, sin que en ningún caso haya lugar a considerar que las obligaciones que asuma EL ACREDITADOR en los términos mencionados, tienen por origen o están fundamentadas en el otorgamiento de la presente escritura pública de hipoteca.

DECIMOQUARTO PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE LA DEUDORA E HIPOTECANTE declara que tiene pleno conocimiento de la facultad de constituir patrimonio de familia inembargable sobre la vivienda financiada, en el evento de que con el crédito hipotecario amparado con la presente garantía hipotecaria, EL ACREDITADOR le esté financiando más del cincuenta por ciento (50%) del valor comercial del inmueble, gravamen que estará vigente hasta el día en que el saldo de la obligación a su cargo represente menos del veinte por ciento (20%) del valor comercial del inmueble.

DECIMOQUINTO APLICACIÓN DE PRIVILEGIOS REALES. En ningún caso el privilegio que se desprende de la presente garantía real hipotecaria se afectará, disminuirá o cesará, ni aún en aquellos casos cuando LA DEUDORA E HIPOTECANTE sea admitida en un proceso de insolvencia, toda vez que para tales eventos las partes acuerdan desde este mismo momento, que tal privilegio real se podrá hacer efectivo dentro de los mismos, en los términos que prevé la Ley 1676 de 2013 y los decretos que la reglamenten, modifiquen o sustituyan, en materia de regulación de garantías en procesos insolvencia.

Presente MARÍA ELENA GIRALDO DÍEZ, mayor de edad y vecina de Cali, identificada con la Cédula de Ciudadanía número 42.976.163 manifiesta:

PRIMERO: Que para los efectos de este contrato obra en su calidad de Apoderada Especial de BANCOLOMBIA S.A., NIT: 890.903.938-8,

establecimiento bancario con domicilio principal en la ciudad de Medellín, según

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

PC001102594

PC018291970

10-01-21 PC001102594
02-08-21 PC018291970

SLUB7800025
B5NRYGOTW
PROYECTO 4.0.0.0.0

Poder Especial que se encuentra otorgado en la Escritura Pública No. 3628 del 26 de Septiembre del año 2016, otorgada en la Notaría 20 del Circulo Notarial de Medellín, todo lo cual acredita con certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia y poder especial debidamente conferido para el efecto con su respectivo certificado de vigencia, documentos que presenta para su protocolización con el presente instrumento.

Segundo: En la condición antes mencionada acepta para **EL ACREDITADOR**, la garantía y demás declaraciones contenidas en la presente escritura, por encontrarse en todo a su entera satisfacción.

(HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA) LOS OTORGANTES ACEPTAN LA PRÉSENTE ESCRITURA.

NOTA: "Para efectos de Liquidación de Derechos Notariales y Gastos de Registro, la presente Hipoteca se realiza de Conformidad con el Artículo 23 de la Ley 546 de 1.999".

AFFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: En este acta el suscrito Notario dando cumplimiento a la Ley 0258 de 1996 de enero de 1996, modificada por la ley 854 del año 2003, artículo 6º. Interroga al **HIPOTECANTE**, si tiene vigente sociedad conyugal, Matrimonio o Unión marital de Hecho, quien DECLARA bajo la gravedad de Juramento: Que **el estado civil es SOLTERO(A) SIN UNION MARITAL DE HECHO.** Interrogado (s) si el inmueble a que se refiere esta escritura está afectado a vivienda familiar en los términos de la Ley 0258 de 1996. RESPONDIO bajo juramento, **NO ESTA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR.**

EL NOTARIO ADVIRTIÓ A LAS PARTES QUE LA LEY ESTABLECE QUE QUEDARAN VICIADOS DE NULIDAD ABSOLUTA LOS ACTOS JURÍDICOS QUE DESCONOZCAN LA AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR (LEY 258/96)

CONSTANCIA: APLICACIÓN ARTICULO 61, LEY 2010 DE DICIEMBRE 27 DE 2019. Declaran las partes otorgantes que conocen el texto y alcance del Artículo 61 de la Ley 2010 del año 2019 por lo que, bajo la gravedad del juramento que se entiende prestado por el solo hecho de la firma, que el precio incluido en esta escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un

República de Colombia

valor diferente que no existen sumas que hayan convenido o facturado por fuera de la misma. La notaría advierte que en el caso de existir pactos, deberá informarse el precio convenido en ellos o de lo contrario deberán manifestar su valor. Sin las referidas declaraciones, tanto el impuesto sobre la renta como la ganancia ocasional, el impuesto de registro los derechos de registro y los derechos notariales, serán liquidados sobre una base equivalente a cuatro (4) veces el valor incluido en la escritura sin perjuicio de la obligación del notario de reportar la irregularidad a las autoridades de impuesto para lo de su competencia y sin perjuicio de las facultades de la Dirección de Impuesto y Aduanas Nacionales- DIAN para determinar el valor real de la transacción.

ADVERTENCIA: LA NOTARIA DEJA EXPRESA CONSTANCIA DE QUE NO SE ANEXA PAZ Y SALVO DE ADMINISTRACION, POR CUANTO LA PARTE VENDEDORA MANIFIESTA QUE SE TRATA DE INMUEBLES NUEVOS; Y ASI MISMO LA PARTE COMPRADORA MANIFIESTA QUE SE COMPROMETE CON LA ADMINISTRACION A PARTIR DE LA FECHA DE LA ENTREGA DE LOS INMUEBLES.

PROTOCOLIZACION: SE PROTOCOLIZA CON ESTA ESCRITURA LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:

**CARTA DE APROBACIÓN DE CRÉDITO CON FECHA DEL 14 de Mayo de 2021
CERTIFICADO TÉCNICO DE OCUPACIÓN, PROTOCOLIZADO EN LA
ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 1.087 DEL 26 DE MARZO DE 2021 DE ESTA
NOTARIA.**

**MUNICIPIO DE JAMUNDI PAZ Y SALVO MUNICIPAL, DEPARTAMENTO
DEL VALLE DEL CAUCA, AÑO 2021. CERTIFICADO N° 109-195391.
CONTROLE(S) CONSECUTIVO(S) N°(s): 195391. EL SUSCRITO TESORERO
MUNICIPAL CERTIFICA QUE: FIDUCIARIA S.A. NIT: 830053630-9. ESTA A
PAZ Y SALVO CON EL TESORO DE ESTE MUNICIPIO POR CONCEPTO DE
PREDIAL GLOBAL N° 7636401000000118900920000000000 y VALORIZACIÓN**

**MUNICIPAL DIRECCIÓN: MZ 12 CIUDAD FARALLONES. AVALUO GLOBAL
\$2.201.819.000. FECHA DE EXPEDICIÓN: 22 DE FEBRERO DE 2021. VALIDO**

PO001102595
PO019291969
10-01-21 PO001102595
04-08-21 PO019291969
GODORRATAU
V10364294AM9
THOMAS GREGORY 2018
PRINTED BY: 2018

HASTA 31 DE DICIEMBRE DE 2021

** GOBERNACION DEL VALLE DEL CAUCA / UNIDAD ADMINISTRATIVA
ESPECIAL DE IMPUESTOS, RENTAS Y GESTION TRIBUTARIA. PAZ Y SALVO

Nro: 0195-46-03-20636. EL SUSCRITO SUBGERENTE DE GESTION DE
COBRANZAS DE LA UNIDAD ADMINISTRATIVA DE IMPUESTOS, RENTAS Y
GESTION TRIBUTARIA CERTIFICA, QUE: FIDUCIARIA S. A. OBRA JAMUNDI
NO GRAVADO. PREDIO GLOBAL Nro. 76-3640100000011890092000000000.
ESTAN A PAZ Y SALVO CON LA CONTRIBUCION DE VALORIZACION
DEPARTAMENTAL. FECHA DE EXPEDICION: SANTIAGO DE CALI 04 DE
MARZO DE 2021, VALIDO HASTA: 31 DE DICIEMBRE DE 2021

NOTA: LOS PAZ Y SALVOS ORIGINALES GLOBALES DE IMPUESTO
PREDIAL MUNICIPAL - VALORIZACION MUNICIPAL Y DE VALORIZACION
DEPARTAMENTAL, SE ENCUENTRAN PROTOCOLIZADOS EN LA
ESCRITURA PUBLICA Nro. 1587 DEL 26 DE MARZO DE 2021 DE ESTA
MISMA NOTARIA.

NOTA: "Las partes intervenientes en el presente acto o contrato declaran que los bienes y fondos en el involucrados no provienen ni se utilizaran en ninguna de las actividades ilícitas contempladas en el código penal colombiano o en cualquier otra norma que lo modifique o adicione, en especial, las que constituyan lavado de activos proveniente de secuestro, terrorismo, narcotrafico o similares, y que dichos bienes o recursos tampoco son objeto de acciones de extincion de dominio por parte de la fiscalia general de la nacion, de la direccion de impuestos y aduanas nacionales, de la direccion nacional de estupefacientes o de otras semejantes". ---

ACEPTACION DE NOTIFICACIONES ELECTRONICAS: El(os) interesado(s) manifiesta(n) que NO SI da(n) su consentimiento, el cual se entiende concedido con la firma de la presente escritura publica, para ser notificado(s) por medio electrónico sobre el estado del trámite del presente instrumento público ante la oficina de instrumentos públicos; y para efecto autoriza(n) que sea a través del correo electrónico: relnotarialocali@hotmail.com

República de Colombia

Página 43



artículo 56 del código de procedimiento administrativo y de lo contencioso administrativo.

ADVERTENCIA, OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN. SE ADVIRTIÓ A LOS OTORGANTES DE ESTA ESCRITURA DE LA OBLIGACIÓN QUE TIENEN DE LEER LA TOTALIDAD DE SU TEXTO A FIN DE VERIFICAR LA EXACTITUD DE TODOS LOS DATOS EN ELLA CONSIGNADOS. CON EL FIN DE ACLARAR, MODIFICAR O CORREGIR LO QUE LES PARECIERE, LA FIRMA DE LA MISMA DEMUESTRA SU APROBACIÓN TOTAL DEL TEXTO. EN TAL CASO, ESTOS DEBEN SER CORREGIDOS MEDIANTE OTORGAMIENTO DE UNA NUEVA ESCRITURA, SUSCRITA POR TODOS LOS QUE INTERVINIERON EN LA INICIAL Y SUFRAGADOS TODOS LOS GASTOS POR LOS MISMOS (ART. 35 DECRETO LEY 963 DE 1970). A LOS OTORGANTES SE LES HIZO LA ADVERTENCIA QUE DEBEN PRESENTAR ESTA ESCRITURA PARA REGISTRO EN LA OFICINA CORRESPONDIENTE, DENTRO DEL TÉRMINO PERENTORIO DE DOS (2) MESES PARA LA COMPROVANTA Y NOVENTA (90) DIAS PARA LA HIPOTECA, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DEL OTORGAMIENTO, DE ESTE INSTRUMENTO, CUYO INCUMPLIMIENTO CAUSARA INTERÉSES MORATORIOS POR MES O FRACCIÓN DE MES DE RETARDO. LEIDO EL PRESENTE INSTRUMENTO POR LOS COMPARÉCIENTES LA APRUEBAN Y FIRMAN CONMIGO LA NOTARIA QUE DA FE. ADVERTIDOS DEL REGISTRO, AUTORIZACION, HABIENDO DADO CUMPLIMIENTO A TODAS LAS FORMALIDADES LEGALES, LA SUSCRITA NOTARIA AUTORIZA EL PRESENTE DOCUMENTO. SE DEJA CONSTANCIA QUE EL PRESENTE INSTRUMENTO SE EXTENDIO EN LAS HOJAS DE PAPEL DE SEGURIDAD NUMERO: P0001102575, P0001102598, P0001102577, P0001102578, P0001102579, P0001102580, P0001102581, P0001102582, P0001102583, P0001102584, P0001102585, P0001102586, P0001102587, P0001102599, P0001102589, P0001102590, P0001102591, P0001102592, P0001102593, P0001102594, P0001102595, P0001102596, P0001102590.

1861-21 P0001102590
02-08-21 PC019291968

02-08-21 P0001102591

ZEPAMORZ201
XNPZBVELRTO
THB0000000000000000

NOTA: SE PRESTÓ DOMICILIO PARA EL OTORGAMIENTO DEL PRESENTE INSTRUMENTO, según ARTICULO 12, DECRETO 2148 DE 1983.
Derechos Notariales liquidados de acuerdo a la tarifa legal aprobada por la Superintendencia de Notariado y Registro.

**DERECHOS RESOLUCION No. 536 DE FECHA 22 DE ENERO DE 2021
REFORMADA MEDIANTE LA RESOLUCION No. 0545 DE FECHA 25 DE ENERO DE 2021.**

RESOLUCION NOTARIA ENCARGADA 06735 DE JULIO 22 DE 2021

DERECHOS LEGALES

NOTARIALES.....	\$ 290.594
IVA.....	\$ 203.981
RECAUDO SUPERINTENDENCIA.....	\$ 15.450
RECAUDO FONDO NOTARIADO.....	\$ 15.450
RETENCION EN LA FUENTE.....	\$ 0-

ENMENDADOS: VEINTISIETE / 27 SI VALEN

ENMENDADOS: POCO1102598, POCO1102599, POCO1102600, SI VALEN.

LO ENMENDADO A RAYAS SI VALE.

ENMENDADO: "PRIVILEGIOS", SI VALE

ENMENDADOS: MARIA VICTORIA GARCIA GARCIA 06735, 22, SI VALEN.

NOTA: ANTE LA IMPOSIBILIDAD DE TOMAR LAS RUELLAS POR EL SISTEMA BIOMÉTRICO

POR FALTA TÉCNICA EN EL INTERNET, SE PROCEDA A REALIZAR EL TRAMITE NOTARIAL
POR EL SISTEMA TRADICIONAL.

entendidos y entre líneas: presente GENNIE GIRONDO RIVERA quien obra como apoderada de /apoderado(a) del /, de su poderdante /, supoderdante /, según el poder a el(ella) otorgado, el /, si valen

LA VENDEDORA


MARÍA MERCEDES LLANOS GONZALEZ

EN REPRESENTACIÓN DE:

- 1) FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. NIT. 800.182.281-5 EN CALIDAD DE
VOCERA DEL FIDEICOMISO PAISAJE DE LAS FLORES V/S NIT. 830.053.700-6
PASA A LA HOJA DE PAPEL NOTARIAL P001102600

República de Colombia

Página 45 de 46



VIENE DE LA HOJA DE PAPEL NOTARIAL PO001102596

ESTA HOJA HACE PARTE DE LA ESCRITURA PÚBLICA N° 33.514 DE

DE JULIO DE 2021 DE LA NOTARIA DECIMA DEL CÍRCULO DE CALI

2). CONSTRUCTORA BOLÍVAR CALI S.A. COMO FIDEICOMITENTE

CONSTRUCTOR RESPONSABLE del FIDEICOMISO PAISAJE DE LAS
FLORES VIS NIT 860.037.900-4.

COMPRADORA - HIPOTECANTE

Gennie Giraldo Rivera

GENNIE GIRALDO RIVERA, quien obra en CALIDAD DE APODERADO(A) de
el(a) señor(a) KAREN ELIANA MUÑOZ GIRALDO

C.C. No. 66 816 118

DIRECCION: Carrera 96A # 47-15

CIUDAD: Cali

TELÉFONO o CEL: 317 773 8614



E-MAIL:

PROFESIÓN u OFICIO: Oficina de Atención al Ciudadano

ESTADO CIVIL: Casada

PERSONA EXPUESTA POLÍTICAMENTE DECRETO 1674 DE 2016

SI: NO: CARGO: N/A

FECHA DE VINCULACIÓN: N/A

FECHA DE DESVINCULACIÓN: N/A

AGREEDOR HIPOTECARIO DE LA CANCELACION

MARTHA YAMILE CELY CERINZA

APODERADA GENERAL

BANCO CAJA SOCIAL S.A.

NIT. 860.007.335-4

ACREEDOR HIPOTECARIO


MARÍA ELENA GIRALDO DÍEZ


APODERADA ESPECIAL

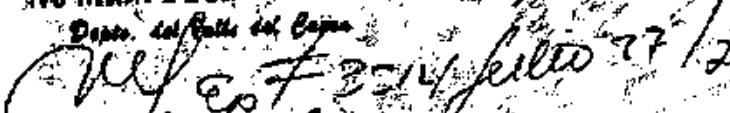
BANCOLOMBIA S.A.

NIT. 890.903.938-8

LA NOTARIA

NOTARIA DECIMA DE CALI

Datos de la Acta de Caja


Márcia Victoria García García

NOTARIA ENCARGADA

MARÍA VICTORIA GARCIA GARCIA

NOTARIA DECIMA DEL CIRCULO DE CALI - ENCARGADA -