



QR validez del avalúo



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

AVALUO: DAC_PRG_2023_1915657

Fecha del avalúo	29/06/2023	Fecha de visita	20/06/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	CM SANTA MARIA II ETAPA LT 22 LT DE TERRENO		
Barrio	Pradera Alta		
Ciudad	Dosquebradas		
Departamento	Risaralda		
Propietario	ARANGO VALENCIA OSCAR / OSPINA DUQUE VALENTINA		
Nombre/razón social	VALENTINA OSPINA DUQUE		
Nit/CC	42160789		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C., 29/06/2023

Señor(es):

GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Avalúo solicitado por: GRUPO BANCOLOMBIA

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **ARANGO VALENCIA OSCAR / OSPINA DUQUE VALENTINA** ubicado en la CM SANTA MARIA II ETAPA LT 22 LT DE TERRENO Pradera Alta, de la ciudad de Dosquebradas.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$604,185,000.00 pesos m/cte (Seiscientos cuatro millones ciento ochenta y cinco mil).

Atentamente,

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

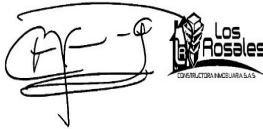
VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		439	M2	\$515,000.00	37.42%	\$226,085,000.00
Area Construida	Primer piso	51	M2	\$1,900,000.00	16.04%	\$96,900,000.00
Area Construida	segundo piso	148	M2	\$1,900,000.00	46.54%	\$281,200,000.00
TOTALES					100%	\$604,185,000.00

Valor en letras
Seiscientos cuatro millones ciento ochenta y cinco mil Pesos Colombianos

Perito actuante

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



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
CESAR JIMENEZ QUINTERO
C.C.:88229287
RAA AVAL-88229287
RNA RNA-3442

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	303.6323
Integral	1,376,276	3,036,106	Valor del avalúo en UVR	1,989,857.47
Proporcional	226,085,000	378,100,000	Valor asegurable	378,100,000
% valor proporcional	37.419830018	62.580169982	Tiempo esperado comercialización	24
Observación	Visita realizada al inmueble ubicado LOTE 22 CONDOMINIO SANTA MARIA (Dosquebradas-Risaralda).			
	Nota de liquidación: se liquidan áreas construidas y de terreno registrado en escritura pública suministrada, el inmueble cuenta con licencia, se adjunta.			
	LICENCIA: https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2023062914063747AGOSTO%2010%20LIC%201431%20(1).pdf			

GENERAL					
Código	DAC_PRG_2023_1915657	Propósito	Dación en pago	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	GRUPO BANCOLOMBIA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	890903938-8	Teléfono	
Email					
Nombre/razón social	VALENTINA OSPINA DUQUE				
Nit/CC	42160789				
Datos del propietario:					
Propietario	ARANGO VALENCIA OSCAR / OSPINA DUQUE VALENTINA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	10034439 / 42160789	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CM SANTA MARIA II ETAPA LT 22 LT DE TERRENO				
Conjunto	CONDOMINIO SANTA MARIA II				
Ciudad	Dosquebradas	Departamento	Risaralda	Estrato	4
Sector	Urbano	Barrio	Pradera Alta	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	Visita realizada al inmueble ubicado LOTE 22 CONDOMINIO SANTA MARIA (Dosquebradas-Risaralda). Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2																													
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro	CASA	Método evaluación	MERCADO																											
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997 ; se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.																															
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>439</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA piso 1 Escritura</td><td>M2</td><td>51</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA piso 2 Escritura</td><td>M2</td><td>148</td></tr><tr><td>AREA TOTAL CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>199</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	439	AREA CONSTRUIDA piso 1 Escritura	M2	51	AREA CONSTRUIDA piso 2 Escritura	M2	148	AREA TOTAL CONSTRUIDA	M2	199	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>439</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>0</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2023</td><td>PESOS</td><td>\$6.259.000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	439	AREA CONSTRUIDA	M2	0	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	\$6.259.000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																														
AREA DE TERRENO	M2	439																														
AREA CONSTRUIDA piso 1 Escritura	M2	51																														
AREA CONSTRUIDA piso 2 Escritura	M2	148																														
AREA TOTAL CONSTRUIDA	M2	199																														
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																														
AREA DE TERRENO	M2	439																														
AREA CONSTRUIDA	M2	0																														
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	\$6.259.000																														
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIMER PISO</td><td>M2</td><td>51.00</td></tr><tr><td>AREA SEGUNDO PISO</td><td>M2</td><td>148.00</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIMER PISO	M2	51.00	AREA SEGUNDO PISO	M2	148.00	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIMER PISO</td><td>M2</td><td>51.00</td></tr><tr><td>AREA SEGUNDO PISO</td><td>M2</td><td>148.00</td></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>439</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIMER PISO	M2	51.00	AREA SEGUNDO PISO	M2	148.00	AREA DE TERRENO	M2	439						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																														
AREA PRIMER PISO	M2	51.00																														
AREA SEGUNDO PISO	M2	148.00																														
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																														
AREA PRIMER PISO	M2	51.00																														
AREA SEGUNDO PISO	M2	148.00																														
AREA DE TERRENO	M2	439																														
<table><tr><th>ÁREAS POR NORMA</th><th></th><th>VALOR</th></tr><tr><td>Indice ocupación</td><td></td><td>0</td></tr><tr><td>Indice construcción</td><td></td><td>0</td></tr></table>			ÁREAS POR NORMA		VALOR	Indice ocupación		0	Indice construcción		0																					
ÁREAS POR NORMA		VALOR																														
Indice ocupación		0																														
Indice construcción		0																														
Forma Geometrica	Triangular	Frente	17.52																													
Fondo	22.85	Relación frente fondo	1:076																													
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias 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 baja.																															

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	POT Acuerdo 14 de junio 2000
Area Del Lote	439
Forma Del Lote	IRREGULAR
Topografia	PLANA
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	PTO DEL 2000 ZONAS LIBRES- POT PROYECTADO, URBANO DE EXPANCION
Uso Principal Norma	ZONA ESPECIAL LAGOS PRADERA-RESIDENCIAL SUELO DE EXPANCION(futuro POT).
Uso Compatible Norma	N/A
Uso Condicionado Norma	N/A
Uso Prohibido Norma	N/A
Tratamiento	para los suelos de expansion se como el tratamiento de desarrollo
Indice DeOcupacion	NO REGLAMENTADO
Indice DeConstruccion	NO REGLAMENTADO
AislamientoPosterior	NO REGLAMENTADO
Aislamiento Lateral	NO REGLAMENTADO
Amenaza Riesgo Inundacion	N/A- En el pot que esta en revision seria inundacion media (futuro POT).
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO REGLAMENTADO
Suelos De Proteccion	NO REGLAMENTADO
Observaciones Reglamentación urbanística:	<p>La reglamentación urbanística que cobija al municipio de Dosquebradas Acuerdo 14 de junio 2000 Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial.</p> <p>LICENCIA: https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2023062914063747AGOSTO%2010%20LIC%201431%20(1).pdf</p> <p>NOTA: de acuerdo al pot vigente, el predio se en cuenta en una zona no reglamentada, categorizada como zonas libres, y zona especial lagos pradera. Pero toda la zona en la actualidad ha sido urbanizada. Al revisar la proyección del POT, que se está debatiendo, toda la zona sería suelo urbano de expacion, tratamiento a ser desarrollo, pero no se encuentra vigente. No existe normatividad sobre suelos de protección, riesgos, ni índices para Dosquebradas.</p> <p>En la escritura 4823 del 22 de julio de 2017 registra: LICENCIA URBANÍSTICA 0014131 DEL 25 agosto de 2016 para la construcción de una vivienda unifamiliar.</p>

A este inmueble se identifica con el **FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA No. 294-63712** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Dosquebradas y la Ficha Catastral **No. 0002-0000-0001-0912-0000-0000-0** .-(Sic)-

PARÁGRAFO PRIMERO: EL (LA) (LOS) HIPOTECANTE(S) obtuvo Licencia de Construcción de la Curaduría Urbana Primera del Municipio de Dosquebradas, quien aprobó los planos y concedió Licencia Urbanística **No. 001431** del 25 de Agosto de 2.016, para la **CONSTRUCCIÓN DE UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR**, con un área en el primer piso de 51.00 M2 y en el segundo piso de 148.00 M2. Para conformar un área total construida **NUEVA** de 199.00 M2; copia la cual se adjunta para su protocolización.

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1681	EscrituraDePropiedad	16/03/2022	TERCERA	Pereira

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
294-63712	06/06/2023	66170000200000001091 2000000000	CASA

Observación

No se observa limitaciones jurídicas en los documentos suministrados.

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS Contenidos en ESCRITURA Nro 2003 de fecha 21-04-2010 en NOTARIA CUARTA de PEREIRA LOTE NO.22 con area de 439M2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

El inmueble objeto de avalúo cuenta CON DOS GARAJES, integrales a la vivienda.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS

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

AMOBLAMIENTO URBANO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Debil
Estrato	4	Barrio legal	Si	Topografia	Plana

Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	mas de 500	Andenes	NO	No hay
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	NO	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	vehicular	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	mas de 500			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Es de espera un continuo proceso moderado de revalorización del inmueble.				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	pórticos		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	concreto texturizado	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Aislada	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2021	Edad Inmueble	2 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	90%		
Licencia construcción	LICENCIA URBANÍSTICA 14131 DEL 25 agosto de 2016 para la construcción de una vivienda unifamil				
Observación	Estructura aparentemente en buen estado, no se observan daños a simple vista.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	2	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	3
Closet	3	Baños privados	1	Estar	1
Bodega	0	Estudio	1	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	1	Jardin	No	Zona verde	Si

Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 2, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estar: 1, Bodega: 0, Estudio: 1, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 1, Local: 0, Balcón: 1, Jardín: No, Zona verde: Si, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Lujoso.	Lujoso.
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CM SANTA MARIA II ETAPA LT 22 LT DE TERRENO | Pradera Alta | Dosquebradas | Risaralda



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.8236697
GEOGRAFICAS : 4.494197

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.6693543
GEOGRAFICAS : -75.401613

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Pradera alta	\$450,000,000	0.95	\$427,500,000	3136405635	150	185	\$1,900,000	\$351,500,000
2	Pradera alta	\$730,000,000	0.95	\$693,500,000	6017868754	460	280	\$1,600,000	\$448,000,000
3	La Pradera - Dosquebradas	\$398,000,000	0.95	\$378,100,000	3009121600	370	120	\$1,600,000	\$192,000,000
Del inmueble						439	199		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$76,000,000	\$506,667	1.0	1.0	1.00	\$506,667
2	\$245,500,000	\$533,696	1.0	1.0	1.00	\$533,696
3	\$186,100,000	\$502,973	1.0	1.0	1.00	\$502,973
					PROMEDIO	\$514,445.10
					DESV. STANDAR	\$16,773.45
					COEF. VARIACION	3.26%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$515,000.00	AREA	439	TOTAL	\$226,085,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,900,000.00	AREA	199	TOTAL	\$378,100,000.00
VALOR TOTAL	\$604,185,000.00					

Observaciones:

Enlaces:

https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/11135_2archivopdflinks.html

1.-https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-1676960060-se-vende-casa-en-la-pradera-dosquebradas-_JM#position=7&search_layout=grid&type=item&tracking_id=3802186e-2323-47ed-aa5b-8f882d43be7b

2.-<https://casas.trovit.com.co/listing/se-vende-hermosa-casa-campestre.177836bd-2823-4ff7-99b3-5ac0141d683e>

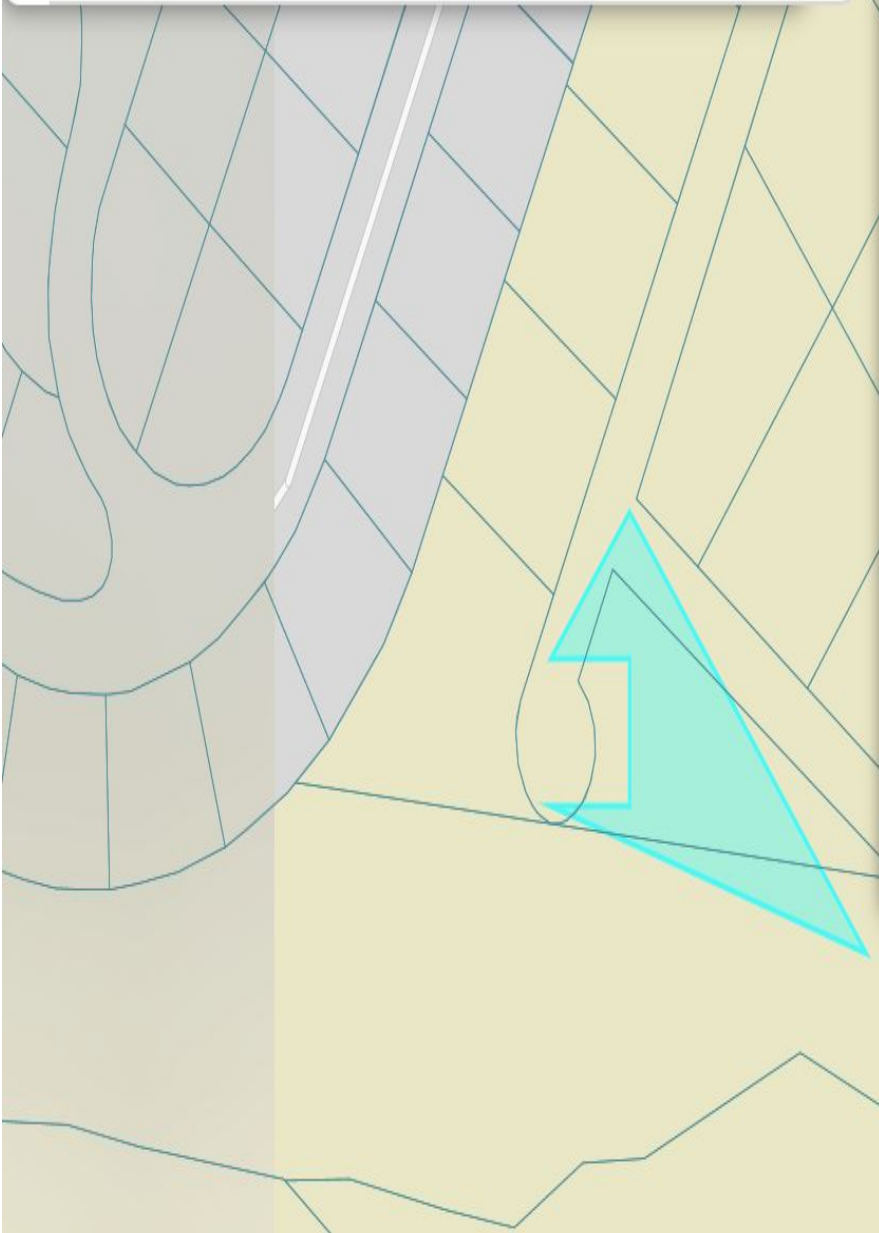
3.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-lote-en-venta/la-pradera/dosquebradas/7024747>

.OTROS ANEXOS.

IDEAMCO

☰

294-63712



INFORMACION DEL PREDIO

Dirección	Lo 22 Et 2 Cn SANTA MARIA
Código Catastral	661700002000000010912000000000
Código Catastral Anterior	66170000200010912000
Matrícula Inmobiliaria	294-63712
Destino Económico Catastro	Habitacional
Uso Prestado Aseo	Sin información
Área de Terreno	439 m2
Área Construida	0 m2
Propietario	VALENTINA OSPINA DUQUE
Id Propietario	42160789
Avalúo Catastral	\$6.259.000
Estrato Municipio	Sin información
Uso Prestador Acueducto	Sin información
Estrato Prestador Acueducto	Sin información

FOTOS 5

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



FOTOS 5

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala Comedor



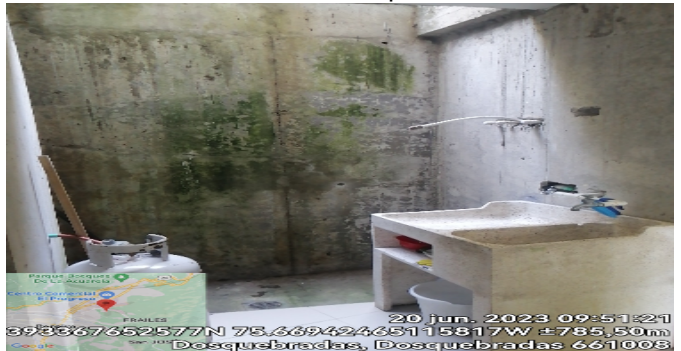
Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Escalera



FOTOS 5

Escalera



Escalera



Estudio



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Hab 1 o Habitación Principal



Closet hab Principal



FOTOS 5

Baño Privado



Baño Privado



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



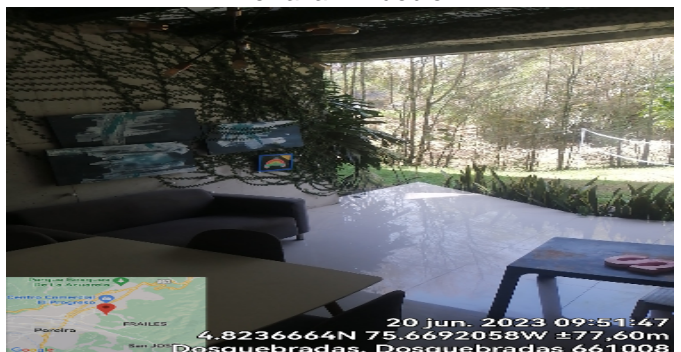
Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



FOTOS 5

Detalle de acabados



Zonas Verdes



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

VOCABULARIO: PRECIO: Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

ABREVIACIONES: Apartamento: APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Eta**

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

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

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

3. Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

4-) Método o técnica Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

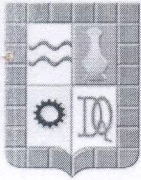
El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la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

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADE AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO DAC_PRG_2023_1915657



LICENCIA URBANÍSTICA No. 001431

Agosto 25 de 2.016

TIPO DE LICENCIA	CONSTRUCCIÓN
SOLICITUD	NUEVA
MODALIDAD	NUEVA
RADICACION No.	66170-1-16-0124
CLASE	4

LA CURADORA URBANA PRIMERA DE DOSQUEBRADAS, ARQ. LUCERO GIRALDO ROBLEDO, en uso de sus atribuciones legales y en especial de los conferidos por la Ley 388 de 1997, el Decreto 1077 de Mayo 26 de 2015, el Decreto 103 de Marzo 08 de 2013 y,

CONSIDERANDO:

- Que la señora VALENTINA OSPINA DUQUE, identificada con cedula de ciudadanía No. 42.160.789 expedida en PEREIRA, en calidad de propietaria del lote de terreno con un área aproximada de 439.00 m² según escritura Pública No. 2.003 con fecha 21/04/2010 de la Notaria Cuarta del Circulo de Pereira, solicitó LICENCIA DE CONSTRUCCION modalidad OBRA NUEVA, para el predio ubicado en el LOTE 22 CONJUNTO SANTA MARIA II ETAPA del Municipio de Dosquebradas, identificado con la Ficha Catastral No. 0002000000010912000000000 y Matrícula Inmobiliaria No. 294-63712.
- Que el constructor responsable es el Arquitecto EDGAR DAVID RAMIREZ OROZCO con Matrícula Profesional No. A66052004-9865441.
- Que la solicitud cumple con las normas establecidas en el Acuerdo 014 de 2.000, el Decreto 1077 de 2015 y se encuentra ubicado en suelo Suburbano de Dosquebradas.
- Que presento pago del Impuesto de Delineación Urbana con Recibo No. 3183204 con fecha de pago 16/08/2016.
- Que hecha la comunicación de la solicitud de Licencia a los vecinos como lo establece el Artículo 2.2.6.1.2.2.2 Subsección 2 del Decreto 1077 de 2015, no se presentaron objeciones.

RESUELVE:

PRIMERO: CONCEDER LICENCIA DE CONSTRUCCION modalidad OBRA NUEVA, sobre el inmueble individualizado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 294-63712 y Ficha Catastral No. 0002000000010912000000000 con nomenclatura LOTE 22 CONJUNTO SANTA MARIA II ETAPA del Municipio de Dosquebradas, de propiedad de la señora VALENTINA OSPINA DUQUE, identificada con cedula de ciudadanía No. 42.160.789 expedida en PEREIRA, para la CONSTRUCCION DE UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR CON AREA EN PRIMER PISO DE 51.00 M² Y EN SEGUNDO PISO DE 148.00 M². Para conformar un área total construida NUEVA de 199.00 m², de acuerdo con el plano adjunto.

PARAGRAFO: Enterar a los propietarios, que deberá contar con el permiso de ocupación de la obra ante la Secretaría de Gobierno en los términos que establece el Artículo 2.2.6.1.4.1 Decreto 1077 de 2015, una vez terminadas las obras.

SEGUNDO: Este acto administrativo se expide con base en la información presentada por el solicitante y conforme a su explícita manifestación de voluntad. En consecuencia, cualquier diferencia que pueda existir entre la información presentada y la realidad física o legal del inmueble (linderos, áreas, localización, etc.) será exclusiva responsabilidad del solicitante. La expedición de licencias, no conlleva pronunciamiento alguno a cerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble objeto de ella. (Art. 2.2.6.1.2.3.3 Decreto 1077 de 2015). Las licencias recaen sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos los efectos aun cuando sean enajenados. Para el efecto se tendrá por titular de la licencia, a quien esté registrado como propietario en el certificado de tradición del inmueble, o al poseedor solicitante en los casos de licencia de construcción.

TERCERO: El titular de la licencia de urbanización está obligado a instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínimo será de 1 m x 70 cms, localizado en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite de desarrollo o construcción que haya sido objeto de la licencia. La valla o aviso deberá indicar 1) La clase y número de identificación de la licencia, y la autoridad que expidió. 2) Nombre o razón social del titular de la licencia. 3) La dirección del inmueble. 4) Vigencia de la Licencia. 5) descripción de la obra, usos autorizados, metros construidos, altura total de la edificación, número de estacionamientos y número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos. La valla o aviso se instalara



1^a

Curaduría Urbana Primera Dosquebradas

LICENCIA URBANÍSTICA No. 001431

Agosto 25 de 2.016

TIPO DE LICENCIA	CONSTRUCCIÓN
SOLICITUD	NUEVA
MODALIDAD	NUEVA
RADICACION No.	66170-1-16-0124
CLASE	4

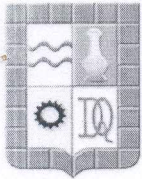
antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra. (Artículo. 2.2.6.1.4.9 Sección 4 del Decreto 1077 de 2.015).

CUARTO: Deberá ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos, edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público e instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1.997, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

QUINTO: Deberá dar cumplimiento a las normas vigentes de Diseño y Construcción Sismo Resistente NSR-10, en especial los títulos J y K sobre requisitos de protección contra incendios, y la junta de separación sísmica del % de la altura de la edificación entre estructuras adyacentes, de requerirse, de acuerdo con la NSR-10. Para obras con estructuras mayores a 3.000 m², debe someterse a la supervisión técnica señalada en las normas sismo resistente o realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales, para estructuras menores a 3.000 m². Debe conservar la distancia de seguridad y cumplir con las exigencias del reglamento técnico de instalaciones eléctricas RETIE.

SEXTO: Es obligación del urbanizador, mantener en la obra la Licencia de Urbanismo y los planos aprobados por la Curaduría Urbana Primera de Dosquebradas y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente, deberá cumplir con las obligaciones Urbanísticas y Arquitectónicas que se deriven de ella y responderá por los perjuicios causados a terceros, con motivo de la ejecución de las obras. Para el apoyo en muros de linderos compartidos se requiere permiso de los vecinos copropietarios y dejar forma de apoyo para cuando ellos vayan a levantar su muro, de lo contrario se deberá construir un apoyo independiente acorde con la ley 400 de 1997, para este proyecto diseñado por el Arquitecto EDGAR DAVID RAMIREZ OROZCO con Matrícula Profesional No. A66052004-9865441, el Ingeniero GILBERTO CASTRO B. con Matrícula Profesional No. 2520224928 CUND y el Estudio de Suelos elaborado por el Ingeniero LUIS JAIME MARMOLEJO CARDONA con Matrícula Profesional No. 63202-30521 QND y JESUS ANTONIO COCUIY GOMEZ, matricula No.63202-12660. Cuando quiera que alguno de los profesionales se desvincule de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra, o de su supervisión cuando se trate de directores de construcción o supervisores técnicos, deberá informarlo al curador urbano, quien de inmediato procederá a requerir al titular de la licencia para que informe de su reemplazo. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que figura como tal en la licencia, seguirá vinculado a la misma. (Artículo 2.2.6.1.2.2.3 del Decreto 1077 de 2.015). Deberá dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente NSR-10. Deberá someterse a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismo resistentes, siempre que la licencia comprenda una construcción de una estructura de más de tres mil (3.000) metros cuadrados de área. Deberá realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismo resistentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura mayor a tres mil (3.000) metros cuadrados de área. Los responsables de las obras autorizadas en la presente Licencia, deberán cancelar cumplidamente sus obligaciones frente al sistema de seguridad social, respecto de todos sus trabajadores en proyectos en ejecución bajo su responsabilidad.

SÉPTIMO: Las obras no podrán iniciarse sin el acatamiento de los requisitos legales exigidos por la Secretaría de Planeación y las empresas de Servicios Públicos Domiciliarios y la CARDER; deberá dar cumplimiento al programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, sobre la regulación del "cargue, descargue, transporte, almacenamiento y disposición final de escombros, materiales, elementos, concretos y agregados sueltos de construcción, de demolición y capa orgánica, suelo y subsuelo de excavación" de conformidad con el Decreto 1220 de 2.005 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental. Además en relación con los taludes, los cortes deberán protegerse a fin de mantener su estabilidad y evitar que sean



LICENCIA URBANÍSTICA No. 001431
Agosto 25 de 2.016

TIPO DE LICENCIA	CONSTRUCCIÓN
SOLICITUD	NUEVA
MODALIDAD	NUEVA
RADICACION No.	66170-1-16-0124
CLASE	4

afectados por la erosión o la lluvia, deberán ejecutarse de tal manera que ofrezcan la máxima seguridad para los trabajadores, transeúntes, usuarios, lotes y edificaciones vecinas y responsabilizarse conforme con la ley vigente, en ningún caso estos podrán exceder la pendiente y altura recomendadas para el tipo de suelo sobre el que se esté trabajando. Atender en especial la prohibición de la utilización de áreas de espacios públicos para tales fines o en caso necesario sin el permiso de disposición final de escombros y material de excavación o las autorizaciones para la afectación de recursos naturales, demarcación de suelos de protección, conforme con los Acuerdos 028 y 029 de 2.011 CARDER o cualquier otra autorización que este contemplada dentro de las funciones de la autoridad ambiental. En el caso de realizar trabajos en la vía pública, los interesados deben solicitar previamente, una autorización del organismo de Tránsito Municipal, de conformidad con la Ley 769 de 2.002. Las obras deben cumplir el reglamento técnico de instalaciones eléctricas RETIE, en especial con las distancias mínimas de seguridad, con la Resolución 2400 del Ministerio de Protección Social, con la Ley 64 de 1.978, la Ley 14 de 1.975 y el Decreto 1703 de 2.002.

OCTAVO: Durante actividades de remoción de tierras, el particular que encuentre bienes arqueológicos deberá dar aviso inmediato a la administración Municipal, de este hecho y tendrá como obligación informar al Ministerio de Cultura. En cualquier clase de intervención que se tenga del suelo o del subsuelo, se mantendrán siempre a salvo, los derechos de la Nación sobre bienes y zonas arqueológicas que puedan descubrirse, conforme con la ley 1185 de 2008, ley 397/97 y sus Decretos Reglamentarios, Decreto 833/02, Decreto 763/09 sobre patrimonio arqueológico “Intervenciones en proyectos de construcción” de redes de transporte de hidrocarburos, minera, embalses, infraestructura vial, así como en los demás proyectos, obras o actividades que requieran licencia ambiental registros o autorizaciones equivalentes ante la autoridad ambiental, o que ocupando áreas mayores a una hectárea requieran licencia de urbanización, parcelación o construcción. Previo al inicio de las obras o actividades, el interesado deberá poner en marcha un Programa de Arqueología Preventiva que le permita en una primera fase formular el Plan de Manejo Arqueológico Correspondiente. Los interesados tienen la obligación de contar con los servicios de arqueólogos profesionales quienes deberán solicitar ante el ICANH la autorización para la realización de tales estudios, previamente a la realización de cualquier actividad que implique la intervención del patrimonio arqueológico; Deberá observarse las disposiciones contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente en el Municipio (Acuerdo 014 de 2.000), cumplir con los retiros del plan vial, conservar el retiro de la vía y dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida (Decreto 1077 de 2.015).

NOVENO: Contra el presente acto procede el recurso de Reposición ante la suscrita Curadora Urbana Primera de Dosquebradas y el de Apelación ante la Secretaría de Planeación Municipal dentro de los 10 días siguientes a la notificación. (Art. 2.2.6.1.2.3.9 Subsección 3 del Decreto 1077 de mayo de 2015).

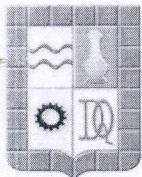
DECIMO: La presente Licencia tiene vigencia máxima de veinticuatro (24) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria. La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los 30 días calendario antes del vencimiento de la respectiva Licencia, siempre que el urbanizador o constructor responsable certifique la iniciación de la obra. (Artículo 2.2.6.1.2.4.1 Subsección 4 del Decreto 1077 de mayo 2015).

Parágrafo: El término de la vigencia se contará una vez quede en firme el acto administrativo mediante el cual se otorga la respectiva licencia.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Dosquebradas, Agosto 25 de 2.016.

Arq. LUCERO GIRALDO ROBLEDO
CURADORA URBANA PRIMERA



Curaduría Urbana
Primera Dosquebradas

LICENCIA URBANÍSTICA No. 001431
Agosto 25 de 2.016

TIPO DE LICENCIA	CONSTRUCCIÓN
SOLICITUD	NUEVA
MODALIDAD	NUEVA
RADICACION No.	66170-1-16-0124
CLASE	4

NOTIFICACIÓN PERSONAL.

Conozco y he leído el contenido de la presente Licencia No. 001431 de fecha Agosto 25 de 2.016, de la cual me doy por enterada y he recibido copia íntegra, auténtica y gratuita.

VALENTINA OSPINA DUQUE
Notificada

MARITZA QUINTERO UMAÑA
Notificadora

Fecha: 25/08/16

Hora: 10:24 AM





Cruce cartográfico
 Caso: PRG_2023_1915657
 CM SANTA MARIA II ETAPA LT 22 LT DE
 TERRENO
 Matricula: 294-63712

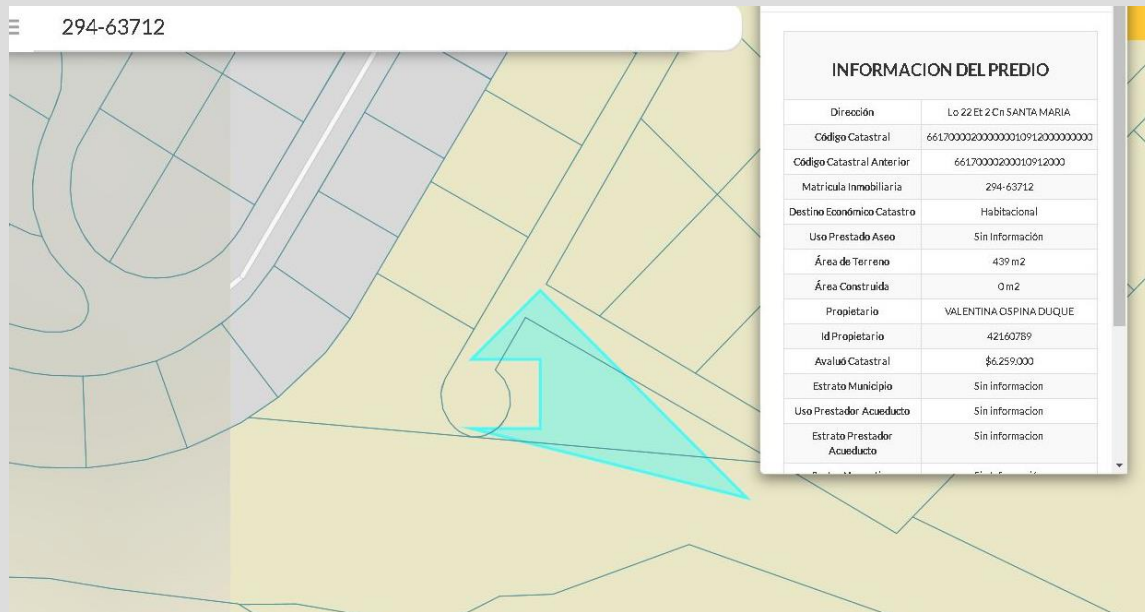


POT Acuerdo 14 de junio 2000.

Ubicación del predio



ALCALDIA MUNICIPAL
DE DOSQUEBRADAS



Ubicación del predio

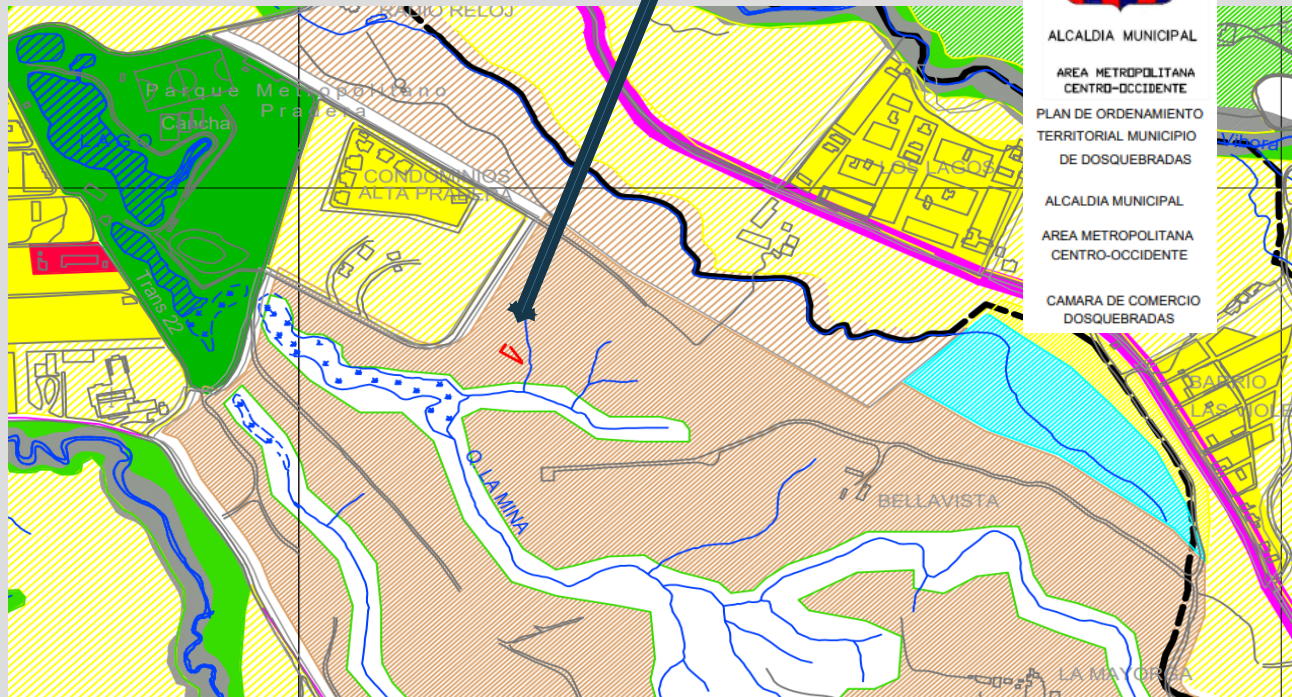


AREA METROPOLITANA
CENTRO-OCCIDENTE

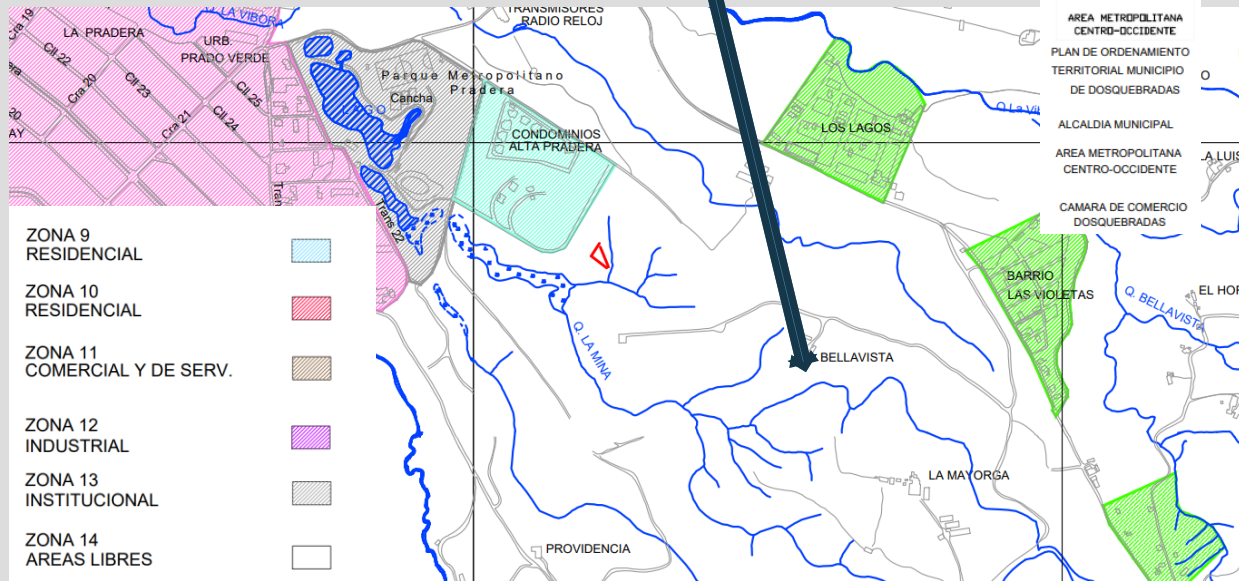
PLAN DE ORDENAMIENTO
TERRITORIAL MUNICIPIO
DE DOSQUEBRADAS

ALCALDIA MUNICIPAL

AREA METROPOLITANA
CENTRO-OCCIDENTE

CAMARA DE COMERCIO
DOSQUEBRADAS

Componente Urbano _ ZONAS HOMOGENEAS





OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE DOSQUEBRADAS

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230606455177742742

Nro Matrícula: 294-63712

Pagina 1 TURNO: 2023-294-1-22384

Impreso el 6 de Junio de 2023 a las 12:30:31 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: 294 - DOSQUEBRADAS DEPTO: RISARALDA MUNICIPIO: DOSQUEBRADAS VEREDA: DOSQUEBRADAS

FECHA APERTURA: 12-05-2010 RADICACIÓN: 2010-3656 CON: ESCRITURA DE: 10-05-2010

CODIGO CATASTRAL: 661700002000000010912000000000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE: BTC0006WBND

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 2003 de fecha 21-04-2010 en NOTARIA CUARTA de PEREIRA LOTE NO.22 con area de 439M2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 439 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

ADQUIRIERON EN MAYOR EXTENSION OSPINA MARIN EVELIO,OSPINA MARIN CARLOS ARTURO,OSPINA ARISTIZABAL LINA MARIA,OSPINA DUQUE VALENTINA,OSPINA DUQUE RAFAEL,OSPINA PINZON MATEO Y MARIN DE OSPINA ANA MARIA, EL PREDIO OBJETO DE DESNGLOBE ASI: 01- POR COMPRAVENTA EL 5.65% DE ARISTIZABAL OSPINA JUAN DAVID A MARIN DE OSPINA ANA SEGUN ESC.2281 DEL 03-12-2009 NOT.2 DE PEREIRA Y REGISTRADA EL 15-12-2009 AL FOLIO 294-50653. 02- ADQUIRIO OSPINA DUQUE VALENTINA POR COMPRAVENTA EL 18.30% DE OSPINA MARIN JORGE SEGUN ESC.6048 DEL 29-12-2007 NOT.5 DE PEREIRA Y REGISTRADA EL 27-02-2009 AL FOLIO 294-50653. 03- ADQUIRIO OSPINA PINZON MATEO POR COMPRAVENTA EL 8.34% DEL 14.20% DE OSPINA DUQUE RAFAEL SEGUN ESC.2350 DEL 13-05-2008 NOT.1 DE PEREIRA Y REGISTRADA EL 06-06-2008 AL FOLIO 294-50653. 04- ADQUIRIERON ARISTIZABAL OSPINA JUAN DAVID 5.65% DEL 11.30% Y OSPINA ARISTIZABAL LINA MARIA 5.65% DEL 11.30% POR ADJUDICACION EN SUCESION DE MARIN DE QUINTERO ANA TULIA SEGUN AUTO SN DEL 11-10-2006 JUZ.3 DE FAMILIA DE D/BDS Y REGISTRADA EL 01-11-2007 AL FOLIO 294-50653. 05- ADQUIRIO OSPINA DUQUE RAFAEL POR COMPRAVENTA EL 14.20% A OSPINA MARIN EFRAIN SEGUN ESC.3480 DEL 30-05-2006 NOT.4 DE PEREIRA Y REGISTRADA EL 06-06-2006 AL FOLIO 294-50653. 06- ADQUIRIERON OSPINA MARIN EVELIO 15.30%,OSPINA MARIN JORGE 18.30%,OSPINA MARIN EFRAIN 14.20%,MARIN DE QUINTERO TULIA 11.30%,MARIN DE OSPINA ANA 22.60%,Y OSPINA MARIN CARLOS ARTURO 18.30% POR ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD DE OSPINA MARIN EVELIO,OSPINA MARIN SAMUEL,OSPINA MARIN CARLOS ARTURO,OSPINA MARIN EFRAIN,OSPINA MARIN JORGE,MARIN DE OSPINA LIVIA,MARIN DE OSPINA ANA,MARIN DE QUINTERO TULIA,OSPINA MARIN MARIA AMPARO,Y OSPINA MARIN LIBIA PIEDAD, SEGUN ESC.1268 DEL 23-03-2002 NOT.4 DE PEREIRA Y REGISTRADA EL 27-11-2002 AL FOLIO 294-50653. 07- ADQUIRIERON OSPINA MAIN MARIA AMPARO,OSPINA MARIN LIBIA PIEDAD,MARIN DE QUINTERO TULIA,MARIN DE OSPINA ANA,MARIN DE OSPINA LIVIA,OSPINA MARIN EFRAIN,OSPINA MARIN CARLOS ARTURO,OSPINA MARIN JORGE,OSPINA MARIN SAMUEL,Y OSPINA MARIN EVELIO POR DIVISION MATERIAL ENTRE ELLOS MISMOS SEGUN ESC.1268 DEL 23-03-2002 NOT.4 DE PEREIRA Y REGISTRADA EL 27-11-2002 AL FOLIO 294-50653. -08 -LOS COMUNEROS ANA MARIN DE OSPINA,TULIA MARIN DE QUINTERO,LIBIA MARIN DE OSPINA Y DANIEL MARIN BETANCOURTH ADQUIRIERON EN ASOCIO CON EVELIO,SAMUEL, CARLOS ARTURO,JORGE,EFRAIN Y LUZ AMPARO OSPINA MARIN EN MAYOR PORCION POR ADJUDICACION QUE SE LES HIZO EN PROCESO DE SUCESION DE SAMUEL MARIN BETANCOURTH,TRAMITADO EN EL JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CTO DE PEREIRA EN SENTENCIA DEL 25 DE MAYO DE 1985,REGISTRADA LA ADJUDICACION Y LA SENTENCIA EL 9 DE MAYO DE 1990,AL FOLIO 294-33860 EN \$4.443.000.POSTERIORMENTE POR ESC #2010 DE LA NOTARIA 4A DE PEREIRA DEL 24 DE SEPTIEMBRE 1991,REGISTRADA EL 22 DE OCTUBRE DEL MISMO AL FOLIO 294-33860 SE REGISTRO LA SUCESION DE DANIEL MARIN BETANCURT ADJUDICANDO SU DERECHO DEL 40% A JORGE,CARLOS ARTURO,LIBIA PIEDAD,EFRAIN,MARIA AMPARO,SAMUEL Y EVELIO OSPINA MARIN.EN \$5.370.000.-09 -EL CAUSANTE SAMUEL MARIN BETANCOURTH ADQUIRIO LA TOLALIDAD DEL INMUEBLE EN MAYOR PORCION POR COMPRA A MARIA LOPEZ VDA DE OCHOA Y EMILIA JIMENEZ DE OSPINA POR ESC #1573 DEL 31 DE JULIO DE 1944,DE LA NOTARIA 2A DE PEREIRA,REGISTRADA EL 17 DE AGOSTO DEL MISMO AVO AL FOLIO 296-0001853.

DIRECCION DEL INMUEBLE



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE DOSQUEBRADAS

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230606455177742742

Nro Matrícula: 294-63712

Pagina 2 TURNO: 2023-294-1-22384

Impreso el 6 de Junio de 2023 a las 12:30:31 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

Tipo Predio: URBANO

1) CM SANTA MARIA II ETAPA LT 22 LT DE TERRENO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

294 - 50653

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 29-12-1966 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 1399 DEL 05-09-1966 NOTARIA 1 DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 323 SERVIDUMBRE DE TRANSITO

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

DE: MARIN BETANCUR SAMUEL

X

A: LOPEZ ARCILA POMPILIO

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 04-01-2010 Radicación: 2010-294-6-23

Doc: ESCRITURA 6717 DEL 22-12-2009 NOTARIA CUARTA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA - EL 36.6%

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

DE: OSPINA DUQUE VALENTINA

CC# 42160789

X

DE: OSPINA MARIN CARLOS ARTURO

CC# 10087360

X

A: BETANCURT VALENCIA JOSE ABELARDO

CC# 4557126

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 10-05-2010 Radicación: 2010-294-6-3656

Doc: ESCRITURA 2003 DEL 21-04-2010 NOTARIA CUARTA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0915 DESENGLOBE EN 32 LOTES,LOTE PORTERIA,LOTE ZONA SOCIAL,Y LOTE VIA INTERNA

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

A: MARIN DE OSPINA ANA MARIA

X C.C.24892606

A: OSPINA ARISTIZABAL LINA MARIA

CC# 42139918

X

A: OSPINA DUQUE RAFAEL

CC# 1088246835

X

A: OSPINA DUQUE VALENTINA

CC# 42160789

X

A: OSPINA MARIN CARLOS ARTURO

CC# 10087360

X

A: OSPINA MARIN EVELIO

CC# 10057221

X

A: OSPINA PINZON MATEO

CC# 1127243691

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 10-05-2010 Radicación: 2010-294-6-3656

Doc: ESCRITURA 2003 DEL 21-04-2010 NOTARIA CUARTA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE DOSQUEBRADAS

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230606455177742742

Nro Matrícula: 294-63712

Pagina 3 TURNO: 2023-294-1-22384

Impreso el 6 de Junio de 2023 a las 12:30:31 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

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0110 ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD ESTE Y OTROS

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

DE: MARIN DE OSPINA ANA MARIA

C.C.24892606

DE: OSPINA ARISTIZABAL LINA MARIA

CC# 42139918

DE: OSPINA DUQUE RAFAEL

CC# 1088246835

DE: OSPINA DUQUE VALENTINA

CC# 42160789

DE: OSPINA MARIN CARLOS ARTURO

CC# 10087360

DE: OSPINA MARIN EVELIO

CC# 10057221

DE: OSPINA PINZON MATEO

CC# 1127243691

A: OSPINA DUQUE VALENTINA

CC# 42160789 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 26-07-2012 Radicación: 2012-294-6-5471

Doc: OFICIO 0655 DEL 25-07-2012 JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE DOSQUEBRADAS VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL -ESTE Y OTROS

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

DE: BETANCUR VALENCIA JOSE ABELARDO

A: OSPINA DUQUE VALENTINA

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 28-09-2015 Radicación: 2015-294-6-7021

Doc: OFICIO 909 DEL 02-07-2015 JUZGADO 001 CIVIL DE CIRCUITO DE DOSQUEBRADAS DE DOSQUEBRADAS

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

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

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

DE: BETANCUR VALENCIA JOSE ABELARDO

CC# 4557126

A: OSPINA DUQUE VALENTINA

CC# 42160789

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 30-06-2017 Radicación: 2017-294-6-5653

Doc: ESCRITURA 2765 DEL 28-06-2017 NOTARIA CUARTA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$150,000

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL - SE LIBERA ESTE PREDIO DEL GRAVAMEN HIPOTECARIO,

CONSTITUIDO POR ESCRITURA NO. 10417 DEL 29-03-2016 NOTARIA CUARTA DE PEREIRA

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

DE: BETANCUR VALENCIA JOSE ABELARDO

CC# 4557126

A: OSPINA DUQUE VALENTINA

CC# 42160789 X



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

Certificado generado con el Pin No: 230606455177742742

Nro Matrícula: 294-63712

Pagina 4 TURNO: 2023-294-1-22384

Impreso el 6 de Junio de 2023 a las 12:30:31 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

A: OSPINA MARIN CARLOS ARTURO

CC# 10087360 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 31-07-2017 Radicación: 2017-294-6-6488

Doc: ESCRITURA 4823 DEL 22-07-2017 NOTARIA QUINTA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 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: OSPINA DUQUE VALENTINA

CC# 42160789 X

A: BANCOLOMBIA S.A

NIT 8909039388

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 30-03-2022 Radicación: 2022-294-6-2777

Doc: ESCRITURA 1681 DEL 16-03-2022 NOTARIA TERCERA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$450,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0112 ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL

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

DE: ARANGO VALENCIA OSCAR

CC# 10034439

DE: OSPINA DUQUE VALENTINA

CC# 42160789

A: ARANGO VALENCIA OSCAR

CC# 10034439 X 50%

A: OSPINA DUQUE VALENTINA

CC# 42160789 X 50%

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *9*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: ICARE-2022

Fecha: 25-03-2022

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



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

Certificado generado con el Pin No: 230606455177742742

Nro Matrícula: 294-63712

Pagina 5 TURNO: 2023-294-1-22384

Impreso el 6 de Junio de 2023 a las 12:30:31 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: 2023-294-1-22384

FECHA: 06-06-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: DIEGO ALBERTO LONDOÑO ECHEVERRY



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



Bancolombia



47275575

República de Colombia



Aa044179135



Ca226425413

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: CUATRO MIL OCHOCIENTOS VEINTITRÉS *****

***** (4823) *****

FECHA: JULIO VEINTIDÓS (22) DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE (2017). *****

===== NOTARIA QUINTA DEL CÍRCULO DE PEREIRA. =====

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

===== FORMATO DE CALIFICACIÓN. =====

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

(0219) ===== HIPOTECA ABIERTA DE PRIMER GRADO =====

===== SIN LIMITE DE CUANTÍA ===== \$235.900.000,00

PERSONAS QUE INTERVIENEN E IDENTIFICACIÓN =====

HIPOTECANTE: VALENTINA OSPINA DUQUE, IDENTIFICADA CON LA C.C. No. 42.160.789 EXPEDIDA EN PEREIRA (RISARALDA), =====

ACREEDOR: BANCOLOMBIA S.A. NIT. No. 890.903.938-8 =====

INMUEBLE: RURAL () URBANO (X) SUBURBANO () =====

MUNICIPIO: DOSQUEBRADAS - RISARALDA =====

UBICACIÓN DEL PREDIO: LOTE DE TERRENO CONDOMINIO SANTA MARIA I ETAPA, LOTE No. 22, AREA URBANA DEL MUNICIPIO DE DOSQUEBRADAS, DEPARTAMENTO DE RISARALDA. =====

MATRICULA INMOBILIARIA: 294-63712 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE DOSQUEBRADAS (RISARALDA) =====

FICHA CATASTRAL NÚMERO: 0002-0000-0001-0912-0000-0000-0 =====

AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR: SI () NO (X) =====

RETENCION EN LA FUENTE: \$ SIN =====

Ante mí, **FERNANDO CHICA RÍOS**, Notario Quinto del Círculo de Pereira Departamento de Risaralda, República de Colombia, a los VEINTIDÓS (22) días de mes de JULIO del año DOS MIL DIECISIETE (2017).

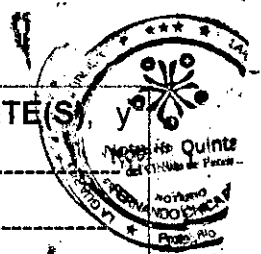
Compareció: La Señora **VALENTINA OSPINA DUQUE**, mayor de edad, vecina y residente en el Municipio de Dosquebradas (Risaralda) y de tránsito por Pereira, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. **42.160.789** expedida en Pereira (Risaralda), de estado Civil Casada, con sociedad conyugal vigente, quien(es) en este acto obra(n) en su propio nombre y quien(es) en el texto de esta escritura se

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

República de Colombia

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

DIVISION JURIDICA
ELIANCAVALLO
MORAFERNANDO CHICA RÍOS
NOTARIO QUINTO DEL CÍRCULO DE PEREIRAFERNANDO CHICA RÍOS
NOTARIO QUINTO DEL CÍRCULO DE PEREIRA
C.C. 42.160.789
17/07/2017



denominará(n) individual o conjuntamente **EL (LA) (LOS) HIPOTECANTE(S)**, y manifestó(aron):-----

PRIMERO: Que constituye(n) **HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTÍA** a favor de **BANCOLOMBIA S.A.**, establecimiento de crédito con domicilio en Medellín (Antioquia), identificado con el **NIT: 890.903.938-8**, quien para los efectos de este instrumento en adelante se denominará **EL ACREEDOR**, sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s), conforme con el artículo 2432 y siguientes del Código Civil Colombiano:-

LOTE DE TERRENO CONDOMINIO SANTA MARIA II ETAPA LOTE No. 22, AREA URBANA DEL MUNICIPIO DE DOSQUEBRADAS, DEPARTAMENTO DE RISARALDA : ### Con un área de 439,00 Mts2. Cuyos **LINDEROS** son los siguientes según título anterior: **###** Partiendo del punto No. 93 con coordenadas 10025340,25 N-1156230,91 E bordeando lindero con el lote No. 19 en 17.52 mts, hasta encontrar el punto No. 94 con coordenadas 10025328,10 N – 1156243,53 E, bordeando lindero con el lote No. 21, en 22.85 mts hasta encontrar el punto No. 97 coordenadas 10025311,66 N – 1156227,70 E, bordeando lindero con la vía interna en 18.01 mts, hasta encontrar el punto No. 98, con coordenadas 10025320,62 N – 1156212,00 E, bordeando lindero con el lote No. 23 en 27.25 mts, hasta encontrar el punto No. 93 punto de partida. **-(Sic)-**-----

A este inmueble se identifica con el **FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA No. 294-63712** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Dosquebradas y la Ficha Catastral **No. 0002-0000-0001-0912-0000-0000-0** **-(Sic)-**-----

PARÁGRAFO PRIMERO: **EL (LA) (LOS) HIPOTECANTE(S)** obtuvo Licencia de Construcción de la Curaduría Urbana Primera del Municipio de Dosquebradas, quien aprobó los planos y concedió Licencia Urbanística **No. 001431** del 25 de Agosto de 2.016, para la **CONSTRUCCIÓN DE UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR**, con un área en el primer piso de 51.00 M2 y en el segundo piso de 148.00 M2. Para conformar un área total construida **NUEVA** de 199.00 M2; copia la cual se adjunta para su protocolización.-----



República de Colombia

3



Aa044179136



Ca226425412

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

SEGUNDO: Que EL (LA) (LOS) HIPOTECANTE(S) en su condición de constituyente(s) del gravamen hipotecario contenido en esta escritura, actúa(n) para el efecto solidariamente razón por la cual, todas las cláusulas y declaraciones que ella contiene lo(s) obligan en tal carácter de solidaridad. -----

TERCERO: Que el(los) inmueble(s) que se hipoteca(n) por este instrumento fue(ron) adquirido(s) por La Señora **VALENTINA OSPINA DUQUE**, mayor de edad, vecina y residente en el Municipio de Dosquebradas (Risaralda) y de transito por Pereira, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. **42.160.789** expedida en Pereira (Risaralda), de estado Civil Casada, con sociedad conyugal vigente, por **ADJUDICACIÓN LIQUIDACIÓN DE LA COMUNIDAD**, realizada mediante la Escritura Pública No. **2003** del 21 de Abril de 2.010, otorgada en la Notaría Cuarta del Círculo Notaria de Pereira (Risaralda) y debidamente registrada el 10 de Mayo de 2.010, en el (los) **FOLIO(S) DE MATRICULA INMOBILIARIA No. 294.63712**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Dosquebradas (Risaralda) Consolidándose en cabeza de la Señora **VALENTINA OSPINA DUQUE**, el **100%** del inmueble objeto de la presente hipoteca. -----

CUARTO: Que con la presente hipoteca se garantiza el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por EL ACREEDOR a EL (LA) (LOS) HIPOTECANTE(S) por la suma de **DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS (\$235.900.000,00) MONEDA CORRIENTE**, vencido, que será pagada dentro del plazo de **VEINTE (20) años en DOSCIENTOS CUARENTA (240) cuotas mensuales**, la primera de las cuales se causara un mes después del desembolso, y cubre también toda clase de obligaciones que EL (LA) (LOS) HIPOTECANTE(S) conjunta o separadamente haya(n) contraído o contraiga(n) en el futuro en favor de EL ACREEDOR. -----

Aa044179136

FERNANDO CHICA RIOS
NOTARIO QUINTO DEL CIRCULO DE PEREIRA

FERNANDO CHICA RIOS
NOTARIO QUINTO DEL CIRCULO DE PEREIRA

Ca226425412

Ca226425412

Ca226425412



PARÁGRAFO: Para determinar el monto del crédito aprobado a la señora **VALENTINA OSPINA DUQUE**, se tuvo en cuenta el avalúo comercial del inmueble, que ascendió a la suma de **QUINIENTOS MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA MIL PESOS (\$500.430.000,00) MONEDA CORRIENTE**, cuya copia se protocoliza con esta escritura pública.-----

Así como y bajo la consideración de que esta hipoteca es abierta y sin límite de cuantía, la misma garantiza a **EL ACREEDOR** no solamente el crédito hipotecario indicado en esta cláusula y sus intereses remuneratorios y moratorios, sino también toda clase de obligaciones expresadas en moneda legal o en UVR o en cualquier otra unidad que la sustituya, ya causadas y/o que se causen en el futuro a cargo de **EL (LA) (LOS) HIPOTECANTE(S)** conjunta, separada, o individualmente y sin ninguna limitación respecto a la cuantía de las obligaciones garantizadas, sus intereses, costas, gastos y honorarios de abogado, bien sean directas o indirectas y por cualquier concepto adquiridas en su propio nombre o con otra u otras firmas, conjunta o separadamente, ya se trate de préstamos, descuentos y/o endosos o cesión de instrumentos negociables o de créditos de otro orden, de garantías bancarias, de avales, de cartas de crédito, de sobregiros en cuenta corriente, 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 **EL (LA) (LOS) HIPOTECANTE(S)** individual o conjuntamente con otra u otras personas o entidades y bien se hayan girado, endosado, cedido o aceptado a favor de **EL ACREEDOR** directamente o favor de un tercero que los hubiere negociado, endosado o cedido a **EL ACREEDOR** o que los negociare, endosare o cedere en el futuro por cualquier concepto, esto es, por valor recibido, por valor en garantía, por dación en pago entre otros y aún sin la intervención o contra la voluntad de **EL (LA) (LOS) HIPOTECANTE(S)**. Esta hipoteca garantiza las obligaciones en la forma y condiciones que consten en los documentos correspondientes y no se extingue por el solo hecho de prorrogarse, cambiarse o renovarse las citadas obligaciones, continuando vigente hasta la cancelación total de las mismas. -----



QUINTO: Que para efectos exclusivos de determinar los derechos notariales y de registro a que haya lugar, se fija la suma determinada en la cláusula anterior, valor que corresponde en pesos colombianos al monto del crédito hipotecario de vivienda aprobado por **EL ACREEDOR a EL (LA) (LOS) HIPOTECANTE(S)**. Para el efecto con este instrumento se protocoliza la respectiva carta de aprobación del crédito hipotecario expedida por **EL ACREEDOR**, sin que esto implique modificación alguna del carácter de hipoteca abierta sin límite de cuantía que tiene la presente garantía.---

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

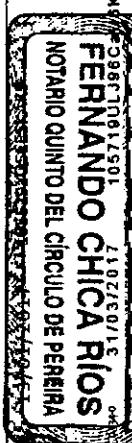
SEXTO: Que declara(n) además: (a) que la presente hipoteca comprende sus mejoras, anexidades, construcciones, frutos y dependencias y se extiende a todos los aumentos que reciba, así como las pensiones e indemnizaciones conforme a las leyes; (b) que el(los) inmueble(s) que por este instrumento hipoteca(n), es(son) de su exclusiva propiedad, lo(s) posee(n) real y materialmente y lo(s) garantiza(n) libre(s) de todo gravamen, limitación al dominio, demandas civiles o circunstancia que lo(s) ponga(n) fuera del comercio o limite(n) su negociabilidad. En todo caso **EL (LA) (LOS) HIPOTECANTE(S)** saldrá(n) al saneamiento en los casos de ley; (c) que serán de su cargo los gastos e impuestos que cause este gravamen, los gastos de escrituración, los de su cancelación, las costas de cobro de cualquier obligación que con este instrumento se garantice si hubiere lugar a ello; (d) que se compromete(n) a entregar a **EL ACREEDOR** la primera copia de esta escritura de hipoteca y un folio de matrícula inmobiliaria expedido por la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente al(los) inmueble(s) hipotecado(s) en que conste la inscripción del gravamen a satisfacción de **EL ACREEDOR**, en un término máximo de noventa (90) días hábiles contados a partir de la firma de la presente escritura; (e) que en caso de pérdida, destrucción, deterioro o sustracción de la primera copia de



Aa044179137

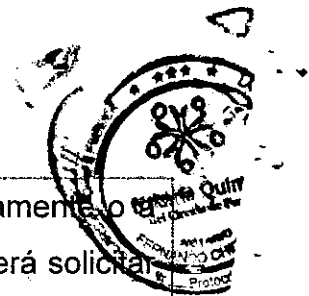
Ca226425411

FERNANDO CHICA RÍOS
NOTARIO QUINTO DEL CÍRCULO DE PEREIRA



FERNANDO CHICA RÍOS
NOTARIO QUINTO DEL CÍRCULO DE PEREIRA

Escritura S.A. No. 800



esta escritura, **EL ACREEDOR** a través de su representante legal directamente o a través de apoderado especial debidamente constituido para el efecto, deberá solicitar la expedición de una copia sustitutiva con la constancia de que presta igual mérito ejecutivo para exigir el cumplimiento de las obligaciones que en ella consten, todo de conformidad con lo dispuesto en el artículo 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. f) que, en caso de enajenación del(los) inmueble(s) que por este instrumento se hipoteca(n), se obliga(n) a notificar previamente a **EL ACREEDOR**, informándole el nombre y número de identificación de quien será el nuevo titular del(los) inmueble(s), más la información adicional que **EL ACREEDOR** le solicite. -----

SÉPTIMO: Que para amparar los riesgos por incendio y terremoto y demás seguros aplicables sobre el(los) bien(es) hipotecado(s) a favor de **EL ACREEDOR** así como el riesgo de muerte de **EL (LA) (LOS) HIPOTECANTE(S)** me/nos obligo(amos) a contratar con una compañía de seguros escogida libremente por mi/nuestra parte, los seguros a mi/nuestro cargo los cuales estarán vigentes por el término de la obligación respectiva. En virtud de lo anterior, me/nos obligo(amos) a pagar las primas de seguros correspondientes las cuales son adicionales al pago de la cuota a que hubiere lugar. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: En caso de mora de mi/nuestra obligación de pago de las primas de seguros, faculto(amos) a **EL ACREEDOR** para que realice el pago de las primas correspondientes. En tal evento acepto(amos) expresamente que dicho valor me/nos sea cargado por **EL ACREEDOR** obligándome(nos) a reembolsar el pago a su favor. Si al momento de hacer el pago de una cualquiera de las cuotas mensuales en la fecha respectiva, he(mos) incumplido la obligación de pago de alguna de las primas de seguros, el valor pagado de dicha cuota se imputará primero a la solución de tal(es) prima(s). -----



Aa044179138

C#226425410

7



PARÁGRAFO SEGUNDO: Sin perjuicio de lo anterior, **EL ACREEDOR** está facultado mas no obligado a contratar y pagar por mi/nuestra cuenta las primas de los seguros a mi/nuestro cargo en caso de que no lo haga(mos) directamente en los términos de esta cláusula. En este evento, me/nos obligo(amos) expresamente al pago de las primas de seguros en favor del **EL ACREEDOR**.-----

PARÁGRAFO TERCERO: Si **EL (LA) (LOS) HIPOTECANTE(S)** no pagare(n) las primas que le(s) correspondiere(n) por concepto de seguros, no implicará para **EL ACREEDOR** ninguna responsabilidad por no hacer uso de la facultad consignada en la presente cláusula. -----

OCTAVO: Que **EL (LA) (LOS) HIPOTECANTE(S)** autoriza(n) y acepta (n) con la firma de este contrato a **EL ACREEDOR**, para acelerar o exigir anticipadamente cualquier obligación a su cargo, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial alguno; además de los eventos previstos en los respectivos títulos de deuda, en cualquiera de los siguientes casos: **a)** Cuando incurra(mos) en mora en el pago de alguna de las obligaciones a mi/nuestro cargo respaldadas con la presente hipoteca en favor de **EL ACREEDOR**, derivadas del crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo, aprobado por **EL ACREEDOR** a **EL (LA) (LOS) HIPOTECANTE(S)**, para lo cual se entenderá que hemos sido notificados de tal consecuencia, en virtud de la firma de la presente hipoteca.; **b)** Cuando incurra(mos) en mora en el pago de cualquier otra obligación de crédito a mi/nuestro cargo en favor de **EL ACREEDOR**, para lo cual se entenderá que hemos sido notificados 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 de los documentos presentados a **EL ACREEDOR** para obtener la aprobación y/o el desembolso del crédito; **e)** Cuando el(los) inmueble(s) hipotecado(s) para garantizar el crédito fuere(n) embargado(s) total o parcialmente por terceros, en ejercicio de cualquier acción legal, 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(los) bien(es) inmueble(s) hipotecado(s) como garantía de la obligación, cualquiera que sea su causa, de

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

A044179138

226A25A10

FERNANDO CHICA RIOS
NOTARIO QUINTO DEL CÍRCULO DE PEREIRA

FERNANDO CHICA RIOS
NOTARIO QUINTO DEL CÍRCULO DE PEREIRA

Ccadena s.a. NR 890.933

5



manera tal que, de acuerdo a un avalúo realizado por un perito designado por **EL ACREEDOR** e inscrito a la Lonja de Propiedad Raíz, se concluya que la garantía no sea suficiente para seguridad de la deuda y sus accesorios; **g)** Cuando **EL (LA) (LOS) HIPOTECANTE(S)** no de(n) al(los) crédito(s) otorgado(s) por **EL ACREEDOR**, la destinación para la cual fuero(n) concedido(s); **h)** Cuando (i) no contrate(mos) los seguros tanto de incendio y terremoto como de vida que deben expedirse a favor de **EL ACREEDOR** para amparar los riesgos sobre el(los) bien(es) hipotecado(s), así como el riesgo de muerte de **EL (LA) (LOS) HIPOTECANTE(S)**; (ii) se produzca la terminación de los mismos por falta de pago de las primas, o no los mantenga(mos) vigentes por cualquier otra causa o (iii) no reembolse(mos) las sumas pagadas por **EL ACREEDOR** derivadas de estos conceptos en los eventos en que **EL ACREEDOR** haya ejercido la facultad de contratar y/o pagar por mi(nuestra) cuenta el valor de las primas de los seguros a que estoy(amos) obligado(s); **i)** Cuando incumpla(mos) la obligación de presentar la primera copia de la escritura pública de hipoteca que garantice el crédito hipotecario, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, junto con el folio de matrícula inmobiliaria en el que conste dicha inscripción, dentro de los noventa (90) días siguientes hábiles contados a partir de la fecha de otorgamiento de esta escritura; **j)** Cuando incumpla(mos) la obligación de presentar el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria en el(los) que conste(n) la cancelación(es) del(los) gravamen(es) hipotecario(s) vigente(s) a favor de terceros, o en general cualquier otro gravamen o limitación que recaiga(n) sobre el(los) inmueble(s) dado(s) en garantía, dentro de los noventa (90) días siguientes a aquél en que se efectúe el desembolso del crédito garantizado con la(s) hipoteca(s), si es del caso; **k)** Cuando llegare(mos) a ser (i) vinculado(s) por parte de las autoridades competentes a cualquier tipo de investigación por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, lavado de activos; (ii) incluido(s) en listas para el control de lavado de activos administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC) del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América, o (iii) condenado(s) por parte de las autoridades competentes en cualquier tipo de proceso judicial relacionado con la comisión de cualquier hecho punible; **l)** Cuando se decrete por el Estado la expropiación del(los) bien(es) hipotecado(s) por cualquier causa o motivo,



República de Colombia

9



Aa044179139



Ca226425409

NOTA
LA ROS
F. 2017



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

sin perjuicio de la vía procesal a través de la cual se adelante dicho procedimiento. En este evento, autorizo(amos) a la entidad pública adquirente o beneficiaria a cualquier título y por cualquier razón, para entregar directamente a **EL ACREEDOR**, el valor de la indemnización, hasta concurrencia del total adeudado, de acuerdo con la liquidación que hiciere **EL ACREEDOR**; m) Cuando incumpla(mos) cualquier obligación contenida en la presente escritura a cargo de **EL (LA) (LOS) HIPOTECANTE(S)**, adquirida individual, conjunta, o separadamente; n) Cuando incurra(mos) en otra causal establecida en la ley, sus normas reglamentarias, o disposiciones de autoridad competente, para exigir el pago de las obligaciones a cargo de **EL (LA) (LOS) HIPOTECANTE(S)**, amparadas con la presente hipoteca; o) Cuando el(los) bien(es) dado(s) en garantía se demerite(n) y deje(n) de ser garantía suficiente por cualquier causa.-----

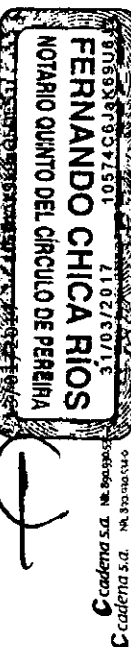
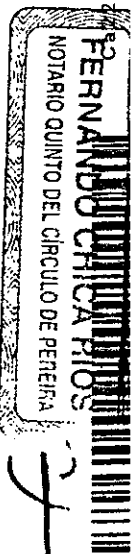
NOVENO: Que la hipoteca aquí constituida estará vigente mientras **EL ACREEDOR** no la cancele y mientras exista a su favor y a cargo de **EL (LA) (LOS) HIPOTECANTE(S)** cualquier obligación pendiente de pago.-----

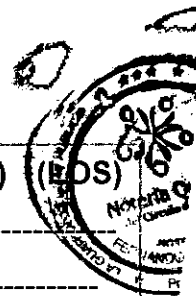
DECIMO: Que la presente hipoteca no modifica, altera, extingue, ni nova las garantías reales y/o personales que con antelación se hubieren otorgado a favor de **EL ACREEDOR** para caucionar obligaciones a cargo de las personas cuyas deudas se garantizan con esta hipoteca.-----

DECIMO PRIMERO: Que **EL (LA) (LOS) HIPOTECANTE(S)** acepta(n) desde ahora con todas las consecuencias señaladas en la ley y sin necesidad de notificación alguna, la cesión, endoso o traspaso que **EL ACREEDOR** realice de la garantía hipotecaria otorgada en desarrollo del presente instrumento, de los créditos y obligaciones a cargo de **EL (LA) (LOS) HIPOTECANTE(S)** amparados por la garantía hipotecaria y de los contratos que celebre en relación con la administración del inmueble objeto de la garantía hipotecaria, en cuyo caso adicionalmente, dicho tercero adquirirá automáticamente y sin necesidad de cesión adicional alguna, el carácter de beneficiario a título oneroso de las pólizas de seguro tanto de incendio y terremoto como de vida que se expidan a favor de **EL ACREEDOR** para amparar los



Aa044179139





riesgos sobre el(los) bien(es) hipotecado(s) y la vida de **EL (LA) (LOS) HIPOTECANTE(S)**.

DECIMO SEGUNDO: **EL ACREEDOR** desafectará el inmueble gravado con hipoteca en mayor extensión, cuando sea el caso, de conformidad con lo dispuesto en las normas legales vigentes, siempre y cuando el constructor haya cancelado a **EL ACREEDOR** la prorrata correspondiente y **EL (LA) (LOS) HIPOTECANTE(S)** haya(n) cumplido todas las obligaciones para con **EL ACREEDOR**, exigidas y necesarias para el perfeccionamiento del crédito, incluyendo pero sin limitarse a la firma del pagaré, gastos legales y seguros, entre otros.

DECIMO TERCERO: Que en ningún caso por razón de la constitución de la presente hipoteca **EL ACREEDOR** estará obligado con **EL (LA) (LOS) HIPOTECANTE(S)** a la entrega de sumas de dinero en desarrollo de contratos de mutuo, ni a la promesa o compromiso de celebrar con éste ningún tipo de contrato o a desembolsar recursos a favor de **EL (LA) (LOS) HIPOTECANTE(S)**. En desarrollo de lo anterior **EL (LA) (LOS) HIPOTECANTE(S)** reconoce(n) expresamente el derecho del **EL ACREEDOR** para celebrar a su discreción cualquier tipo de contrato con **EL (LA) (LOS) HIPOTECANTE(S)** o realizar cualquier desembolso de recursos en desarrollo de contratos de mutuo o cualquier otra clase de contrato, sin que en ningún caso haya lugar a considerar que las obligaciones que asuma **EL ACREEDOR** en los términos mencionados tienen por origen o están fundamentadas en el otorgamiento de la presente escritura pública de hipoteca.

DECIMO CUARTO: De conformidad con lo dispuesto por el artículo 24 de la Ley 546 de 1999, en caso de que el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por **EL ACREEDOR** a **EL (LA) (LOS) HIPOTECANTE(S)** sea cedido a otra entidad a petición de **EL (LA) (LOS) HIPOTECANTE(S)**, **EL ACREEDOR** autorizará la cesión del crédito y ésta garantía dentro de los términos allí señalados, una vez **EL (LA) (LOS) HIPOTECANTE(S)** cumpla(n) con las condiciones y requisitos establecidos en dicha norma para el perfeccionamiento de la cesión del crédito



hipotecario.-----

DECIMO QUINTO: Declaro(amos) que tengo(emos) pleno conocimiento de la facultad de constituir patrimonio de familia inembargable sobre el inmueble financiado en el evento de que con el crédito hipotecario amparado con la presente garantía hipotecaria, **EL ACREEDOR** me/nos esté financiando más del cincuenta por ciento (50%) del valor comercial del inmueble, gravamen que estará vigente hasta el día en que el saldo de la obligación a mi/nuestro cargo represente menos del veinte por ciento (20%) del valor comercial del inmueble.-----

DECIMO SEXTO: 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(LOS) HIPOTECANTE(S) o DEUDOR(ES)** sean admitidos en un proceso de Insolvencia, toda vez que para tales eventos las partes acuerdan desde éste 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 sus decretos que reglamenten, modifiquen o sustituyan, en materia de regulación de garantías en procesos insolvencia".-----

Presente **HERNAN PALACIO DUQUE** mayor de edad, domiciliado en Pereira (Risaralda), identificado con la Cédula de Ciudadanía Número **10.080.892** expedida en Pereira (Risaralda) y manifestó:-----

PRIMERO: Que para los efectos del presente instrumento obra en nombre y representación en su condición de **APODERADO ESPECIAL** del Banco **BANCOLOMBIA S.A.** Nit No. **890.903.938-8**, (para todos los efectos **EL ACREEDOR**), según acredita con el poder No. **6106** de fecha 25 de Septiembre de 2.006 Otorgada en la Notaria Veintinueve del Circulo de Medellín, cuya copia se anexa y protocoliza con la presente escritura para que su texto se inserte en las copias que de esta se expidan, junto con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera, que acredita la existencia y representación legal de dicha entidad.-----

226425408

FERNANDO CHICA RÍOS
NOTARIO QUINTO DEL CIRCULO DE PEREIRA

FERNANDO CHICA RÍOS
NOTARIO QUINTO DEL CIRCULO DE PEREIRA

Cadenasa. No. 890. 31/03/2017 10:52:14 KSCOLIC
Cadenasa S.A. No. 890. 31/03/2017 10:52:14 KSCOLIC



SEGUNDO: Que en la condición antes mencionada acepta para **EL ACREEDOR** la garantía y demás declaraciones contenidas en la presente escritura a favor de aquél por encontrarse en todo a su entera satisfacción.

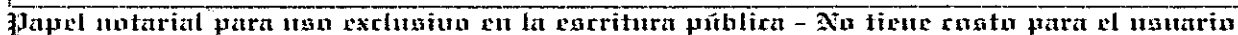
EFFECTOS DE LA LEY 258 DE 1996: Compareciendo **EL (LA) (LOS) HIPOTECANTE(S)** de las condiciones civiles ya anotadas y su Cónyuge, Señor **OSCAR ARANGO VALENCIA**, mayor de edad vecino y residente en Dosquebradas (Risaralda) y de tránsito por Pereira, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. **10.034.439** expedida en Pereira (Risaralda) y dijeron: Que consiente(n) libremente en autorizar y constituir la hipoteca abierta contenida en este instrumento. (art.3° Ley 258 /96).

(HASTA AQUÍ ELABORADA CONFORME A MINUTA ENVIADA POR INTERNET) -

CRÉDITO OTORGADO EN PESOS PARA LA CONSTRUCCIÓN INDIVIDUAL DE VIVIENDA, SEGÚN LA LEY 546 DE 1999.

AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR: DECLARACIONES JURAMENTADAS PARA DAR CUMPLIMIENTO A LA LEY 258 DEL 17 DE ENERO DE 1996: El suscrito Notario indagó al **HIPOTECANTE** acerca del inmueble materia de esta escritura con el fin de dar cumplimiento a lo dispuesto por la Ley 258 de Enero 17 de 1996, modificada por la Ley 854 del año 2.003, quien manifestó bajo la gravedad de juramento que su estado civil es: **CASADA CON SOCIEDAD CONYUGAL VIGENTE**, y manifiesta: que el inmueble objeto de este contrato **NO** se encuentra **AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR**.

ANEXOS: PAZ Y SALVO POR CONCEPTO DE IMPUESTO PREDIAL No. **105331** Y PAZ Y SALVO DE VALORIZACIÓN No. **52696** AVALÚO: **\$5.242.000,00**, del municipio de Pereira, expedidos por la Secretaria de Hacienda y Finanzas Públicas. CERTIFICAN: Que el predio ubicado en la **Lo 22 Et 2 Cn SANTA MARIA** (Dirección según Certificado) con la Ficha Catastral No **0002-0000-0001-0912-0000-0000-0**, se encuentran a Paz y Salvo por todo concepto. Expedidos en **JULIO 17** del





voluntades de manera fidedigna y que son conscientes de la responsabilidad patrimonial civil que recae sobre ellos en caso de violación de la ley. **AUTORIZACIÓN:** El Notario da fe de que las manifestaciones consignadas en este instrumento público fueron suscritas por los comparecientes según la ley y que se dio cumplimiento a todos los requisitos legales; igualmente se protocolizaron los comprobantes presentados por ellos y en consecuencia autoriza con su firma la presente escritura pública dejando nuevamente testimonio que se advirtió claramente a los comparecientes sobre las relaciones que el presente contrato genera para los otorgantes, recalcándoles especialmente la importancia de inscribirlo en la oficina de registro e instrumentos públicos correspondiente dentro de los dos (02) meses siguientes a la fecha de la Escritura Pública, y advirtiéndoles que en tratándose de actos de **CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA y/o PATRIMONIO DE FAMILIA**, solo podrán inscribirse en el registro dentro de los noventa (90) días siguientes a su otorgamiento (Decreto 960 de 1970 Art. 37 y Ley 1579 de 2012 Art. 28), término legal que debe cumplirse para que opere su perfeccionamiento -----

DERECHOS \$ 726.050,00 Resolución número 451 de Enero 20 del año 2.017, modificada por la Resolución número 913 de Febrero 02 del año 2017, ambas expedidas por la Superintendencia de Notariado y Registro. -----

IVA \$ 169.015,00 SUPERNOTARIADO \$12.550. -----

FONDO ESPECIAL PARA EL NOTARIADO \$12.550. -----

Elaborada por **TSV (CONFORME A MINUTA)**, en las hojas de papel Notarial. -----

Aa044179135, Aa044179136, Aa044179137, Aa044179138, Aa044179139, Aa044179140, Aa044179141, Aa044179142 y Aa044179143. -----



República de Colombia

15



Aa044179142



Ca226425406

Esta hoja viene de la Aa044179141.



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

DEUDORA - HIPOTECANTE,

VALENTINA OSPINA DUQUE

C.C. No. 42160789

DIRECCIÓN: *Permanente del barrio T4 ap 703*

TEL. No. 329182570

Estado Civil *Casada*

Actividad Económica: *Consultora*

Email: *ospinavalentina@gmail.com*

Nathalia Jaramillo

OSPINA DUQUE VALENTINA

C.C. 42160789

PEREIRA 2017-07-22 10:59:32

Verifique su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil

Doc: 15p2t User: 77 77p3p12

Notaría Quinta



NOTARIA 5



HUELLA INDICE
DERECHO
TOMADO POR



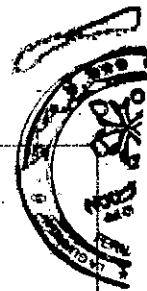
Aa044179142

Ca226425406

FERNANDO CHICA RÍOS
NOTARIO QUINTO DEL CIRCUITO DE PEREIRA

FERNANDO CHICA RÍOS
NOTARIO QUINTO DEL CIRCUITO DE PEREIRA

Cadenia S.A. No. 100-000000
Cadenia S.A. No. 100-000000



CÓNYUGE DE LA DEUDORA – HIPOTECANTE,

Nathalia Jaramillo

ARANGO VALENCIA OSCAR

C.C. 10034439

PEREIRA 2017-07-22 11:00:17

Verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil

Doc: 15p34 User: 77 775246g

Notaría Quinta



OSCAR ARANGO VALENCIA

C.C. No. 10034439

DIRECCIÓN: Reserva de la Prodena T4. apto 703.

TEL. No. 314814587

Estado Civil Casado

Actividad Económica: Independiente

Email: Oscar.arango@gmail.com.

NOTARIA 5



HUELLA ÍNDICE
DERECHO
TOMADA POR:

ACREEDOR,

HERNÁN PALACIO DUQUE

C.C. No. 10.080.892 expedida en Pereira (Risaralda)

DIRECCIÓN: Calle 21 No. 4-61 Primer Piso

TEL. No. 3255367

En Nombre y Representación de:

BANCOLOMBIA S.A.

NIT. # 890.903.938-8

NOTARIA 5



HUELLA ÍNDICE
DERECHO
TOMADA POR:



NOTARIA VEINTINUEVE
Dr. Juan Alvaro Vallejo Tobón



461

20

1

AA 26846645



C#228425405

NOTARIA VĚJNÁ

CIENTO SEIS (6.106)

OTORGANTE: BANCOLOMBIA S.A.-----

A: HERNAN PALACIO DUQUE.

L.C.

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, a los veinticinco (25) días del mes de Septiembre de dos mil seis (2006), al despacho de la Notaria Veintinueve (29) del círculo de Medellín, de la cual es notario titular el Doctor - - -

JUAN ALVARO VALLEJO TOB N, compareció:

LUIS FERNANDO MONTOYA CUSSO, mayor de edad, vecino de Medellín, portador de la cédula de ciudadanía No. 70.105.086, quien obra en su condición de Vicepresidente de Operaciones y por lo tanto en Representación Legal de **BANCOLOMBIA S.A.**, establecimiento bancario legalmente constituido, con domicilio principal en la ciudad de Medellín, circunstancias que acredito con certificación expedida por la Superintendencia Financiera, el cual presenta para su protocolización con este instrumento, manifiesto:

PRIMERO: Que obrando en la calidad anotada y debidamente facultado por los Estatutos Sociales, por medio de este instrumento, confiero **PODER ESPECIAL** a **HERNAN PALACIO DUQUE**, mayor de edad, vecino de Pereira, identificado con la cédula de ciudadanía No. 10.080.892 de Pereira, para que en nombre y representación de **BANCOLOMBIA S.A.** y dentro del ámbito de sus funciones, efectúe los siguientes actos y contratos:---

1) Para aceptar en nombre de **BANCOLOMBIA S.A.** las escrituras públicas de hipoteca que se **generan en el sistema** igual que para aclararlas o ratificarlas, en **el caso de que el sistema coincida con el original**.

BANCOLOMBIA S.A.
Visto Bueno Jurídica



ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO

COMO NOTARIO QUINTO DEL CIRCULO DE PEREIRA
SE OPORTUNO NEGOCIO COINCIDE
CON SU FOTOCOPIA AUTENTICA QUE HE
TENIDO A LA VISTA

22 JUL 2017

PARA EL USUARIO
FERNANDO CHICA RIOS
NOTARIO
PEREIRA - COLOMBIA
Nombre Quinto
Notario de la Fe.
NOTARIA QUINTA - PEREIRA

Ca220425405



Scadema s.a. Nr. 899390540
3170372017
185783638600J

2) Para que actúe en la cesión de créditos de que trata el Artículo 24 de la Ley 546 de 1999 y demás normas que lo adicionen o complementen o en la cesión de créditos de que trata el código civil colombiano, donde **BANCOLOMBIA S.A.** participe en calidad de cesionario, para lo cual podrá realizar los siguientes actos y suscribir los siguientes documentos: -----

- a) Suscribir las ofertas vinculantes dirigidas a otras entidades.-----
- b) Reclamar las respuestas a las ofertas vinculantes ante la entidad cedente.-----
- c) Reclamar a la entidad cedente los pagarés y las garantías de los créditos debidamente endosados y cedidos.-----
- d) Recibir y firmar en señal de aceptación, las garantías hipotecarias debidamente cedidas y los pagarés debidamente endosados por parte de las entidades cedentes.-----
- e) Recibir la notificación que hace el cedente al cliente, de la fecha a partir de la cual opera el cambio de acreedor.-----

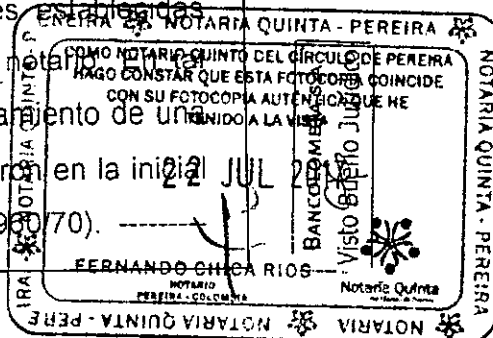
SEGUNDO: Este poder conlleva la facultad de firmar todos los actos, documentos, escrituras, entre otros, que sean necesarios para el cabal cumplimiento del mandato conferido.-----

TERCERO: La vigencia del presente poder será hasta su revocatoria.-----

Se extendió conforme a minuta presentada por el Banco. -----

Se advirtió a la otorgante de esta escritura de la obligación que tiene 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 le pareciere; la firma de la misma demuestra su aprobación total del texto. En consecuencia, el notario no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma del otorgante y del notario. -----

En caso, estos deben ser corregidos mediante el otorgamiento de una nueva escritura, suscrita por todos los que intervinieron en la inicial y sufragada por el mismo. (Art. 35 Decreto Ley 960/70). -----



NOTARIA VEINTINUEVA
Dr. Juan Alvaro Vallejo Tobón



3

AA 26846646

Derechos notariales: \$58.416 Aporte a la Superintendencia de Notariado y Registro y al Fondo Nacional del Notariado: \$ 6.110. Iva \$9.347 Resolución 7.200 de 2005. La presente escritura se extendió en las hojas de papel notarial distinguidas con los

números: AA 26846645 Y 26846646.

Así se firman:

ESPACIO EN BLANCO

LUIS FERNANDO MONTOYA CUSSO

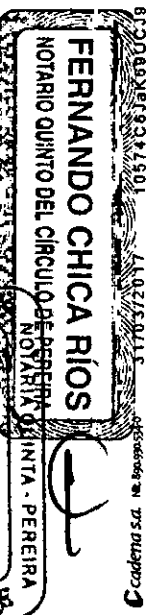
VICEPRESIDENTE OPERACIONES

DE: BANCOLOMBIA S.A.

NIT. No. 890.903.938-8

BANCOLOMBIA S.A.

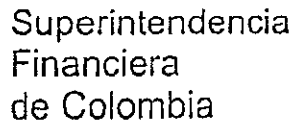
Visto Bueno Jurídico



Ca226425404

Ca226425404





En ejercicio de las facultades y, en especial, de la prevista en el numeral 6° del artículo 66 del Decreto 4327 del 25 de Noviembre de 2005, en concordancia con el artículo 1° de la Resolución 023 del 03 de Febrero de 2006, emanada de la Superintendencia Financiera de Colombia.

RAZON SOCIAL: BANCOLOMBIA S.A. podrá girar también con la denominación social Banco de Colombia S.A., pudiendo identificar sus establecimientos de comercio, productos y servicios, con el nombre comercial de BANCOLOMBIA

CONSTITUCION Y REFORMAS: Escritura Pública No 388 Enero 24 de 1945 de la notaria 1 de MEDELLIN (ANTIOQUIA) Acta de Organización del 19 de septiembre de 1944, aprobada por la Superintendencia Bancaria el 9 de diciembre del mismo año, bajo la denominación BANCO INDUSTRIAL COLOMBIANO.

Escritura Pública 633 Abril 3 de 1998 de la Notaría 14 de MEDELLIN (ANTIOQUIA). Se protocoliza el acuerdo de fusión por el cual el BANCO INDUSTRIAL COLOMBIANO S.A. absorbe al BANCO DE COLOMBIA S.A. (razón social para el año 1997), quedando este último disuelto sin liquidarse (oficio S.D. 97052104 del 18-02-1998) Así mismo, se modifica su denominación social por la de BANCOCOLMBIA S.A. Además, también podrá girar bajo la razón social de BANCO DE COLOMBIA S.A.

Escritura Pública 3280 Junio 24 de 2005 de la Notaría 29 de MEDELLIN (ANTIOQUIA). BANCOLOMBIA S.A. podrá girar también con la denominación social Banco de Colombia S.A., pudiendo identificar sus establecimientos de comercio, productos y servicios, con el nombre comercial de BANCOLOMBIA

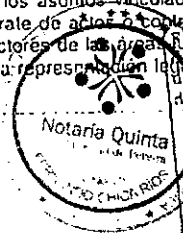
Resolución S.B. 1050 Julio 19 de 2005. La Superintendencia Bancaria no objeta la fusión de los bancos Bancolombia S.A. y Conavi Banco Comercial y de Ahorros S.A. y de la Corporación Financiera Nacional y Suramericana S.A. Corfinsura (escindida), en la cual actuará como absorbente Bancolombia S.A.

Escritura Pública 3974 Julio 30 de 2005 de la Notaria 29 de MEDELLIN (ANTIOQUIA). se protocoliza la fusión en virtud de la cual la sociedad BANCOLOMBIA entidad absorbente, absorbe a las sociedades CONAVI BANCO COMERCIAL Y DE AHORROS S.A. y CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL Y SURAMERICANA S.A. quedando estas últimas disueltas sin liquidarse.

Escritura Pública No 3260 Junio 24 de 2005 de la notaría 29 de MEDELLIN (ANTIOQUIA). Originalmente la sociedad se constituyó por un término de cincuenta (50) años, contados desde el día nueve (9) de diciembre de 1944. Dicho plazo se amplió en cincuenta (50) años más, hasta el día ocho (8) de diciembre de 2044.

AUTORIZACION DE FUNCIONAMIENTO: Resolución S.J. 3140 Septiembre 24 de 1993

REPRESENTACION LEGAL: Para los asuntos concernientes a la Sociedad, la representación legal del Banco, en juicio y extrajudicialmente, corresponderá al Presidente y a los Vicepresidentes, quienes podrán actuar en forma conjunta o separada. Dichos representantes tienen facultades para celebrar o ejecutar, sin otras limitaciones que las establecidas en estos estatutos en cuanto se trate de operaciones que deban ser previamente autorizadas por la Junta Directiva o por la Asamblea General de Accionistas, todos los actos o contratos comprendidos dentro del objeto social o que tengan carácter simplemente preparatorio, accesorio o complementario para la realización de los fines que persigue el Banco y los que se relacionen directamente con la existencia y el funcionamiento del mismo. En especial pueden transigir, conciliar, arbitrar y comprometer los negocios sociales, celebrar convenciones, contratos, arreglos y acuerdos; promover o coadyuvar acciones judiciales, administrativas o contenciosas; administrativas en que el Banco tenga interés o deba intervenir, e interponer todos los recursos que sean procedentes conforme a la Ley; desistirse de las acciones o recursos que interponga; novar obligaciones o créditos; dar o recibir bienes en pago; constituir apoderados judiciales o extrajudiciales; delegar facultades, revocar mandatos y sustituciones y ejecutar los demás actos que aseguren el cumplimiento del objeto social del Banco. En caso de falta absoluta o temporal del Presidente y los Vicepresidentes, tendrán la representación legal del Banco los miembros de la Junta Directiva en el orden de su designación. Dentro de las respectivas regiones y zonas, y para todos los negocios que se celebren en relación con las mismas, también tendrán la representación legal del Banco los Gerentes Regionales y de Zona, respectivamente, en conformidad con el Artículo 90 de los estatutos sociales, siempre que se trate de actos o contratos cuya ejecución implique el cumplimiento de los salarios mínimos legales mensuales vigentes. Los Directores de las áreas funcionales, con excepción de los demás apoderados que la Junta Directiva designe para el efecto, tendrán la representación legal en todos los asuntos de carácter legal que



SET. 2006 202 JUL 2017

432ND
to Valdez Tabon
29
TARIO
FERNANDO CHIGARIOS



Notarfe Quinta

NOTARIA 92 NOTARIA QUINTA - FENE



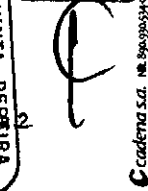
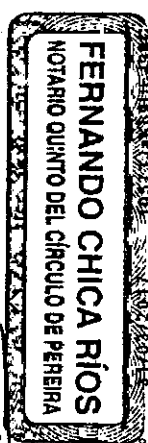
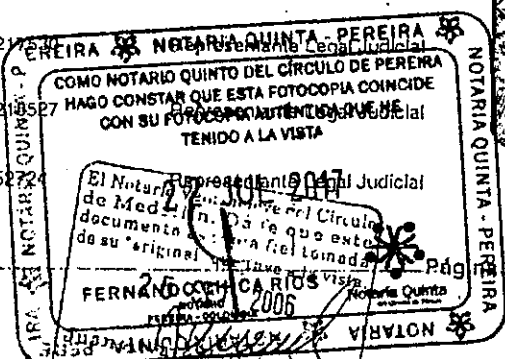
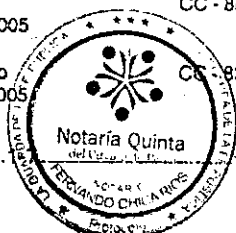
Continuación del certificado de existencia y representación legal de BANCOLOMBIA S.A. Código

atender el Banco y especialmente aquellos que se surtan ante las autoridades administrativas y judiciales. En sus temporales o accidentales, el Presidente del Banco será reemplazado por su suplente, si la Junta Directiva lo designa. A su suplente, por el Vicepresidente que indique la propia Junta. En caso de falta absoluta, entendiéndose por tal la muer renuncia aceptada o la remoción, la Junta Directiva deberá designar un nuevo Presidente; mientras se hace el nombramiento, la Presidencia del Banco será ejercida de la manera indicada en el inciso anterior. (Escritura Pública 3280 del 24 de Junio de 2005, Notaría 29 de Medellín).

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

NOMBRE	IDENTIFICACION	CARGO
Jorge Londoño Saldarriaga Fecha de inicio del cargo: 01/03/1996	CC - 8280641	Presidente
Hernán Darío Ramírez Giraldo Fecha de inicio del cargo: 04/10/2005	CC - 70102464	Vicepresidente Administrativo
Luis Fernando Montoya Cusso Fecha de inicio del cargo: 24/08/1998	CC - 70105086	Vicepresidente de Operaciones
Jaime Alberto Velásquez Bolaro Fecha de inicio del cargo: 27/02/1997	CC - 71597909	Vicepresidente Financiero
Juan Carlos Mora Uribe Fecha de inicio del cargo: 30/07/2005	CC - 70563173	Vicepresidente de Riesgos
Margarita María Mesa Mesa Fecha de inicio del cargo: 30/07/2005	CC - 42990971	Vicepresidente Secretaría General
María Olga Guadalupe Martínez Giraldo Fecha de inicio del cargo: 26/08/2005	CC - 21394162	Representante Legal Judicial
Mauricio Jaramillo Restrepo Fecha de inicio del cargo: 26/08/2005	CC - 70567853	Representante Legal Judicial
Ingrid Reina Bravo Fecha de inicio del cargo: 15/09/2005	CC - 52076450	Representante Legal Judicial
Darío Sánchez Múnera Fecha de inicio del cargo: 15/09/2005	CC - 8273634	Representante Legal Judicial
Claudia Santoyo Ollvera Fecha de inicio del cargo: 01/12/2005	CC - 52084468	Representante Legal Judicial
Claudia Celmira Quintero Tabares Fecha de inicio del cargo: 01/12/2005	CC - 52040173	Representante Legal Judicial
Nancy Hoyos Aristizabal Fecha de inicio del cargo: 01/12/2005	CC - 43751805	Representante Legal Judicial
Diana Cristina Carmona Valencia Fecha de inicio del cargo: 01/12/2005	CC - 43581923	Representante Legal Judicial
Lady Rocío Osorio Soto Fecha de inicio del cargo: 01/12/2005	CC - 24578754	Representante Legal Judicial
Luis Rafael Robles Galvez Fecha de inicio del cargo: 29/09/2005	CC - 72140954	Representante Legal Judicial
María Fabianne Arias Guevara Fecha de inicio del cargo: 29/09/2005	CC - 52217544	Representante Legal Judicial
Bernardo Enrique Rivera Mejía Fecha de inicio del cargo: 15/09/2005	CC - 88218527	Representante Legal Judicial
Gustavo De Jesus Rengifo Rengifo Fecha de inicio del cargo: 15/09/2005	CC - 8352724	Representante Legal Judicial

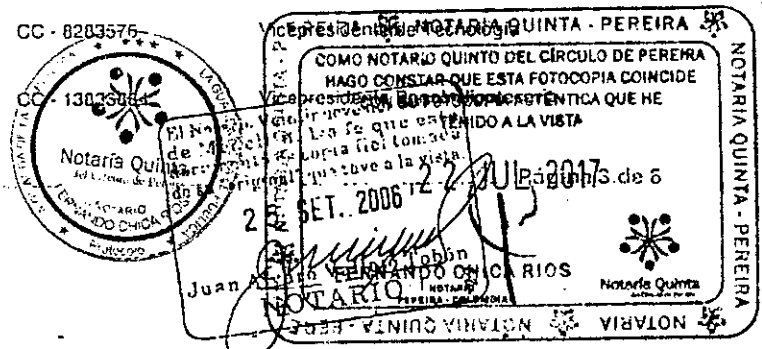
BANCOLOMBIA S.A. Código



Continuación del certificado de existencia y representación legal de BANCOLOMBIA S.A. Código 1-7

NOMBRE	IDENTIFICACION	CARGO
Angélica María Mendoza Cabrera Fecha de inicio del cargo: 17/08/2006	CC - 32792088	Representante Legal Judicial
César Augusto Hurtado Gil Fecha de inicio del cargo: 15/05/2006	CC - 98555098	Representante Legal Judicial
Ana Cristina Bernadella Arts Schollin Fecha de inicio del cargo: 15/12/2005	CC - 51772048	Representante Legal Judicial
Joaquín Mauricio Agudelo Ordóñez Fecha de inicio del cargo: 01/12/2005	CC - 79236212	Representante Legal Judicial
Germán Monroy Alarcón Fecha de inicio del cargo: 01/12/2005	CC - 79042821	Representante Legal Judicial
Juan Camilo Cossio Cossio Fecha de inicio del cargo: 01/12/2005	CC - 71772409	Representante Legal Judicial
Mauricio Vallejo Moreno Fecha de inicio del cargo: 01/12/2005	CC - 71701056	Representante Legal Judicial
María Fernanda Durán Cardona Fecha de inicio del cargo: 01/12/2005	CC - 66862097	Representante Legal Judicial
Carmen Helena Farias Gutiérrez Fecha de inicio del cargo: 15/09/2005	CC - 52145340	Representante Legal Judicial
Néstor Renne Pinzón Pinzón Fecha de inicio del cargo: 17/08/2006	CC - 79691062	Representante Legal Judicial
Jorge Alberto Pachón Suárez Fecha de inicio del cargo: 17/08/2006	CC - 79433590	Representante Legal Judicial
Andrés López González Fecha de inicio del cargo: 01/09/2005	CC - 70518264	Representante Legal Judicial
María Adelaida Posada Posada Fecha de inicio del cargo: 26/08/2005	CC - 42775528	Representante Legal Judicial
Cecilia Garzón Fernández Fecha de inicio del cargo: 26/08/2005	CC - 31895648	Representante Legal Judicial
Agueda María De Los Ángeles Herrera Mora Fecha de inicio del cargo: 26/05/2005	CC - 35467508	Representante Legal Judicial
Luis Arturo Penagos Londoño Fecha de inicio del cargo: 26/01/2006	CC - 8308401	Vicepresidente Auditor General
Jairo Miguel Burgos De La Espriella Fecha de inicio del cargo: 24/06/1998	CC - 79332327	Vicepresidente de Gestión Humana
Luis Santiago Pérez Moreno Fecha de inicio del cargo: 16/05/1989	CC - 79142419	Vicepresidente de Banca de Personas y PYMES
Orlando Vásquez Bastidas Fecha de inicio del cargo: 28/05/1999	CC - 19200280	Gerente de Zona Pasos Banca Personal e Intermedia Región Sur
Ramón María Rodrigo Uribe Lopez Fecha de inicio del cargo: 30/07/2005	CC - 70043496	Director Jurídico de Procesos
Jorge Iván Toro Villegas Fecha de inicio del cargo: 30/07/2005	CC - 8283575	Vicepresidente de Banca Quinca
Luis Fernando Muñoz Serna Fecha de inicio del cargo: 30/07/2005	CC - 13833854	Vicepresidente de Banca Quinca

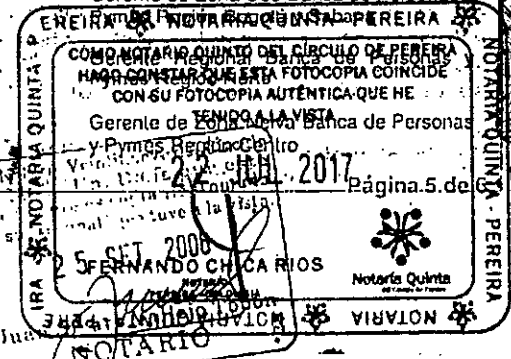
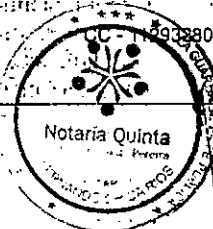
BANCOLOMBIA S.A. Código 1-7





NOMBRE	IDENTIFICACION	CARGO
Gonzalo De Jesús Toro Brígida	CC - 71579251	Vicepresidente de Banca de Empresas y Gobierno
Fecha de inicio del cargo: 04/10/2005		
Maria Cristina Arrastla Uribe	CC - 42887911	Gerente Regional Banca de Personas y Pymes Región Antioquia
Fecha de inicio del cargo: 06/10/2005		
Iván Alberto Marín De León	CC - 73107562	Gerente de Zona Cartagena Banca de Personas y Pymes Región Norte
Fecha de inicio del cargo: 04/10/2005		
Héctor Felipe Rojas Guzmán	CC - 16677638	Gerente Regional Gobierno Institucional de
Fecha de inicio del cargo: 04/10/2005		
Jorge Andrés Isaza Belancur	CC - 98543822	Gerente de Zona Uno Banca de Personas y Pymes Región Antioquia
Fecha de inicio del cargo: 04/10/2005		
Maria Nelly Echeverry Rojas	CC - 31946231	Gerente Regional Banca de Personas y Pymes Región Sur
Fecha de inicio del cargo: 04/10/2005		
Sandra González Saavedra	CC - 31912525	Gerente de Zona Cali Sur Banca de Personas y Pymes Región Sur
Fecha de inicio del cargo: 04/10/2005		
Henry Yará Zarazo	CC - 4407410	Gerente de Zona Cali Norte Banca de Personas y Pymes Región Sur
Fecha de inicio del cargo: 04/10/2005		
Jairo Zúñiga Escobar	CC - 14971239	Gerente de Zona Valle Banca de Personas y Pymes Región Sur
Fecha de inicio del cargo: 04/10/2005		
Delirín Pérez Esguerra	CC - 17177797	Gerente de Zona Tunja Banca de Personas y Pymes Región Centro
Fecha de inicio del cargo: 04/10/2005		
Augusto Javier Londoño López	CC - 10224484	Gerente de Zona Eje Cafetero Norte Banca de Personas y Pymes Región Sur
Fecha de inicio del cargo: 04/10/2005		
Héctor Ramón Borrego García	CC - 79340356	Gerente de Zona Ibagué Banca de Personas y Pymes Región Centro
Fecha de inicio del cargo: 21/12/2005		
Roberto Vergara Ortiz	CC - 79411878	Gerente Regional Banca de Empresas y Gobierno Región Bogotá
Fecha de inicio del cargo: 23/12/2005		
Hernando Suárez Sorzano	CC - 91232089	Gerente Regional Banca de Personas y Pymes Región Centro
Fecha de inicio del cargo: 23/12/2005		
Olga Lucia Seguro García	CC - 42876449	Gerente de Zona Tres Banca de Personas y Pymes Región Antioquia
Fecha de inicio del cargo: 23/12/2005		
Sergio José Saldarriaga Saldarriaga	CC - 8353613	Gerente de Zona Seis Banca de Personas y Pymes Región Antioquia
Fecha de inicio del cargo: 23/12/2005		
Alberto León Garcés Echeverri	CC - 70124901	Gerente de Zona Siete Banca de Personas y Pymes Región Antioquia
Fecha de inicio del cargo: 23/12/2005		
Johanna Carolina Cárdenas Rodríguez	CC - 52488462	Gerente de Zona Central Banca de Personas y Pymes Región Centro
Fecha de inicio del cargo: 26/01/2006		
Federico Guillermo Ochoa Barrera	CC - 17199536	Vicepresidente Ejecutivo de Servicios
Fecha de inicio del cargo: 06/02/2006		
Sabina Cristina Hey Qualliz	CC - 42876560	Gerente de Zona Dos Banca de Personas y Pymes Región Centro
Fecha de inicio del cargo: 06/02/2006		
José Manuel Pérez Montoya	CC - 19166530	Gerente de Zona Cuatro Banca de Personas y Pymes Región Centro
Fecha de inicio del cargo: 06/02/2006		
Álvaro Santolímio Torres	CC - 593380	Gerente de Zona Ocho Banca de Personas y Pymes Región Centro
Fecha de inicio del cargo: 06/02/2006		

BANCOLOMBIA S.A. Código 1-7



Ca226425402

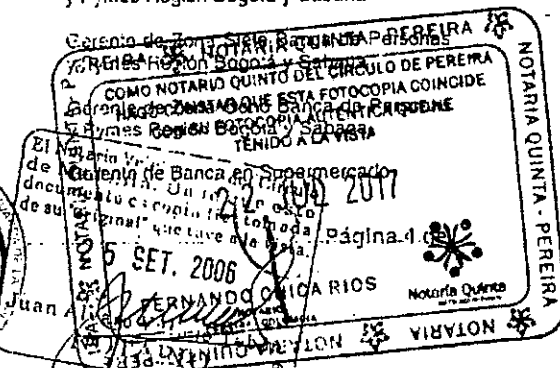
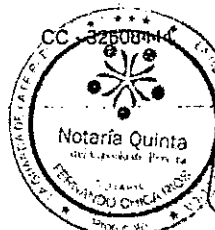


FERNANDO CHICA RIOS
NOTARIO QUINTO DEL CÍRCULO DE PEREIRA
31/03/2017
Cadenas S.A. No. 893900

Continuación del certificado de existencia y representación legal de BANCOLOMBIA S.A. Código 17

NOMBRE	IDENTIFICACION	CARGO
Ángela María Alzate Ochoa Fecha de inicio del cargo: 15/09/2005	CC - 32534791	Gerente de Red de Distribución
Alberto Uribe Jaramillo Fecha de inicio del cargo: 15/09/2005	CC - 10240854	Gerente de Zona Eje Cafetero Sur Banca de Personas y Pymes Región Sur
Luciola Isabel Uribe Ochoa Fecha de inicio del cargo: 15/09/2005	CC - 32537328	Gerente de Zona Cuatro Banca de Personas y Pymes Región Antioquia
Sergio Restrepo Isaza Fecha de inicio del cargo: 30/07/2005	CC - 15347043	Vicepresidente Ejecutivo de Desarrollo Corporativo
Paulo Emilio Rivas Ortiz Fecha de inicio del cargo: 26/01/2006	CC - 12975537	Gerente Zona Sur Banca Personas y Pymes Región Sur
Gabriel Ignacio Caballero Fernandez De Castro Fecha de inicio del cargo: 26/08/2005	CC - 72183941	Gerente de Zona Norte Banca de Personas y Pyme Región Norte
Marlo Sebastián Alcalá Castro Fecha de inicio del cargo: 26/08/2005	CC - 72157259	Gerente Regional Banca de Empresas y Gobierno Región Norte
Samir Hadad Lemos Fecha de inicio del cargo: 15/09/2005	CC - 16736620	Gerente Regional Banca de Empresas y Gobierno Región Sur
Jorge Julián Villa Martínez Fecha de inicio del cargo: 23/02/2005	CC - 70095609	Gerente Regional Constructores Medellín
Jorge Eduardo Andrade Yances Fecha de inicio del cargo: 06/10/2005	CC - 73136784	Gerente Regional Constructores Bogotá
Francisco Tomás Sebá Del Castillo Fecha de inicio del cargo: 11/08/2005	CC - 6290902	Gerente Regional Constructores Otras Ciudades
Jorge Conissoz Cabrera Fecha de inicio del cargo: 04/09/2005	CC - 7464060	Gerente de Zona Bucaramanga Banca de Personas y Pymes Región Centro
Alonso Monso Verjál Prada Fecha de inicio del cargo: 11/08/2005	CC - 13361367	Gerente de Zona Cúcuta Banca de Personas y Pymes Región Centro
Oiga Lucia Restrepo Muñoz Fecha de inicio del cargo: 26/01/2006	CC - 42876357	Gerente de Zona Dos Banca de Personas y Pymes Región Antioquia
Édgar Alba Zambrano Fecha de inicio del cargo: 04/10/2005	CC - 19374655	Gerente Regional Banca de Personas y Pymes Región Bogotá y Sabana
Andrés Puyo Mesa Fecha de inicio del cargo: 04/10/2005	CC - 98545111	Gerente de Zona Uno Banca de Personas y Pymes Región Bogotá y Sabana
Guillermo Antonio Leiton Fecha de inicio del cargo: 04/10/2005	CC - 19274211	Gerente de Zona Tres Banca de Personas y Pymes Región Bogotá y Sabana
Sara Rueda De Plata Fecha de inicio del cargo: 04/10/2005	CC - 41713073	Gerente de Zona Cuatro Banca de Personas y Pymes Región Bogotá y Sabana
Juan Carlos Pulido Castro Fecha de inicio del cargo: 04/10/2005	CC - 60420509	Gerente de Zona Cinco Banca de Personas y Pymes Región Bogotá y Sabana
Claudia Yaneth Cañasquilla Zapata Fecha de inicio del cargo: 04/10/2005	CC - 42093324	Gerente de Zona Seis Banca de Personas y Pymes Región Bogotá y Sabana
Palma Fernando Polo Quintana Fecha de inicio del cargo: 04/10/2005	CC - 79485934	Gerente de Zona Siete Banca de Personas y Pymes Región Bogotá y Sabana
Liliana Galeano Muñoz Fecha de inicio del cargo: 04/10/2005	CC - 32500444	Gerente de Zona Ocho Banca de Personas y Pymes Región Bogotá y Sabana

BANCOLOMBIA S.A. Código 17





República de Colombia

El papel material para uso exclusivo de copias de certificaciones públicas, certificaciones y documentos del archivo material.

Ca226425401

Tha Maria Silva

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

[illegible]

Learn and Use Chemistry, 1997

by Robert M. H. H. H. H.

[Signature]

2-10-79 - 001

University of California, Berkeley

SECRET

BANCOLOMBIA S.A. Código = 7

LA 01

1. *Chlorophyll a* (Chl *a*)

1. *Chlorophyll a* (Chl *a*)

BANCOLOMBIA S.A. Códig



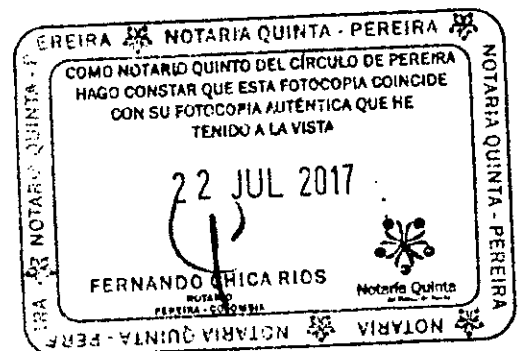
PEREIRA NOTARIA QUINTA - PEREIRA
 COMO NOTARIO QUINTO DEL CIRCULO DE PEREIRA
 MAGO CONSTAR QUE ESTA FOTOCOPIA COINCIDE
 CON SU FOTOCOPIA AUTENTICA QUE HE
 TENIDO A LA VISTA que este
 es su original y en el Comada
 de su original que me ha
 la vista.
 22 JUL 2006
 Juan Al...
 FERNANDO CHAVEZ
 Notario
 PEREIRA - PEREIRA
 NOTARIA QUINTA - PEREIRA

FERNANDO CHICA RIOS
NOTARIO QUINTO DEL CIRCULO DE PEREIRA

Cadena S.A. N.º 890.990.5

NOTARIA VEINTINUEVE
Es fiel Copia que se expide tomada de
original de la Escritura Pública Número
6.106. de Fecha 25.09.2006 Consta
de (...5...) hojas útiles que se destinan
para el: INTERESADO
Medellín.

26 SEP 2006

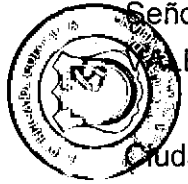




Bancolombia

NIT: 890.003.938-8

null, miércoles, 21 de junio 2017



Señor (a):

VALENTINA OSPINA DUQUE

Medellín

Número de identificación: 42160789

Caso: 1600728

Producto de Crédito: JIV

(Constructor individual vivienda superior a VIS pesos)

Apreciado (a) cliente:

Nos complace comunicarle que su solicitud de crédito Número 1600728 ha sido aprobada por un valor de \$ 235,900,000.00 para ser aplicada exclusivamente en la Construcción de vivienda del inmueble ubicado en: CONDOMINIO SANTA MARIA 2 BARRIO LA PRADERA CASA 22

Las condiciones del crédito son:

PLAZO OBRA:

El plazo para la ejecución de la obra será de 12 meses.

PLAZO PAGO CRÉDITO:

Para el pago del crédito el plazo es de 240 meses.

PLAN:

PESOS durante y después del tiempo de construcción.

TASA DE INTERÉS:

La vigente en el Grupo Bancolombia para este tipo de crédito al momento del desembolso (www.grupobancolombia.com ir al link: Información de Productos y Servicios / Tasas y tarifas).

MODALIDAD:

El crédito fue aprobado en PESOS.

GARANTÍA:

Hipoteca de primer grado sobre el inmueble objeto del crédito.
Las escrituras deberán ser firmadas por:
VALENTINA OSPINA DUQUE.

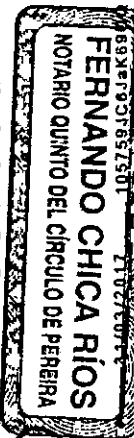
PAGARÉ:

Deberá ser firmado por: VALENTINA OSPINA DUQUE.
Firma como avalista/cotitular:

DESEMBOLSO:

El desembolso del crédito estará sujeto a la disponibilidad de recursos por parte del Grupo Bancolombia, al cumplimiento de las condiciones y políticas establecidas por el Banco y a la conservación de las condiciones iniciales con las cuales se aprobó el crédito. El crédito será desembolsado en las entregas de largo plazo autorizadas por el perito evaluador de acuerdo con el avance de obra. Para el primer desembolso debe estar constituida la garantía sobre el inmueble a financiar.

Ca226425400



Cadenas S.A. No. 89000000

Bancolombia

NIT: 890.903.938-8



Para perfeccionar el crédito:

Su asesor comercial le informará el abogado asignado para continuar con el trámite de estudio de títulos del inmueble objeto de garantía.

Cada visita del perito para verificar el avance de obra, el avalúo o informe técnico; y el estudio de títulos que realice el abogado con destino al Banco, tiene un costo que deberá ser asumido por usted. Para mas información consultar www.grupobancolombia.com ir al link: Información de Productos y Servicios / Tasas y tarifas.

El plazo para constituir la garantía y cumplir con las demás condiciones necesarias para el desembolso del crédito será de nueve (9) meses contados a partir de la fecha de la presente comunicación, de lo contrario el Banco podrá abstenerse de realizar el desembolso.

Será una causal de aceleración del plazo de las obligaciones objeto del crédito para la construcción o reforma de vivienda, que el producto de éste no se haya destinado a la construcción o reforma de la vivienda o si la garantía no es suficiente para respaldar el crédito otorgado.

Para el Banco es muy satisfactorio poder servirle.

Atentamente,

MIRYAM ZULUAGA GOMEZ
GERENTE CREDITO HIPOTECARIO
COMITÉ DE CRÉDITO

FIRMA AUTORIZADA



HERNAN PALACIO DUQUE

ABOGADO TITULADO

U. Libre - U. Pontificia Bolivariana

Calle 21 No. 4-61 Primer Piso

Teléfono 3240452 Telefax 3255367 Cel. 312-79764575

- Pereira -



Ca226420323

CARTA CERTIFICACIÓN DEL CRÉDITO PARA NOTARÍA

Pereira, 19 de Julio de 2017

Señores

NOTARIA QUINTA DE PEREIRA

Como representante de **BANCOLOMBIA S.A.**, en mi calidad de **APODERADO ESPECIAL**, con el único fin de dar cumplimiento a lo requerido por la Resolución 1450 de 2004, expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro que exige protocolizar con la Escritura de Hipoteca Abierta y sin Límite, la certificación del Banco del valor del préstamo aprobado, con el objeto de liquidar los derechos Notariales y de registro y el Decreto 1428 de julio de 2000 expedido por el Ministerio de Justicia, Certifico:

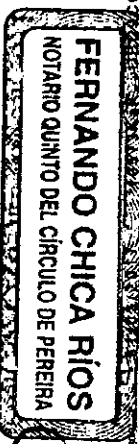
Que el crédito otorgado a la Señora **VALENTINA OSPINA DUQUE**, conforme a lo expresado en la respectiva carta de aprobación, es por la suma de **DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS (\$235.900.000,00) MONEDA CORRIENTE.**

Atentamente

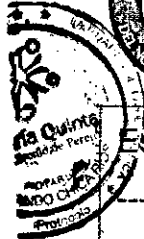

HERNÁN PALACIO DUQUE

APODERADO DE BANCOLOMBIA S.A.

Ca226420323



Cadenasa



República de Colombia



Aa044179143



Ca226425384

Esta hoja viene de la Aa044179142

NOTARIA QUINTA DEL CÍRCULO DE PEREIRA

FERNANDO CHICA RÍOS
NOTARIO.



PEREIRA NOTARIA QUINTA - PEREIRA NOTARIA QUINTA - PEREIRA

NOTARIA QUINTA DEL CÍRCULO DE PEREIRA
Fernando Chica Ríos
PRESTA MERITO EJECUTIVO
PRIMERA

copia de la escritura No. 4823
de 22 de Julio de 2017 De
esta Notaria que se expide en 16 folios a favor de
BANCOLOMBIA S.A.
la presente copia Presta Merito Ejecutivo para hacer
exigible la obligación.
Pereira 27 de Julio de 2017

Fernando Chica Ríos
NOTARIO

NOTARIA QUINTA - PEREIRA NOTARIA QUINTA - PEREIRA NOTARIA QUINTA - PEREIRA



13/01/2017 105539K9a066E5KA

Cadenasa. No. 89090340
Cadenasa S.A. No. 89090340

31/03/2017

10574C6E-K69UCC9



Ca226425384

Aa044179143



**FORMULARIO DE CALIFICACION
CONSTANCIA DE INSCRIPCION**

Pagina 1

Impreso el 20 de Septiembre de 2017 a las 10:41:12 a.m
No tiene validez sin la firma y sello del registrador en la ultima pagina

Con el turno 2017-6488 se calificaron las siguientes matriculas:

63712

Nro Matricula: 63712

CIRCULO DE REGISTRO: 294 DOSQUEBRADAS No. Catastro:
MUNICIPIO: DOSQUEBRADAS DEPARTAMENTO: RISARALDA TIPO PREDIO: URBANO

DIRECCION DEL INMUEBLE

1) LOTE DE TERRENO CONDOMINIO SANTA MARIA II ETAPA LOTE NO.22

ANOTACION: Nro 8 Fecha: 31-07-2017 Radicacion: 2017-6488 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 4823 del: 22-07-2017 NOTARIA QUINTA de PEREIRA

ESPECIFICACION: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA (GRAVAMEN)

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

DE: OSPINA DUQUE VALENTINA 42160789 X

A: BANCOLOMBIA S.A NIT 8909039388

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

Funcionario Calificador

Fecha:

El Registrador :

Dia Mes Año Firma

21 SEP 2017

ABOGAD38,

LA GUARDA DE LA FE PUBLICA