



QR validez del avalúo



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso Comercial Rural SubUrbano



AVALUO: DAC_PRG_2023_2014477

Fecha del avalúo	09/07/2023	Fecha de visita	28/06/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	LOTE RURAL VILLA LORENA		
Barrio	VDA EL CENTRO		
Ciudad	Acacias		
Departamento	Meta		
Propietario	ENTRENADORES T.S.A.& SO S.A.S.		
Referencia cliente:			
Nombre/razón social	ENTRENADORES TSA SYSO SAS		
Nit/CC	900524661		
Consecutivo del bien	-	Garantía	84100002983

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., 09/07/2023

Señor(es):

GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Avalúo solicitado por: GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **ENTRENADORES T.S.A. & SO S.A.S.** ubicado en la LOTE RURAL VILLA LORENA VDA EL CENTRO, de la ciudad de Acacias.

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 \$1,175,635,786.60 pesos m/cte (Mil ciento setenta y cinco millones seiscientos treinta y cinco mil setecientos ochenta y seis).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	LOTE	3883	M2	\$296,647.00	97.98%	\$1,151,880,301.00
Area Construida	BAÑOS	20.7	M2	\$1,147,608.00	2.02%	\$23,755,485.60
Area de Terreno	SERVIDUMBRE OLEODUCTO	180	M2	\$0.00	0.00%	\$0.00
TOTALES					100%	\$1,175,635,786

Valor en letras

Mil ciento setenta y cinco millones seiscientos treinta y cinco mil setecientos ochenta y seis Pesos Colombianos

Perito actuante

Diego Navarro Machado

JORGE DIEGO NAVARRO MACHADO
RAA Nro: AVAL-10018491226
C.C: 1018491226

Cesar Alfonso Jimenez Quintero

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

VALORES/TIPO DE AREA.

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	303.6323
Integral	302,494	61,451,612	Valor del avalúo en UVR	3,871,906.20
Proporcional	1,151,880,302	1,175,635,786	Valor asegurable	1,175,635,786
% valor proporcional	97.979349958	2.020650042	Tiempo esperado comercialización	24

Observación

General: Predio identificado según Certificado de Tradición como "VILLA LORENA" ubicado en el municipio de Acacias – Meta, en la vereda El Centro, se encuentra aproximadamente a 4 kilómetros (10 min. aprox.) del casco urbano de Villavicencio. Actualmente, se utiliza para actividad comercial, en el momento de la vista se evidencian en sitio una construcción levantado sobre el área de terreno, sobre las cuales se toman unas medidas consideradas aproximadas. Se adjunta croquis de las construcciones encontradas en la visita. Cuenta con área de baño y una pequeña bodega., LAS CONSTRUCCIONES SON MÓVILES, NO SON FIJAS O CONSTRUCCIONES TRADICIONALES, POR ELLO NO SE LIQUIDAN EN EL PRESENTE INFORME, solo la batería de baños, sería fija, las demás construcciones son atípica, para la función o uso que se le da actualmente.

Jurídica: ---

ANOTACIÓN: Nro 001 Fecha: 14-10-2008 Radicación: 2008-232-6-4831 ESCRITURA 2273 DEL 08-10-2008 NOTARIA CUARTA DE VILLAVICENCIO ESPECIFICACIÓN: LIMITACIÓN AL DOMINIO: 0340 SERVIDUMBRE DE GASODUCTO Y TRÁNSITO CON

OCUPACIÓN PERMANENTE.

-- Según información registrada CTL en la anotación N°6 cuenta con una hipoteca abierta sin límite de cuantía con el Bancolombia mediante escritura N°1380 del 25/11/2015 protocolizada en la Notaria cuarta de Villavicencio. DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS RURAL con área de 4063 METROS CUADRADOS cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 6952, 2010/10/22, NOTARIA SEGUNDA VILLAVICENCIO. Artículo 11 Decreto 1711 de 1984.

NOTA DE LIQUIDACIÓN: se liquida área de terreno registrada en certificado de tradición, y área construida de batería sanitaria de 20.70 M2 medida en visita.

GENERAL					
Código	DAC_PRG_2023_2014477	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 S.A.				
Tipo identificación	C.C.	Documento	890903938-8	Teléfono	
Email					
Referencia cliente:					
Nombre/razón social	ENTRENADORES TSA SYSO SAS				
Nit/CC	900524661				
Consecutivo del bien	-	Garantía	84100002983		
Datos del propietario:					
Propietario	ENTRENADORES T.S.A.& SO S.A.S.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	900524661-2	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	LOTE RURAL VILLA LORENA				
Conjunto	NO APLICA				
Ciudad	Acacias	Departamento	Meta	Estrato	S/E_Rural
Sector	Rural SubUrbano	Barrio	VDA EL CENTRO	Ubicación	Terreno
Tipo Inmueble	Lote	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	No
Observación	Predio "VILLA LORENA" Municipio de Acacias – Meta, Vereda El Centro, aproximadamente a 4 kilómetros (10 min. aprox.) del casco urbano de Villavicencio.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Comercial	Piso inmueble	1																							
Clase inmueble	Lote	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION																					
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. 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.																									
<table><tr><td>ÁREAS JURÍDICAS</td><td>UND</td><td>VALOR</td></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>4063</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	4063	<table><tr><td>ÁREAS CATASTRAL</td><td>UND</td><td>VALOR</td></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>4063</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	4063									
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	4063																								
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	4063																								
<table><tr><td>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</td><td>UND</td><td>VALOR</td></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>4063</td></tr><tr><td>CONSTRUIDA BANOS</td><td>M2</td><td>20.7</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	4063	CONSTRUIDA BANOS	M2	20.7	<table><tr><td>ÁREAS VALORADAS</td><td>UND</td><td>VALOR</td></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>3883</td></tr><tr><td>CONSTRUIDA BANOS</td><td>M2</td><td>20.7</td></tr><tr><td>TERRENO SERVIDUMBRE</td><td>M2</td><td>180</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	3883	CONSTRUIDA BANOS	M2	20.7	TERRENO SERVIDUMBRE	M2	180
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	4063																								
CONSTRUIDA BANOS	M2	20.7																								
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	3883																								
CONSTRUIDA BANOS	M2	20.7																								
TERRENO SERVIDUMBRE	M2	180																								
Forma Geometrica	RECTANGULAR	Frente	ESCRITURAS																							
Fondo	ESCRITURAS	Relación frente fondo	ESCRITURAS																							
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																									
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.																									
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.																									

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	PBOT ACUERDO 184 DICIEMBRE 10 DE 2011
Area Del Lote	4063
Forma Del Lote	RECTANGULAR
Topografia	PLANO
# Unidades Predios(Predios subdivididos físicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	RURAL -SUB-URBANO- Unidad Planeamiento Rural UPR1 (Chichimene)
Uso Principal Norma	Unidad Planeamiento Rural UPR1 (Chichimene)
Amenaza Riesgo Inundacion	NO.
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO.
Suelos De Proteccion	NO- TODA LA ZONA RURAL SE ENCUENTRA EN SUELO DE POMCAS- PERO NUESTRO PREDIO ES ACTIVIDAD COMERCIAL
Patrimonio	NO.
Observaciones Reglamentación urbanística:	<p>MEDIANTE SENTENCIA 2006-062-00 SE constituye una servidumbre permanente del gasoducto regional de ariary— frente del predio 30 mt y por un ancho de afectación de 6 mts, serias 180 m² de área de afectación de servidumbre de oleoducto, la cual fue establecida y paga, en lote de mayor extensión.</p> <p>ANOTACIÓN: Nro 001 Fecha: 14-10-2008 Radicación: 2008-232-6-4831</p> <p>ESCRITURA 2273 DEL 08-10-2008 NOTARIA CUARTA DE VILLAVICENCIO</p> <p>ESPECIFICACIÓN: LIMITACIÓN AL DOMINIO: 0340 SERVIDUMBRE DE GASODUCTO Y TRÁNSITO CON OCUPACIÓN PERMANENTE.</p> <p>Artículo 26. Suelo Suburbano: Está constituido por las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que puedan ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en las Leyes 99 de 1993 y 142 de 1994, Decreto 3600 de 2007 y demás normas concordantes, o las que las sustituyan.</p> <p>Artículo 54. El desarrollo por construcción es el proceso por el cual un lote o predio ubicado en suelo rural y rural suburbano es objeto de construcción de edificaciones, ampliación o adecuación de edificaciones existentes o reedificación, con destino a vivienda individual, comercio,</p>

industria, equipamientos colectivos, turismo u otros, según las zonas de uso permitidas, teniendo en cuenta las restricciones establecidas en el Decreto 3600/07 o la norma que la sustituya, adicione o complemente. Para adelantar el proceso de construcción se requiere licencia expedida por la Oficina Asesora de Planeación. Todo proyecto o licencia de construcción debe contemplar los siguientes aspectos: Volumetría, o definición de índices de ocupación y construcción de predios a construir, alturas, aislamientos, retrocesos, áreas libres y otros. Debe ceñirse a los Decretos 097/06 y 1469/10 o la norma que lo sustituya, adicione o complemente Equipamiento comunal privado, mediante la definición del tipo, dimensiones, características y ubicación de las áreas y estructuras correspondientes, de ser el caso.

El PBOT en estudio, proyecta un uso de suelo comercial para el predio objeto de estudio.

CRUCE CARTOGRAFICO

Consulta catastral



UBICACION



Consulta Catastral

Número predial: 500060002000000090261000000000

Número predial (anterior): 50006000200090261000

Municipio: Acacias, Meta

Dirección: VILLA LORENA VDA CENTRO


Área del terreno: 4063 m2

Área de construcción: 0 m2

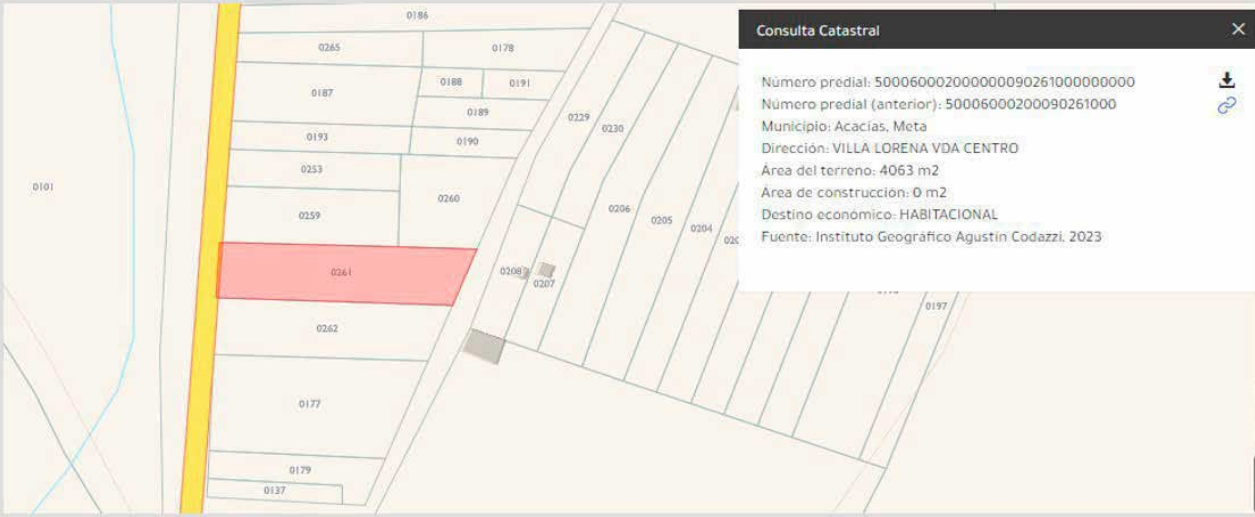
Destino económico: HABITACIONAL

Fuente: Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 2023

Consulta catastral



UBICACIÓN DEL PREDIO



Consulta Catastral

Número predial: 500060002000000090261000000000

Número predial (anterior): 50006000200090261000

Municipio: Acacias, Meta

Dirección: VILLA LORENA VDA CENTRO

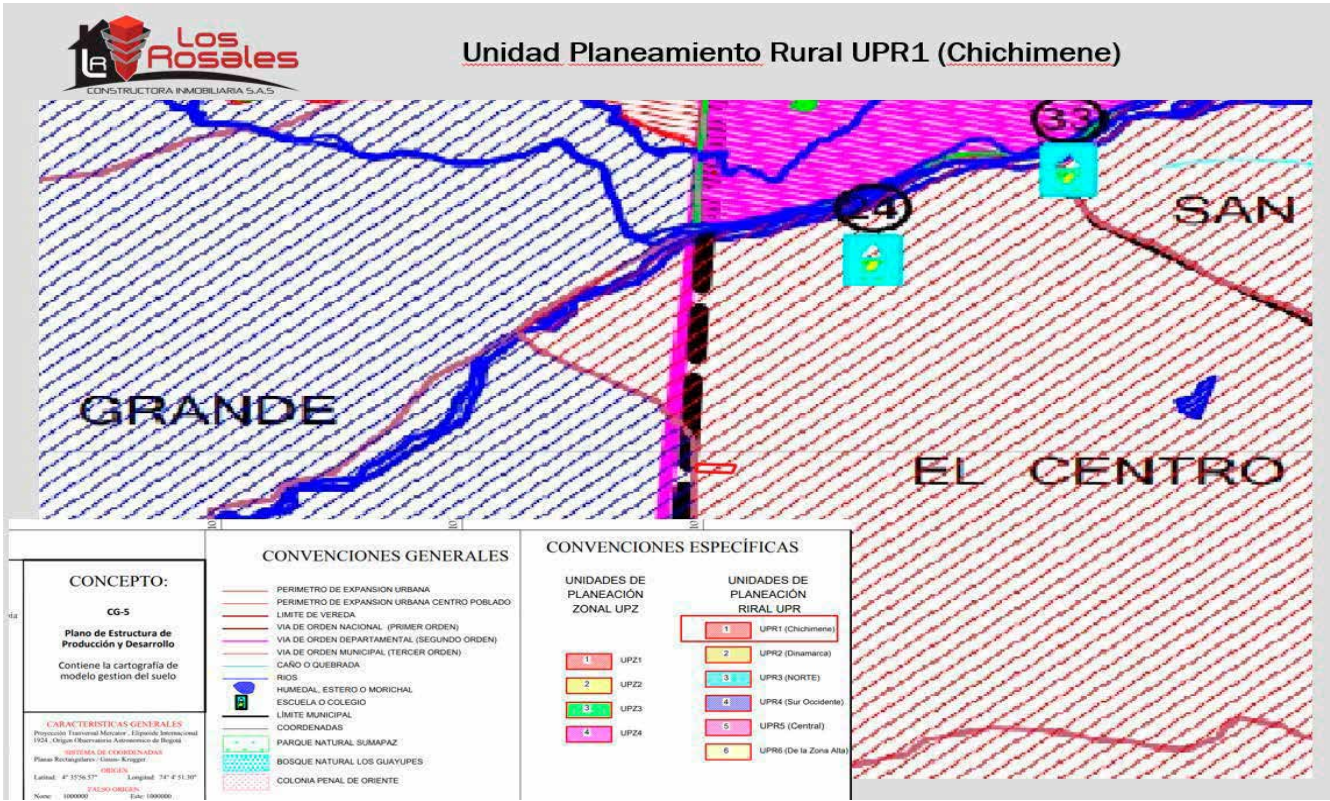
Área del terreno: 4063 m2

Área de construcción: 0 m2

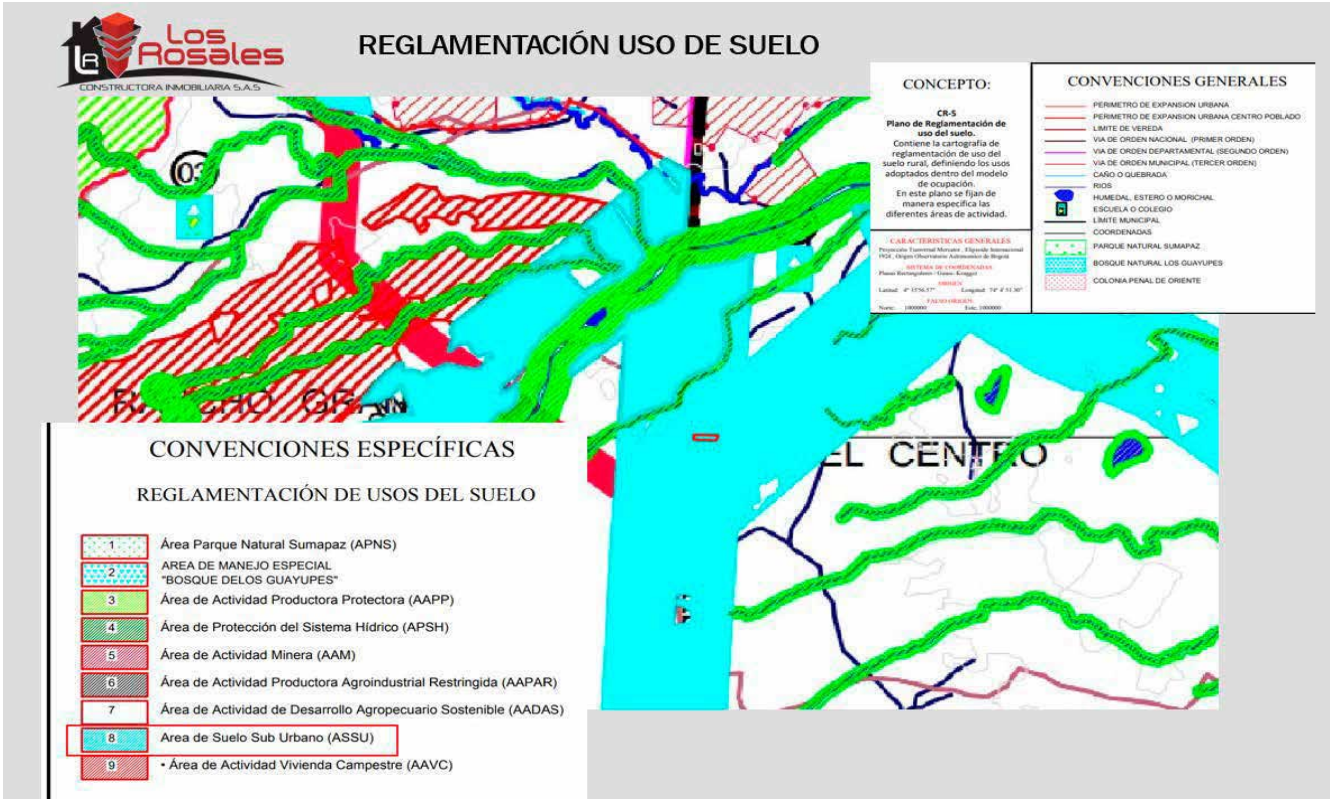
Destino económico: HABITACIONAL

Fuente: Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 2023

Plano Planeamiento Local



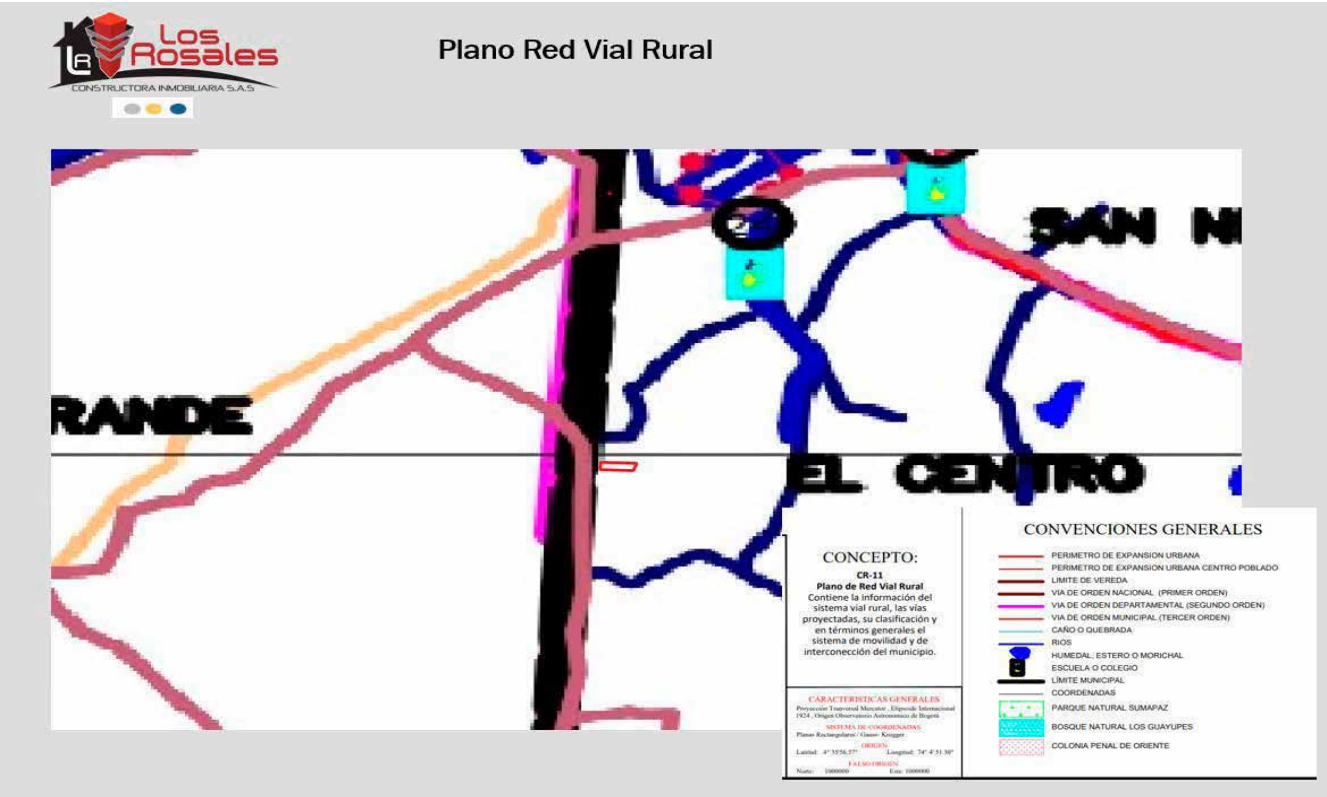
Plano Uso de suelo-actividad



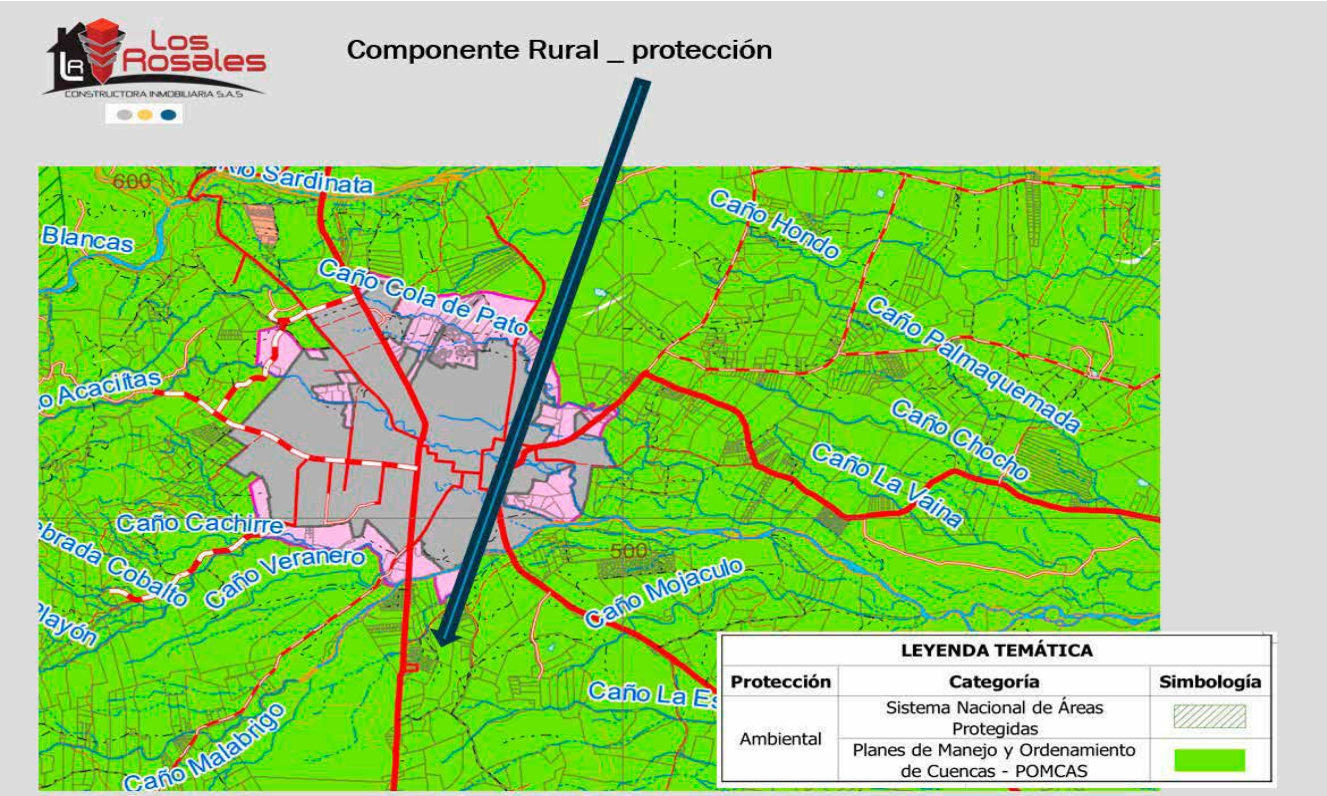
Plano Uso de suelo-actividad



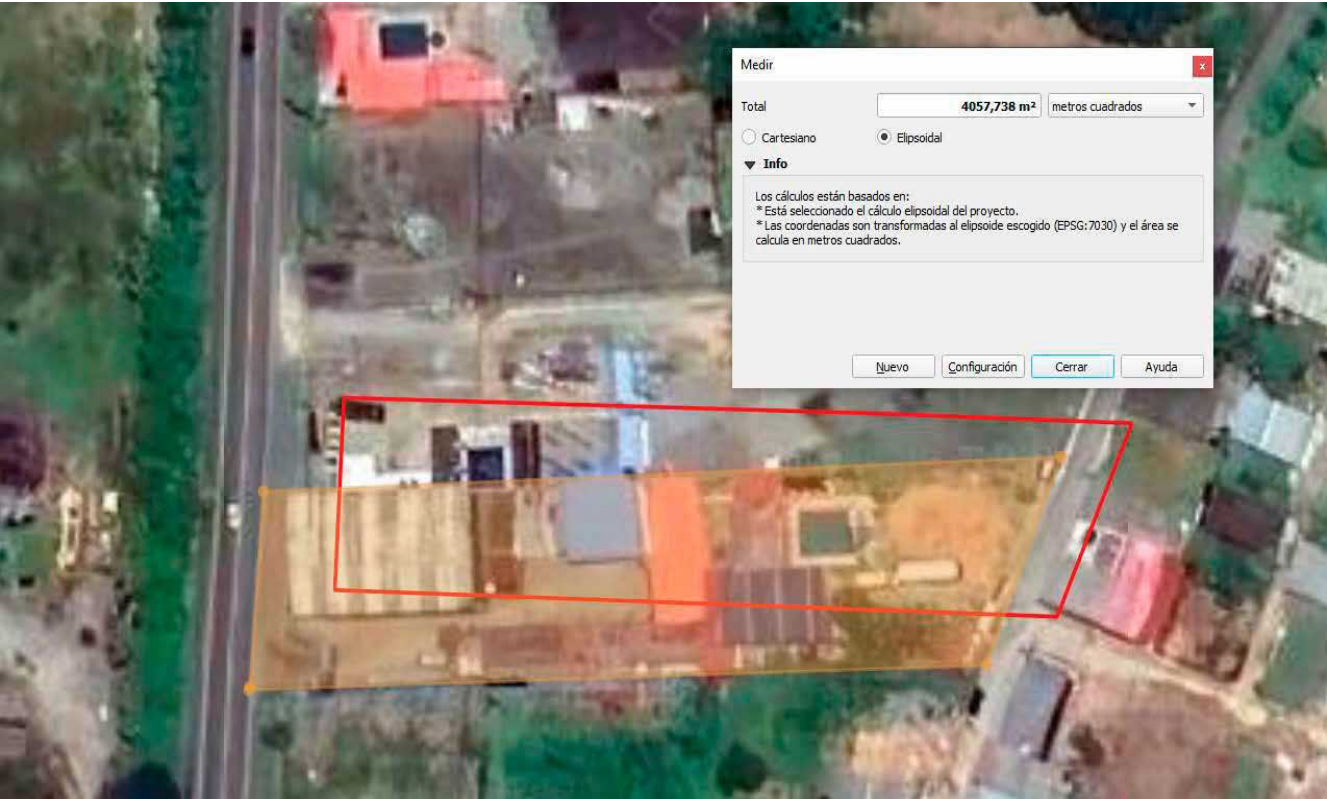
Plano Vial - afectacion



Plano suelo protección



Areas o Documentos



Areas o Documentos



REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL META
MUNICIPIO DE ACACIAS
HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL

4. Las seis (6) Unidades de Planeación Rural (UPR).

Los criterios utilizados para su conformación, se presentan el documento técnico.

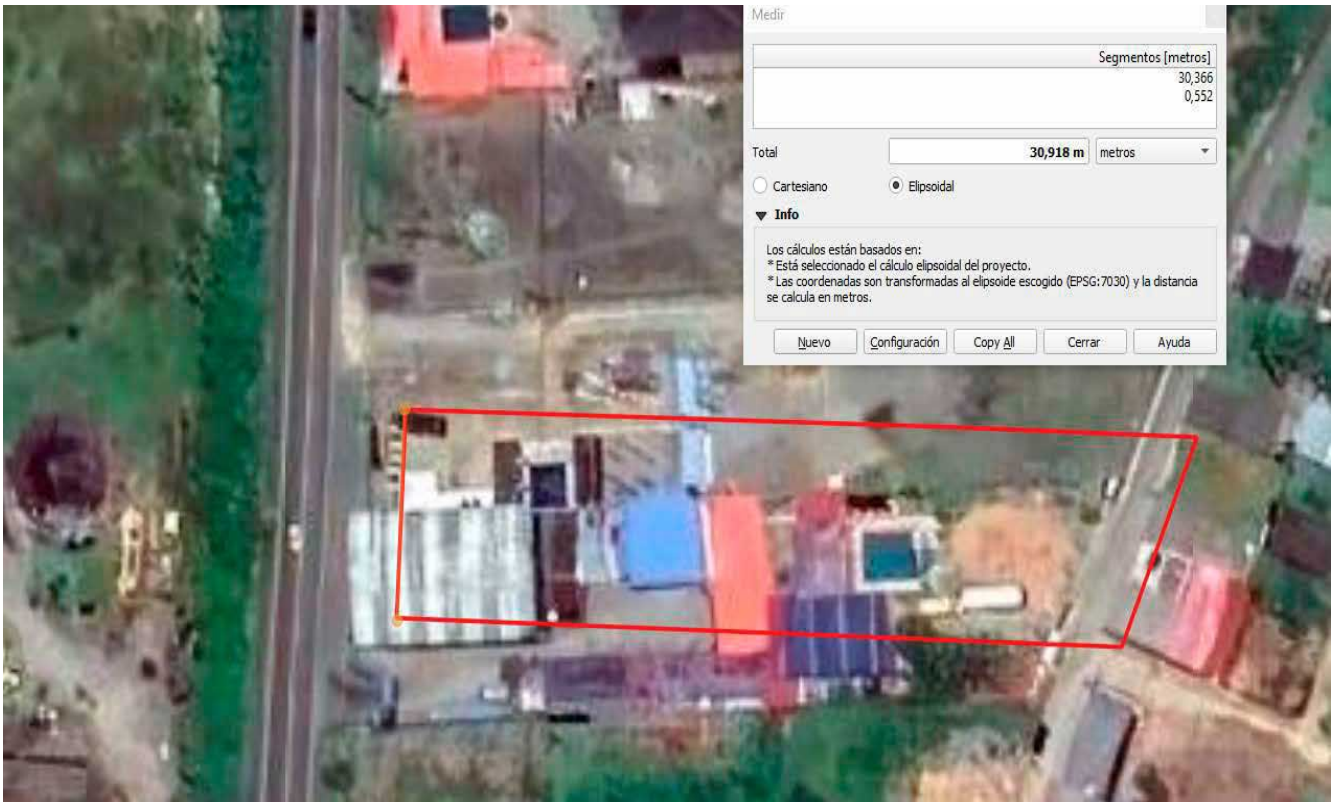
Las unidades de planeación que se definieron se presentan a continuación y para su descripción se presentan las veredas que las componen.

Unidad de Planeación Rural No 1 (UPR1), está compuesta por las siguientes veredas:

- 1 Patio Bonito
- 2 Monte Bello
- 3 La Primavera
- 4 San Isidro de Chichimene
- 5 Santa Rosa
- 6 Loma de Tigre
- 7 El Triunfo
- 8 La Esmeralda
- 9 La Unión
- 10 El Centro
- 11 San Nicolás

El centro geográfico de la misma es el Centro Poblado de Chichimene.

Areas o Documentos



INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
6068	EscrituraDePropiedad	30/09/2015	2	Villavicencio

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
232-41912	09/07/2023	50006000200090261000	LOTE

Observación

ANOTACIÓN: Nro 001 Fecha: 14-10-2008 Radicación: 2008-232-6-4831
ESCRITURA 2273 DEL 08-10-2008 NOTARIA CUARTA DE VILLAVICENCIO
ESPECIFICACIÓN: LIMITACIÓN AL DOMINIO: 0340 SERVIDUMBRE DE GASODUCTO Y TRÁNSITO CON OCUPACIÓN PERMANENTE.

--

Según información registrada CTL en la anotación N°6 cuenta con una hipoteca abierta sin límite de cuantía con el Bancolombia mediante escritura N°1380 del 25/11/2015 protocolizada en la Notaria cuarta de Villavicencio.

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS RURAL con área de 4063 METROS CUADRADOS cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 6952, 2010/10/22, NOTARIA SEGUNDA VILLAVICENCIO. Artículo 11 Decreto 1711 de 1984

La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

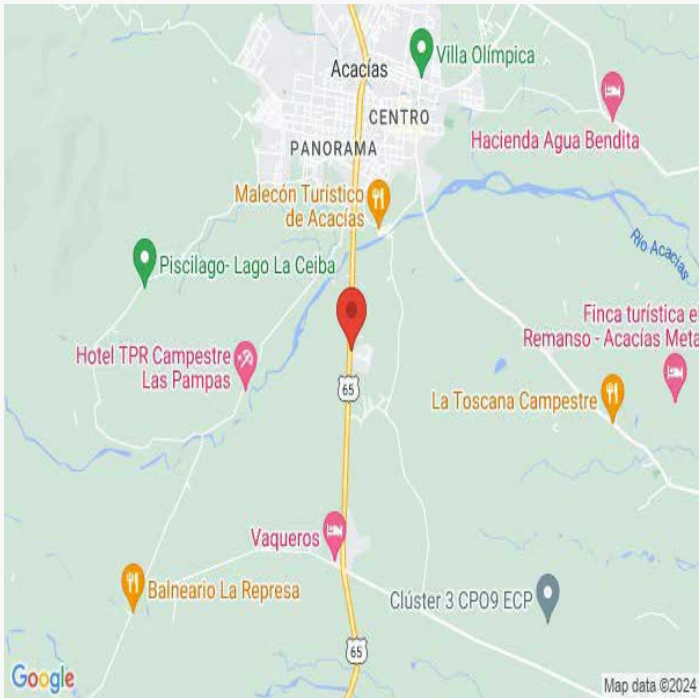
DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBILAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	NO	NO	Alamedas	NO	
Gas	NO	NO	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Mixta	Área de actividad	Mixta.	Demanda / Interés	Media

Estrato	S/E_Rural	Barrio legal	No	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	No hay	mas de 500	Tipo de vía	Nacional.	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	100-200			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado, sin impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita. IMPACTO AMBIENTAL NEGATIVOS, no se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.				

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: LOTE RURAL VILLA LORENA | VDA EL CENTRO | Acacias | Meta



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 3.963673
GEOGRAFICAS : 3° 57' 49.2228''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.767402
GEOGRAFICAS : 73° 46' 2.6472''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	VDA EL CENTRO	\$763,000,000	0.95	\$724,850,000	3203103519	2500		\$	\$0
2	VDA EL CENTRO LOTE CONTIGUO	\$600,000,000	0.95	\$570,000,000	3105625287	2000		\$	\$0
3	VDA EL CENTRO	\$2,100,000,000	0.90	\$1,890,000,000	3112789852	6000		\$	\$0
Del inmueble						3883	20,7		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$724,850,000	\$289,940	1.0	1.0	1.00	\$289,940
2	\$570,000,000	\$285,000	1.0	1.0	1.00	\$285,000
3	\$1,890,000,000	\$315,000	1.0	1.0	1.00	\$315,000
					PROMEDIO	\$296,646.67
					DESV. STANDAR	\$16,085.23
					COEF. VARIACION	5.42%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$296,647.00	AREA	3883	TOTAL	\$1,151,880,301.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA	20,7	TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$1,151,880,301.00					

Observaciones:

Enlaces:

REPOSICION

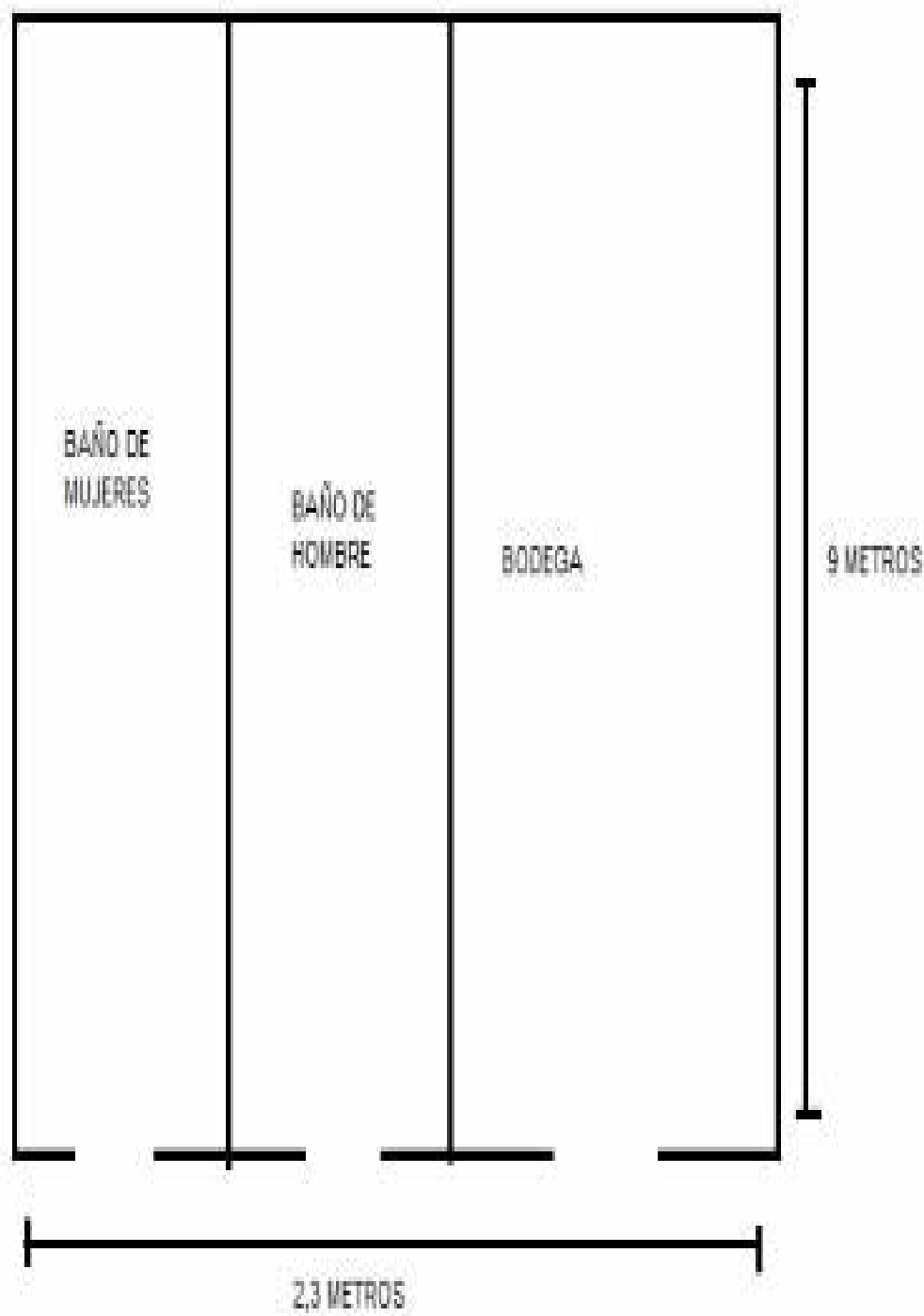


Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	20.70
Area construida vendible	20.70
Valor M2 construido	\$1,477,543
Valor reposición M2	\$30,585,140
Valor reposición presupuesto M2	\$1,477,543
Fuente	CONSTRUDATA 206
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,329,789
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	70
VetusTez	8
Edad en % de vida útil	11.43 %
Fito y corvin %	13.70 %
Valor reposición depreciado	\$1,147,608
Valor adoptado depreciado	\$1,147,608
Valor total	\$23,755,486

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



FOTOS General

Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



FOTOS General

Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



FOTOS General

Bodega



Fachada del Inmueble



Fachada posterior



Puerta de entrada



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 2



Baño Social 2



FOTOS General

Baño Social 2



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 --- **Etapas:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT---- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **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, informada por el 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_2014477



PIN de Validación: be010b38



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) JORGE DIEGO NAVARRO MACHADO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1018491226, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1018491226.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JORGE DIEGO NAVARRO MACHADO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
11 Abr 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
10 Dic 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Dic 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
20 Dic 2019

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: be010b38



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



Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
20 Dic 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
11 Abr 2018

Regimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: DAC_PRG_2023_2014477 M.I.: 232-41912

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
12 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
20 Dic 2019

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: be010b38



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



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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0813, vigente desde el 01 de Octubre de 2017 hasta el 31 de Octubre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: VILLAVICENCIO, META

Dirección: CARRERA 33A NO. 40 - 50 OFICINA 404

Teléfono: 3175128014

Correo Electrónico: jdnm_96@outlook.com

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

Profesional en Negocios Internacionales - Universidad Santo Tomás.

Especialista en Avalúos y Gestión Territorial - Universidad Santo Tomás

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JORGE DIEGO NAVARRO MACHADO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1018491226.

El(la) señor(a) JORGE DIEGO NAVARRO MACHADO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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



PIN DE VALIDACIÓN

be010b38

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



PIN de Validación: be010b38



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



calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

RAA AVALUO: DAC_PRG_2023_2014477 M.I.: 232-41912



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

Certificado generado con el Pin No: 230709627279201016

Nro Matrícula: 232-41912

Pagina 1 TURNO: 2023-232-1-18837

Impreso el 9 de Julio de 2023 a las 11:32:26 AM

**"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: 232 - ACACIAS DEPTO: META MUNICIPIO: ACACIAS VEREDA: EL CENTRO

FECHA APERTURA: 11-11-2010 RADICACIÓN: 2010-232-6-5166 CON: ESCRITURA DE: 22-10-2010

CODIGO CATASTRAL: **00-02-0009-0177-000 HOY 00-02-0009-0261-000**COD CATASTRAL ANT: 00-02-0009-0177-000 HOY 00-02-0009-0261-000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

RURAL con area de 4063 METROS CUADRADOS cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 6952, 2010/10/22, NOTARIA SEGUNDA VILLAVICENCIO. Artículo 11 Decreto 1711 de 1984

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 4063 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

COMPLEMENTACION DE LA TRADICION JORGE ENRIQUE HERRERA MEDINA, HIZO ENGLOBE POR MEDIO DE LA ESCRITURA 1799 DE FECHA 28 DE ABRIL DE 2000 DE LA NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO, REGIS TRADA EL 28 DE ABRIL DE 2000 BAJO LA MATRICULA 232-0029.373. ESTE PREDIO FUE FORMADO ASI LOS ROSALES. JORGE ENRIQUE HERRERA MEDINA, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A GUSTAVO MUNAR HERNANDEZ, POR ESCRITURA #2243 DEL 06 DE NOVIEM BRE DE 1991 DE LA NOTARIA DE ACACIAS, REGISTRADA EL 15 DE NOVIEMBRE DE 1991 CON MATRICULA #232-0003846. GUSTAVO MUNAR HERNANDEZ, ADQUIRIO POR COMPRA A FABIO AUGUSTO HERNANDEZ HE RRERA, POR ESCRITURA #514 DEL 09 DE MAYO DE 1987 DE LA NOTARIA DE ACACIAS REGISTRADA EL 17 DE JUNIO DE 1987 CON MATRICULA # 232-0003846. FABIO AUGUSTO HERNANDEZ HERRERA, ADQUIRIO POR COMPRA A BETTY ELIZABETH GON ZALEZ MARTINEZ, POR ESCRITURA # 190 DEL 18 DE MARZO DE 1983 DE LA NOTARIA DE ACACIAS, REGISTRADA EL 25 DE MARZO DE 1983 CON MATRICULA 232 0003846 BETTY ELIZABETH GONZALEZ MARTINEZ, ADQUIRIO POR COMPRA A ELIBARDO CAMACHO AMAYA, POR ESCRITURA #307 DEL 23 DE ABRIL DE 1982 DE LA NOTARIA DE ACACIAS REGISTRADA EL 23 DE ABRIL DE 1982 CON MATRICULA # 232-0003846 ELIBARDO CAMACHO AMAYA, ADQUIRIO POR COMPRA A AGAPITO ORJUELA MANCILLA POR ESCRITURA # 126 DEL 26 DE FEBRERO DE 1.981 DE LA NOTARIA DE ACACIAS ,REGIS TRADA EL 09 DE MARZO DE 1981 CON MATRICULA 232 0003846. AGAPITO ORJUELA MANCILLA ADQUIRIO POR COMPRA A AGUSTIN REYES BERNAL POR ESCRITURA # 352 DEL 21 DE JUNIO DE 1979 DE LA NOTARIA DE ACACIAS, REGISTRA DA EL 06 DE SEPTIEMBRE DE 1979 CON MATRICULA 2320009846 AGUSTIN REYES BERNAL, ADQUIRIO PORCOMPRA A ELIZABETH POSADA VDA DE SANCHEZ POR MEDIO DE LA ESCRITURA # 603 DEL 22 DE SEPTIEMBRE DE 1976 DE LA NOTARIA DE ACACIAS,REGISTRADA EL 24 DE SEPTIEMBRE DE 1976 EN EL LIBRO 1 TOMO 26/76 PAGINA 237 PARTIDA 617. ELISABETH POSADA VDA DE SANCHEZ,ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN EL JUICIO DE SUCESION DE MARCO TULIO SANCHEZ OTALVARO JUICIO QUE CURSO EN EL JUZGADO PROMISCOUO DEL CIRCUITO DE ACACIAS,REGISTRADA EL 24 DE OCTUBRE DE 1972 EN EL LIBRLO 1 TOMO 16/72 PAGINA 440 PARTIDA 542. EL CAUSANTE MARCO TULIO SANCHEZ OTALVARO,ADQUIRIO POR COMPRA A JACINTO CASTRO MARQUEZ, POR ESCRITURA # 218 DEL 14 DE MAYO DE 1965 DE LA NOTARIA DE ACACIAS,REGISTRADA EL 22 DE JULIO DE 1965 EN EL LIBRO 1 TOMO 6/65 PA GINA 140 PARTIDA 537. JACINTO CASTRO MARQUEZ,ADQUIRIO POR COMPRA A MIGUEL ANTONIO CASTAÑEDA, POR ESCRITURA # 109 DEL 23 DE ENERO DE 1959 DE LA NOTARIA DE VILLAVICENCIO POSTERIORMENTE JACINTO CASTRO, ADQUIRI POR ADJUDICACION DEL MINISTERIO DE AGRICULTURA,POR RESOLUCION #00491 DEL 25 DE FEBRERO DE 1960 REGISTRADA

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) LOTE RURAL VILLA LORENA RURAL

2) LOTE RURAL VILLA LORENA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ACACIAS

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230709627279201016

Nro Matrícula: 232-41912

Pagina 2 TURNO: 2023-232-1-18837

Impreso el 9 de Julio de 2023 a las 11:32:26 AM

**"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

DESTINACION ECONOMICA:

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

232 - 29373

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 14-10-2008 Radicación: 2008-232-6-4831

Doc: ESCRITURA 2273 DEL 08-10-2008 NOTARIA CUARTA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$8,400,000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0340 SERVIDUMBRE DE GASODUCTO Y TRANSITO CON OCUPACION PERMANENTE

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

DE: HERRERA MEDINA JORGE ENRIQUE

CC# 472085

A: DEPARTAMENTO DEL META

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 09-11-2010 Radicación: 2010-232-6-5166

Doc: ESCRITURA 6952 DEL 22-10-2010 NOTARIA SEGUNDA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$5,400,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA 4063 M2.

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

DE: HERRERA MEDINA JORGE ENRIQUE

CC# 472085

A: FRANCO DE HERRERA EVANGELINA

CC# 21171884 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 15-01-2015 Radicación: 2015-232-6-202

Doc: ESCRITURA 3151 DEL 18-09-2014 NOTARIA UNICA DE ACACIAS

VALOR ACTO: \$5,231,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: HERRERA MEDINA JORGE ENRIQUE

CC# 472085

A: HERRERA FRANCO ELEUTERIO

CC# 17412066 X 50%

A: HERRERA FRANCO GERMAN

CC# 17413861 X 50%

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 08-10-2015 Radicación: 2015-232-6-5006

Doc: ESCRITURA 6068 DEL 30-09-2015 NOTARIA SEGUNDA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$260,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA CADA UNO VENDE EL 50%

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

DE: HERRERA FRANCO ELEUTERIO

CC# 17412066

DE: HERRERA FRANCO GERMAN

CC# 17413861

A: ENTRENADORES T.S.A. S & SO S.A.S.

NIT# 9005246612X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 08-10-2015 Radicación: 2015-232-6-5006

Doc: ESCRITURA 6068 DEL 30-09-2015 NOTARIA SEGUNDA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$0



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

Certificado generado con el Pin No: 230709627279201016

Nro Matrícula: 232-41912

Pagina 3 TURNO: 2023-232-1-18837

Impreso el 9 de Julio de 2023 a las 11:32:26 AM

**"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: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

DE: ENTRENADORES T.S.A. S & SO S.A.S.

NIT# 9005246612

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 02-12-2015 Radicación: 2015-232-6-5868

Doc: ESCRITURA 1380 DEL 25-11-2015 NOTARIA CUARTA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 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: ENTRENADORES T.S.A. S & SO S.A.S.

NIT# 9005246612X

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *6*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2011-232-3-135

Fecha: 18-05-2011

SE CORRIGE EL NOMBRE DEL PREDIO ARTICULO 35 DECRETO 1250 DE 1970.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-232-1-18837

FECHA: 09-07-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: ANTONIO TORREGROSA FERNANDEZ



República de Colombia

1 MERITO

EJECUTIVO



Aa022264639

ESCRITURA PÚBLICA No. MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y TRES (1.380)

FECHA DE OTORGAMIENTO: VEINTICINCO (25) DE NOVIEMBRE DE 2015

MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 232-41912

CÉDULA CATASTRAL No. 00-02-0009-0261-000

UBICACIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DEL ACTO: LOTE DENOMINADO VILLA

LORENA UBICADO EN LA VEREDA EL CENTRO - DEL MUNICIPIO DE

ACACIAS - DEPARTAMENTO DEL META

NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO: HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE EN LA

CUANTIA

Bancolombia



43487676

\$450.000.000.00

VALOR DE LA HIPOTECA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO

DEUDOR: ENTRENADORES T.S.A S&SO S.A.S NIT: No. 900.524.661-2,

representado legalmente por ADRIANA RUBIO TORRES C.C. No. 28.979.291 de

Venadillo

ACREEDOR: BANCOLOMBIA S.A. NIT. No. 890.903.938-8 representado en el

presente acto por el Dr. CAMILO CABRERA JARAMILLO C.C. No. 17.312.171 de

Villavicencio

OTORGADA EN LA NOTARIA CUARTA DEL CIRCULO DE VILLAVICENCIO

En la ciudad de Villavicencio, Capital del Departamento del Meta, República de

Colombia, donde está ubicada la Notaria Cuarta de Círculo de Villavicencio, cuyo

Notario es GERMAN VALENZUELA REAL, en la fecha VEINTICINCO (25) de

NOVIEMBRE de dos mil quince (2.015) se otorgó la escritura pública que se

consignó en los siguientes términos:

Compareció la señora ADRIANA RUBIO TORRES, mayor de edad, vecina de esta

ciudad, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 28.979.291, quien(es) obra(n)

en este acto en nombre y representación de la sociedad ENTRENADORES T.S.A

S&SO S.A.S, con NIT No. 900.524.661-2, constituida mediante documento privado

de Asamblea de Accionistas de Villavicencio, de fecha 2 de abril de 2012,, inscrita

el 7 de mayo de 2012, bajo el número 41527 del libro IX, según consta en el



República de Colombia
1380
COPIAS
GERMAN VALENZUELA REAL
Notario Cuarta de Villavicencio



Ca138329652

certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Villavicencio, cuya copia se protocoliza con el presente instrumento público, y debidamente autorizada por los estatutos de la sociedad, y dijo: -----

PRIMERO: CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE EN LA

CUANTIA: Que el (los) compareciente(s) quien(es) en adelante se llamará(n) EL HIPOTECANTE, para garantizar el pago del crédito que le(s) conceda BANCOLOMBIA S.A., establecimiento de crédito, con domicilio principal en Medellín, quien también utiliza la razón social BANCO DE COLOMBIA S.A., con NIT. 890.903.938-8, ejercitando la facultad prevista en el Artículo 2438 del Código Civil, constituye(n) en favor de BANCOLOMBIA S.A., hipoteca abierta de primer grado sin límite en su cuantía sobre el (los) siguiente(s) inmueble(s), el (los) cual(es) se hipoteca(n) como cuerpo cierto: -----

Lote denominado VILLA LORENA, ubicado en la vereda El Centro, Jurisdicción del Municipio de Acacias, Departamento del Meta, con una extensión superficial de CUATRO MIL SESENTA Y TRES METROS CUADRADOS (4.063M2) y cuyos linderos son los siguientes: POR EL NORTE, Con lotes 4 y 5 vendidos a EVANGELINA FRANCO DE HERRERA, en longitud de 90.00 metros y 53.00 metros; POR EL ORIENTE, Con predio de JORGE ENRIQUE HERRERA, en longitud de 34.00 metros; POR EL SUR, Con lote 7 vendido a RENE RONCANCIO, en longitud de 128.00 metros; POR EL OCCIDENTE, con carretera Acacias-Guamal, en longitud de 30.00 metros y encierra. -----

Parágrafo Primero: El(los) referido(s) inmueble(s) se identifica(n) con el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria número 232-41912. -----

Parágrafo Segundo: No obstante la mención de la cabida y linderos del(los) inmueble(s) descrito se hipoteca como cuerpo cierto. -----

Parágrafo Tercero: La hipoteca se extiende a todas las edificaciones, mejoras e instalaciones existentes y a las que llegaren a levantarse o a integrarse a el (los) inmueble(s) en el futuro y se extiende también a las pensiones devengadas por el arrendamiento de los bienes hipotecados y a la indemnización debida por las



República de Colombia

3



Aa022264640

aseguradoras del (los) mismo(s) bien(es), según el Artículo 2446 del Código Civil. -

SEGUNDO: TITULO(S) DE ADQUISICION: Que el (los) inmueble(s) dado(s) en garantía hipotecaria fue (ron) adquirido(s) por LA HIPOTECA INTERMEDIARIA, mediante compra que hiciera a GERMAN HERRERA FRANCO y ELIZABETH HERRERA FRANCO, a través de la escritura pública No. 6068 de fecha 30 de septiembre de 2015, otorgada en la Notaría Segunda de Villavicencio. Acto debidamente registrado en el folio de matrícula inmobiliaria No. 232-41912. -----

TERCERO: GARANTIA DE PROPIEDAD Y LIBERTAD: Que dicho(s) inmueble(s), no ha(n) sido enajenado(s) en ninguna forma, en todo ni en parte y se encuentra(n) libre(s) de censo, hipoteca embargo, registro por demanda civil, derechos de usufructo, uso, habitación fideicomisos, patrimonio de familia inembargable, afectación a vivienda familiar, arrendamiento por escritura pública y en general de gravámenes, limitaciones y condiciones resolutorias y que se obliga(n) a mantenerlo en este estado por todo el plazo otorgado para el pago de la deuda. -----

Parágrafo: En cuanto a hipoteca(s) se halla libre. -----

CUARTO: OBLIGACIONES GARANTIZADAS: Teniendo en cuenta que la hipoteca constituida en el presente instrumento es de naturaleza abierta y sin límite en la cuantía, garantiza todas las obligaciones que el(los) hipotecante(s), en adelante el (los) deudor(es) deba(n) actualmente y las que llegare(n) a deber en su propio nombre, con otra u otras personas conjunta, solidaria o separadamente a BANCOLOMBIA S.A., en cualesquiera de sus sucursales o agencias en el país y en el exterior en razón de contratos de mutuo o por cualquier otra causa como documentos de crédito, garantías bancarias, descubiertos en cuenta corriente, obligaciones derivadas de pago de prima de seguros u obligaciones de cualquier otra clase, con o sin garantías específicas; pagaderos todos estos compromisos en cuanto lo exige BANCOLOMBIA S.A. conforme con los documentos insolutos que exhiba a los vencimientos de los mismos y que, en cuanto a descubiertos en cuenta corriente, reconoce(n) como obligación líquida y exigible los saldos a su cargo que arrojen los extractos de cuenta que BANCOLOMBIA S.A. presente oportunamente;

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

República de Colombia

GERMAN VALENZUELA REA
Notario del Archivo Notarial
CUARTO DE VILLAVICENCIO



Ca138329851

entendiéndose que los préstamos y demás obligaciones, directas o indirectas, garantizados con esta hipoteca, podrán constar o no en documento separado y quedarán amparados por la hipoteca, aunque sean anteriores al registro de esta escritura. **Parágrafo primero:** Queda expresamente establecido que la hipoteca aquí constituida garantiza, sin perjuicio de la responsabilidad personal, directa o solidaria de el(los) hipotecante(s) o deudor(es), las obligaciones de que trata esta cláusula hasta su completa cancelación, en virtud del pago efectivo de ellas, y que por lo mismo quedan amparadas con esta garantía las obligaciones dichas, sus prórrogas, renovaciones, ampliaciones y obligaciones nuevas, en el caso de que el Banco acreedor resuelva concederlas; así como los gastos y costos de cobranza a que hubiere lugar, incluyendo honorarios de abogado, rigiendo para los saldos en cuenta corriente, pagarés, prórrogas y renovaciones, los términos y condiciones que respecto a plazo, tipo de interés y especie de moneda se estipulen en cada caso. Es entendido que no se extingue la hipoteca por el hecho de que se amplíen, cambien o noven las obligaciones garantizadas. **Parágrafo segundo:** Los comparecientes manifiestan que para efectos de los derechos fiscales, le asignan al acto un valor inicial de **CUATROCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS MCTE. (\$450.000.000.00)** moneda legal, ya que la garantía es sin límite en su cuantía. Con la presente se protocoliza carta de aprobación del crédito otorgado por el Banco. Adicionalmente, para dar cumplimiento a lo ordenado por el artículo 58 de la ley 788 de 2002, el hipotecante o el (los) deudor(es) certifica(n) que a la fecha no ha (n) recibido desembolsos efectivos de créditos que estén garantizados con la presente hipoteca. Es decir, que el desembolso es cero (0). **Parágrafo tercero:** La entrega del (los) préstamo(s) se hará de acuerdo con las disponibilidades de tesorería de BANCOLOMBIA S.A. y el (los) contrato(s) de mutuo constará(n) en el (los) documento(s) que contenga(n) la(s) obligación(es). --- **QUINTO: LUGAR DE CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES:** Que la Ciudad de Villavicencio, Departamento del Meta, o el lugar de cumplimiento de las obligaciones respaldadas o el lugar(es) donde se encuentre(n) ubicado(s) el (los)



bien (es), son los lugares convenidos para el cumplimiento de las obligaciones y pago de los créditos a que se refiere, este contrato y que se estipulan en las cláusulas anteriores. _____

SEXTO: EXTINCION DEL PLAZO: BANCOLOMBIA S.A. podrá declarar

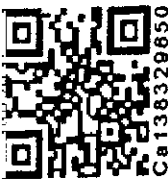
extinguido el plazo de todas las obligaciones a cargo del (los) hipotecante(s) o de el (los) deudor(es), y en consecuencia exigir de inmediato el pago de la totalidad de ellas, con intereses, accesorios, costas, gastos y honorarios de cobranzas judicial o extrajudicial en los casos a que hubiere lugar, en cualquiera de los casos que siguen: **1. Si EL HIPOTECANTE O EL DEUDOR** no atiende o incumple las obligaciones que contrae según esta escritura, o las que contraiga conjunta o separadamente a favor de **BANCOLOMBIA S.A.** de acuerdo con los documentos o títulos-valores respectivos; o no satisface las cuotas de amortización o los intereses en los términos previstos en los documentos respectivos. **2.** Cuando exista pérdida o deterioro del (los) bien (es) inmueble (s) hipotecado (s) como garantía de la obligación, cualquiera que sea su causa, de manera tal que, de acuerdo a un avalúo realizado por un perito designado por **BANCOLOMBIA** e inscrito a la Lonja de Propiedad Raíz, se concluya que la garantía no es suficiente para seguridad de la deuda y sus accesorios. **3.** Si el Banco encuentra inexactitudes o falsedades en los documentos presentados para la constitución de este gravamen o el otorgamiento del crédito. **4.** Si los bienes de él (los) hipotecante(s) o el(los) deudor(es) son embargados o perseguidos judicialmente en ejercicio de cualquier acción legal. **5.** Muerte, concordato, concurso de acreedores o liquidación obligatoria de el(los) hipotecante(s) o de el(los) deudor(es). **6.** Si el inmueble hipotecado es perseguido judicialmente por terceros en ejercicio de cualquier acción legal. **7.** Si el inmueble es enajenado o gravado en todo o en parte sin previo aviso por escrito a **BANCOLOMBIA S.A.** **8.** En caso de expropiación de el(los) bien(es) hipotecado(s) decretada por el Estado por cualquier causa o motivo y sin perjuicio de la vía a través de la cual se adelante, **BANCOLOMBIA S.A.** podrá dar por vencido el plazo de las obligaciones garantizadas con esta hipoteca, el(los),

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



República de Colombia

Mapel notarial para uso exclusivo de Capital de Gesti6n y Desarrollo de Negocios



Ca138329850

05/12/2014 18:54:19 a977799714

Cada Oración cuenta

hipotecante(s) o el deudor por medio del presente instrumento, autoriza(n) a la Entidad Pública adquirente para que, si **BANCOLOMBIA S.A.** opta expresamente por esta alternativa, le entregue directamente el valor de la indemnización, para imputarlo al pago de sus obligaciones. **BANCOLOMBIA S.A.** podrá exigir la constitución de otra garantía a su entera satisfacción. **Parágrafo:** Que en caso de que se presente alguno de los eventos mencionados en la presente cláusula, el plazo de todas las obligaciones de el(los) hipotecante(s) o de el(los) deudor(es) a favor de **BANCOLOMBIA S.A.**, a que se refiere la cláusula sexta, se extingue y, en consecuencia, el Banco puede exigir inmediatamente el pago, sin necesidad de requerimiento judicial alguno. -----

SÉPTIMO: CESIÓN DEL CRÉDITO Y DE LA GARANTÍA: Que **EL HIPOTECANTE o EL DEUDOR** acepta desde ahora, con todas las consecuencias señaladas en la ley sin necesidad de notificación alguna, en cuanto la ley lo permita, cualquier endoso o traspaso que **BANCOLOMBIA S.A.** haga de las obligaciones amparadas con esta u otras garantía(s), de la garantía misma y de los contratos que celebre con relación a la administración de el (los) inmueble(s). -----

OCTAVO: CONVENIO: Que la constitución de esta hipoteca no obliga a **BANCOLOMBIA S.A.** a la entrega de sumas de dinero, ni a la promesa o compromiso de celebrar ningún contrato, ni al perfeccionamiento del contrato de mutuo, el cual solo se perfecciona con la entrega del crédito, por ser el mutuo un contrato real, siendo estas operaciones materia de convenio entre las partes, que estarán representadas en documentos separados, que deberán ser firmados para el perfeccionamiento del crédito por **EL DEUDOR o EL HIPOTECANTE** y los codeudores correspondientes. Como consecuencia de lo anterior, **EL DEUDOR o EL HIPOTECANTE** reconoce expresamente que **BANCOLOMBIA S.A.** no estará obligada a dar o a entregar suma alguna en virtud del presente documento. Si en el lapso entre la aprobación del crédito y su probable perfeccionamiento, **BANCOLOMBIA S.A.** conoce de hechos sucedidos antes o después de aquella, los cuales la hubieren impedido, podrá dar por desistido el crédito. -----



República de Colombia

7



Aa02264642

NOVENO: COSTAS Y GASTOS JUDICIALES: Que serán de cargo de **EL DEUDOR** o **EL HIPOTECANTE** el valor de las costas y gastos judiciales y extrajudiciales a que hubiere lugar, agencias en derecho, honorarios de abogados que en nombre de **BANCOLOMBIA S.A.** promuevan la acción o las acciones para obtener el recaudo del crédito, seguros, impuestos, cuotas de administración, contribuciones de valorización, cuentas de servicios públicos, y en general todos aquellos gastos en que tenga que incurrir **BANCOLOMBIA S.A.** por incumplimiento de sus obligaciones, los del otorgamiento y registro de esta escritura; los de cancelación de la hipoteca en su oportunidad; los de expedición de una primera copia registrada de este contrato con mérito ejecutivo y los de expedición de un Certificado de Libertad y Propiedad en que conste la anotación del gravamen hipotecario aquí constituido, documentos éstos destinados a **BANCOLOMBIA S.A.** y que **EL HIPOTECANTE** o **EL DEUDOR** se obliga a entregar en sus dependencias como previo e indispensable requisito para el perfeccionamiento del crédito o créditos que le vaya a conceder. **Parágrafo Primero:** Que **EL DEUDOR** o **EL HIPOTECANTE** se obliga a pagar a **BANCOLOMBIA S.A.** todos los gastos que se generen desde el estudio hasta el perfeccionamiento del crédito o créditos que le haya otorgado o le otorgue en el futuro tales como la totalidad de impuesto de timbre de conformidad con la ley, el estudio de títulos, visitas que le sean facturadas por **BANCOLOMBIA S.A.**, etc. -----

DÉCIMO: CONDICIONES DE DESAFECTACIÓN-MAYOR EXTENSIÓN: **BANCOLOMBIA S.A.**, desafectará el (los) inmueble (s) gravado (s) con hipoteca en mayor extensión, cuando sea el caso, de conformidad con lo dispuesto en el numeral Once (11) de la Circular Externa de la Superintendencia Bancaria No.085 de Diciembre 29 de 2000, siempre y cuando el Constructor haya cancelado a **BANCOLOMBIA S.A.** la prorrata correspondiente y el (los) deudor (es) haya (n) cumplido todas las obligaciones para con **BANCOLOMBIA S.A.**, exigidas y necesarias para el perfeccionamiento del crédito, tales como: La firma del pagaré, gastos legales y seguros, etc. -----

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

República de Colombia

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



Ca.138329649

18392KUR#237R92

05/12/2014

Código de Verificación: 18392KUR#237R92

DÉCIMO PRIMERO: SEGUROS: Que **EL HIPOTECANTE** se obliga a contratar en favor de **BANCOLOMBIA S.A.** un seguro de vida y un seguro de incendio y terremoto o todo riesgo en construcción cuando sea el caso por el (los) inmueble(s) hipotecado(s) en un plazo máximo de treinta (30) días contados a partir de la fecha de aprobación del crédito y se obliga a mantener dichos seguros en favor de **BANCOLOMBIA S.A.** por todo el tiempo de duración de la deuda en las siguientes condiciones : El seguro de incendio y terremoto se tomará por el valor comercial de el (los) inmueble (s), el seguro de vida se tomará por una cantidad no inferior al valor aprobado y se obliga a mantenerlo por una cantidad no inferior al saldo total de la deuda, y en caso del seguro de todo riesgo en construcción se tomara por el valor del proyecto. Los seguros deberán tomarse con un índice variable que periódicamente señale **BANCOLOMBIA S.A.** Todo lo anterior dentro de las pólizas globales establecidas por **BANCOLOMBIA S.A.**, o individualmente tomados según sea el caso, para que en el evento de muerte o siniestro el monto de la indemnización se aplique preferencialmente a la deuda, y el exceso, si lo hubiere, se entregue a **EL HIPOTECANTE** o a sus causahabientes, sobre este punto, se aplicará además el Art.1101 del Código del Comercio. **Parágrafo Primero:** **BANCOLOMBIA S.A.** queda autorizado para tomar, renovar o pagar el valor de las primas de las pólizas mencionadas en caso de que el(los) hipotecante(s) o el(los) deudor(es) no lo hiciere(n). En caso de que **BANCOLOMBIA S.A.** no ejerza esta facultad, no está obligado notificar al deudor, pues es entendiendo que la obligación de mantener asegurado(s) el (los) inmueble(s) y la(s) vida(s) de **EL DEUDOR** o **HIPOTECANTE** es por cuenta del mismo; en caso de que no lo haga, no implica, en ningún caso, ni en forma alguna, responsabilidad para **BANCOLOMBIA S.A.**, quien puede o no hacer uso de la facultad consignada en esta misma cláusula. El valores asumidos por **BANCOLOMBIA S.A.** harán parte de las obligaciones garantizadas con esta hipoteca, autorizando expresa e irrevocablemente desde ahora el(los) hipotecante(s) o el(los) deudor(es) al Banco para cargar dichos valores a las cuentas corriente, de ahorros o cualquier depósito que tuviere en



República de Colombia

9



Aa022264643



República de Colombia

GERMÁN VALENZUELA REA
Notario Público
Cuarto de Villavicencio



Ca138329648

cualquiera de las sucursales o agencias del Banco en Colombia o en el exterior, sin perjuicio de que el Banco registre un crédito a favor de el(los) hipotecante(s) a la tasa de política vigente para esa línea de crédito por el valor de dichas primas correspondientes o que **EL BANCO** llegare a cargar el valor de dichas primas junto con las cuotas de amortización de la respectiva obligación. En todo caso, el(los)

hipotecante(s) o el(los) deudor(es) se obliga(n) a reembolsar al Banco las cantidades que por dicha causa haya erogado más los intereses moratorios que se hubieren causado a la tasa máxima legal permitida. No obstante lo anterior, se deja expresa constancia que es obligación de el(los) hipotecante(s) asegurar el (los) inmueble (s) y mantener vigente la póliza sin que pueda responsabilizarse al Banco porque esto no se cumpliera. El(los) hipotecante(s) autoriza(n) al Banco para actualizar, el avalúo realizado sobre lo inmuebles descritos en la cláusula primera, y para cargar el valor correspondiente, a la cuenta corriente o cualquier otro depósito que aparezca registrado a nombre de el(los) hipotecante(s). -----

DÉCIMO SEGUNDO: Que en caso de pérdida, destrucción, deterioro o sustracción de la primera copia de esta escritura, **El Acreedor** a través de su representante legal directamente o a través de apoderado especial debidamente constituido para el efecto, podrá solicitar la expedición de una copia sustitutiva con la constancia de que presta igual mérito ejecutivo para exigir el cumplimiento de las obligaciones que en ella consten, todo de conformidad con lo dispuesto por el artículo 81 del Decreto 960 de 1970 y en el artículo 43 de la Ley 1395 de 2010 o las norma que los modifiquen o sustituyan. -----

DECIMO TERCERO. GASTOS: Que los gastos que ocasione esta escritura y su cancelación, serán por cuenta de el(los) hipotecante(s). -----

DECIMO CUARTO: EFECTOS DE LA LEY 258 DE 1996: Compareciendo el(los) hipotecante(s) de las condiciones civiles anotadas y manifestó bajo la gravedad del juramento que el inmueble sobre el cual constituye la presente garantía hipotecaria no se halla sometido al régimen de afectación a vivienda familiar. -----

Presente el señor **CAMILO CABRERA JARAMILLO**, varón, mayor de edad y

vecino de Villavicencio, identificado con la cédula de ciudadanía número 17.312.171 expedida en Villavicencio, dijo: Que en su carácter de Apoderado de BANCOLOMBIA S.A., establecimiento de crédito con domicilio principal en Medellín, lo cual acredita con poder especial debidamente conferido para el efecto, que presenta para su protocolización, acepta para **BANCOLOMBIA S.A.** la presente escritura, y el contrato de hipoteca en ella contenido. -----

Queda entendido que la constitución de la presente hipoteca no obliga a BANCOLOMBIA S.A. al otorgamiento de créditos a **LA HIPOTECANTE**. Hacen constar los comparecientes que las estipulaciones del presente instrumento, en ningún caso, constituyen novación de las obligaciones ya existentes y que se garantizan con el mismo. -----

Con la presente escritura se protocoliza certificación expedida por BANCOLOMBIA S.A. en la cual consta que el crédito aprobado a EL DEUDOR asciende a **CUATROCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$450.000.000.00)**. HASTA AQUÍ LA MINUTA ALLEGADA VIA E-MAIL. -----

NOTAS DE ADVERTENCIA

PRIMERO: Se advirtió a los otorgantes de esta escritura la obligación que tienen de leer la totalidad de su texto, a fin de verificar la exactitud de todos los datos en ella consignados con el fin de aclarar, modificar o corregir lo que les pareciere; la firma de la misma demuestra su aprobación total del texto. En consecuencia, el notario no asume responsabilidad alguna respecto al contenido clausular de lo pactado por las partes ni por errores o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma de los otorgantes y del notario. En ambos casos, estos deben ser corregidos mediante el otorgamiento de una nueva escritura, suscrita por todos los que intervinieron en la inicial y sufragada por los mismos (Art. 35 Decreto Ley 960/70). SEGUNDO. Que conocen la ley y saben que el Notario responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, más no de la veracidad de las declaraciones y que de esta manera cumplen con la obligación consignada en el artículo 35 del decreto 960 de 1970 y el Artículo 22 de decreto 2148 de 1983 de leer la totalidad de la escritura



República de Colombia

11



Aa022264644

y expresan que con su otorgamiento o firma muestran su conformidad y asentamiento de la misma. TERCERO. Se advirtió a los otorgantes la necesidad de registrar esta escritura pública dentro de término perentorio de noventa (90) días en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, contados a partir de la fecha de su otorgamiento, vencido este término se causarán intereses moratorios por mes o fracción de retardo. En todo caso tratándose de los actos de hipoteca y/o patrimonio de familia deben registrarse únicamente dentro de los noventa (90) días siguientes a su otorgamiento. -----

Los comparecientes presentaron los siguientes comprobantes fiscales los cuales se protocolizan: -----

REPÚBLICA DE COLOMBIA - MUNICIPIO DE ACACIAS- CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO No. 2015006367 / EL SUSCRITO TESORERO MUNICIPAL CERTIFICA:

Que en los archivos de la tesorería municipal aparece inscrito el predio con código catastral número: 00-02-0009-0261-000, el cual figura a nombre de: FRANCO HERRERA EVANGELINA, doc. Identidad No. 21171884 con las siguientes especificaciones. DIRECCIÓN DEL PREDIO: VILLA LORENA VDA CENTRO. UBICACIÓN: RURAL. ÁREA: 4063M2. VALOR AVALUÓ: \$19.502.000. El cual está registrado con los siguientes propietarios: 001 C.C. 21171884 FRANCO HERRERA EVANGELINA. El cual se encuentra a PAZ Y SALVO, por concepto de IMPUESTO PREDIAL Y VALORIZACIÓN. Se expide el 17/11/2015. Válido hasta 31/12/2015. --- PAZ Y SALVO DE VALORIZACIÓN DEPARTAMENTAL No. 62120 EXPEDIDO EL 17/11/2015. -----

Leída que fue la presente escritura a los otorgantes la aprobaron y la firman junto con el suscrito Notario de todo lo cual doy fe. Se les advirtió la formalidad del Registro. Derechos Notariales \$1.366.279=. IVA \$247.181=. Recaudos para la Superintendencia de Notariado y Registro \$26.400=. Resolución 0641/2015. Esta escritura se extendió en las hojas de papel Notarial/ Nos. Aa022264639, Aa022264640, Aa022264641, Aa022264642, Aa022264643, Aa022264644. -----



Ca138329647

Esta hoja hace parte integral de la escritura pública No. 1380 del Veinticinco
(25) de Noviembre de dos mil quince (2.015) otorgada en la Notaria Cuarta del
Círculo de Villavicencio.

REPUBLICA DE COLOMBIA
10 de AGOSTO
NOTARIO 4to
VILLAVICENCIO
NOTARIA CUAF


ADRIANA PUELLO TORRES

(EN REPRESENTACION DE ENTRENADORES T.S.A.
S&SO S.A.S.)

C.C. N° 28.979.291

Teléfono: 3125098583

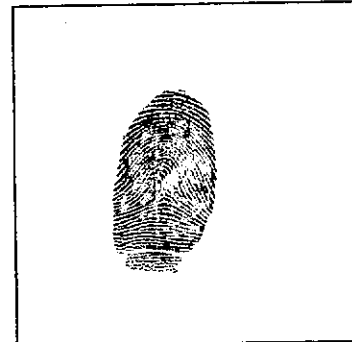
Dirección: C/ 34 #38-51 BARRAL

Ocupación: PROF S.O.L.U.D OCUPACIONAL

Correo Electrónico: gerencia general@entrenadores-tsa.com

Fecha de Otorgamiento: 25-11-2015

Huella Dactilar Índice Derecho




CAMILO CABRERA JARAMILLO

C.C. No. 17.312.171 de Villavicencio

Apoderado Especial **BANCOLOMBIA S.A.**

El Notario Cuarto,


GERMAN VALENZUELA REAL

1380

Lina B.



Ca138329678



COLOMBIA
SERIAL
REGADO
CIRCULO

ESTA HOJA HACE PARTE DE LA ESCRITURA
6.51104.0015

No. 1380 DE FECHA 25 NOV 2015

DE ESTA NOTARIA.



GERMAN VALENZUELA REAL

NOTARIO CUARTO

Circulo de Vilaviciencio

REPUBLICA DE COLOMBIA
FABIO AUGUSTO RAMIREZ BERNAL
NOTARIO ENCARGADO
VILLAVICENCIO
NOTARIA CUARTA DEL CIRCULO

01 Copia tomada de su originalidad que
expido y autorizo en 16 hojas útiles con destino

a: BANCOLOMBIA S.A.

a: 27 NOV 2015
Villavicencio

El Notario.

GERMAN VALENZUELA REAL

REPUBLICA DE COLOMBIA
LA REAL
FALLECIMIENTO RAMIREZ BERNARDO
NOTARIO ENCARGADO
MILLAVICENCIO
NOTARIA CUARTA DEL CIRCULO

ACREEDOR: BANCOLOMBIA S.A.

Esta copia presta merito Ejecutivo y es
única que sirve para exigir el pago (Art. 42)

Dcto. 2163 170)

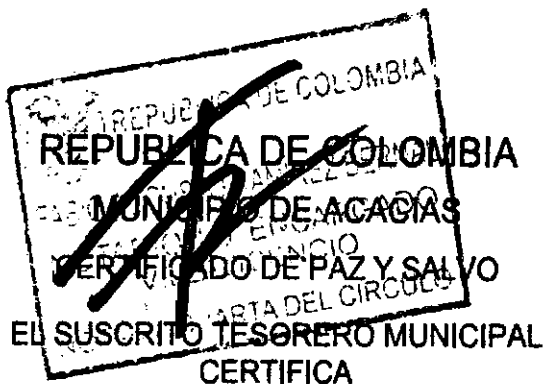
El Notario

GERMAN VALENZUELA REAL

REPUBLICA DE COLOMBIA
 FABIÁN FORNIEZ BERNAL
 A REAL ENCARGADO
 NOTARÍA CUARTA DEL CÍRCULO



Acacias
892 001.467-3



Certificado Nro: 2015006367

En los archivos de la tesorería municipal aparece inscrito el predio con código catastral número: 000200090261000 el cual figura a nombre de: FRANCO HERRERA EVANGELINA, doc. identidad N° 21171884 con las siguientes especificaciones.

DIRECCIÓN DEL PREDIO	UBICACIÓN	AREA			VALOR AVALUO	AÑO AVALUO
		HA	M2	CONS		
VILLA LORENA VDA CENTRO	RURAL	0	4063	0	\$ 19.502.000	2015

El cual esta registrado con los siguientes propietarios:

N°	C.C/NIT	NOMBRE
001	21171884	FRANCO HERRERA EVANGELINA

El cual se encuentra a Paz y Salvo por concepto de Impuesto Predial y Valorización.

NOTA: si hay equivocación con relación a la obligación de pagar en cuanto al monto, tal error no exime al contribuyente del pago. Igualmente el contribuyente no puede invocar el error para negar el pago de la contribución. Este certificado no es prueba de la cancelación del gravamen.

Expedido a los 17 días del mes noviembre de 2015

Se expide con destino a : A QUIEN INTERESE

Válido hasta el 31 diciembre 2015

Valor 0 Pesos Mcte.

ZONIA ESPERANZA MORA ARIAS
Tesorera General

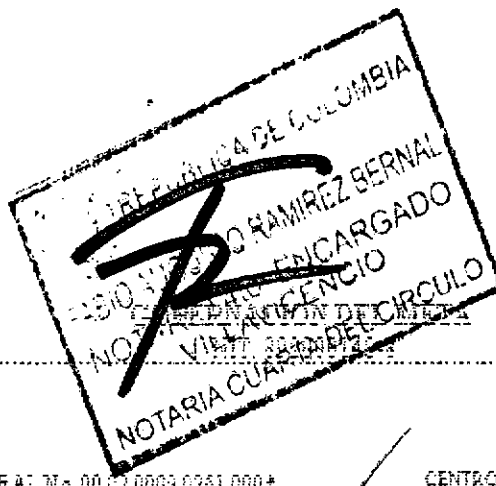
República de Colombia

103921919C5050SATT



IMPORTANTE!

- Para comprobar la veracidad de este certificado ingresar a www.acacias-meta.gov.co/Servicios.shtml
- Hacer clic sobre el menú "Paz y salvo impuesto predial"
- Oprimir el botón rojo "Consulta de Paz y salvos"
- Seleccione la opción "Consultar paz y salvo impuesto predial"
- Digite número de certificado y posteriormente oprima el botón procesar



FECHA (DAAA): 17/11/2015
CUENTA N°:
CLASIFICACION: VIGENCIA ACTUAL
CONCEPTO: PAT Y SALVO CATASTRAL No. 00 00 0000 0001 0004
RECIBIMOS DE: FRANCO EVANGELINA
LA SUMA DE: diez mil 00 / 100 Pesos En M/Cto

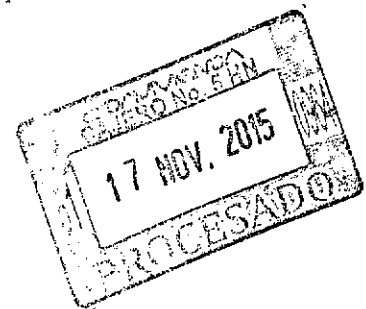
INGRESO: RECIBO DE CAJA N° 62120

CENTRO UTILIDAD:
C.C. & NIT. 21171894

CUENTA	DEBITO	CREDITO	DESCUENTO	Distribución de Usos y Rubros	VALOR
11050101	10.000,00	0,00	0301-010102010301-		10.000,00
14016001	0,00	10.000,00	17Contribución de Valorización		
	10.000,00	10.000,00			
TOTAL DEBITOS	10.000,00	0,00	TOTAL		10.000,00

ORIGINAL

PAT Y SALVO VALORIZACION
NOTA: Si hoy equivocación con respecto a la obligación de pagar o en cuanto al monto, tal error no exime al contribuyente del pago, igual puede el contribuyente no anular el error para negar el pago de la contribución. Este certificado no es válido para la cancelación del gravamen y es válido por 30 días calendario.



REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO

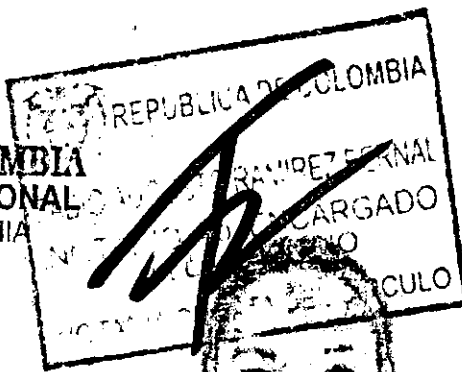
28.979.291

RUBIO TORRES

APELLIDOS

ADRIANA

NOMBRES



Adriana Rubio Torres
FIRMA



FECHA DE NACIMIENTO 07-JUN-1980

JAMUNDI
(VALLE)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.56

ESTATURA

O+

G.S. RH

F

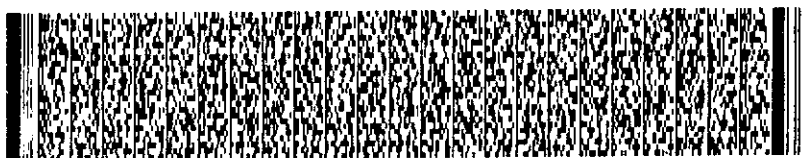
SEXO

18-SEP-1998 VENADILLO

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

Almabeatriz Rengifo Lopez
REGISTRADORA NACIONAL
ALMABEATRIZ RENGIFO LOPEZ

INDICE DERECHO



A-5200100-69129421-F-0028979291-20050601

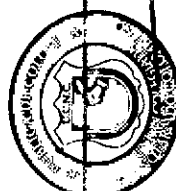
01977 05151N 02 151588710

República de Colombia

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



03/09/2015 1039119C50Sa3T9I



DILIGENCIA DE AUTENTICACION REPUBLICA DE COLOMBIA
 EL NOTARIO CUARTO DE VILLAVICENCIO METAFISICA
 TESTIFICA. Que lo anterior es una copia exacta de lo que se encuentra en la matriz.
 No. 6484105
 CAMARA DE COMERCIO DE VILLAVICENCIO

2-5 NOV 2015
 Villavicencio (Meta)
 CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL

Número de operación: 31CTA117004 Fecha: 2015/11/7 Hora: 08:39:44 Pagina: 1

VISITENOS EN NUESTRA PAGINA WEB www.ccv.org.co

NOTARIO CUARTO DE VILLAVICENCIO

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL INSCRIPCION DE DOCUMENTOS

LA CAMARA DE COMERCIO DE VILLAVICENCIO, CON FUNDAMENTO EN LAS MATRICULAS E INSCRIPCIONES DE REGISTRO MERCANTIL,

CERTIFICA:

NOMBRE: ENTRENADORES T.S.A SASO S.A.S
 N.I.T.: 900524661-1
 DIRECCION COMERCIAL: CALLE 37 N 38 -51
 BARRIO COMERCIAL: BARZAL
 DOMICILIO: VILLAVICENCIO
 TELEFONO COMERCIAL 1: 6626254
 TELEFONO COMERCIAL 2: 3112133753
 TELEFONO COMERCIAL 3: 3125095583
 DIRECCION DE NOTIFICACION JUDICIAL: CALLE 37 N 38-51
 DIRECCION PAGINA WEB (URL): www.entrenadorests.com
 MUNICIPIO JUDICIAL: VILLAVICENCIO
 E-MAIL COMERCIAL: gerenciageneral@entrenadorests.com
 E-MAIL NOT. JUDICIAL: gerenciageneral@entrenadorests.com

TELEFONO NOTIFICACION JUDICIAL 1: 6626254
 TELEFONO NOTIFICACION JUDICIAL 2: 3112133753
 TELEFONO NOTIFICACION JUDICIAL 3: 3125095583
 FAX NOTIFICACION JUDICIAL:

CERTIFICA:

QUE EL MATRICULADO TIENE LA CONDICION DE PEQUENA EMPRESA DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO EN EL NUMERAL 1 DEL ARTICULO 2 DE LA LEY 1429 DE 2010.

ACTIVIDADES ECONOMICAS:

ACTIVIDAD PRINCIPAL:
 8523 EDUCACION MEDIA TECNICA Y DE FORMACION LABORAL
 ACTIVIDAD SECUNDARIA:
 7730 ALQUILER Y ARRENDAMIENTO DE OTROS TIPOS DE MAQUINARIA, EQUIPO Y BIENES TANGIBLES N.C.P.
 ACTIVIDAD ADICIONAL 1:
 4659 COMERCIO AL POR MAYOR DE OTROS TIPOS DE MAQUINARIA Y EQUIPO N.C.P.
 ACTIVIDAD ADICIONAL 2:
 4711 COMERCIO AL POR MENOR EN ESTABLECIMIENTOS NO ESPECIALIZADOS CON SURTIDO COMPUESTO PRINCIPALMENTE POR ALIMENTOS, BEBIDAS O TABACO

CERTIFICA:

MATRICULA NO. 00210817 LA F I L I A T A D O
 FECHA DE MATRICULA EN ESTA CAMARA: 7 DE MAYO DE 2012
 RENOVÓ EL AÑO 2015, EL 31 DE MARZO DE 2015

CERTIFICA:

CONSTITUCION: QUE POR DOCUMENTO PRIVADO DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS DE VILLAVICENCIO DEL 2 DE ABRIL DE 2012, INSCRITA EL 7 DE MAYO DE 2012 BAJO EL NUMERO 00341527 DEL LIBRO 1X, SE CONSTITUYO LA PERSONA JURIDICA: ENTRENADORES T.S.A SASO S.A.S.

CERTIFICA:

VIGENCIA: QUE EL TERMINO DE DURACION DE LA PERSONA JURIDICA ES



QUE POR DOCUMENTO PRIVADO DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS DEL 2 DE
ABRIL DE 2012, INSCRIPTA EL 7 DE MAYO DE 2012 BAJO EL NUMERO
00041527 DEL LIBRO IX, FOLIOS 100 Y 101 (S): IDENTIFICACION
NOMBRE REPRESENTANTE LEGAL: FUBIO TORRES ADRIANA

DILIGENCIA DE AUTENTICACION

EL NOTARIO CUARTO DE VILLAVICENCIO (META)
TESTIFICA QUE EL presente documento coincide exactamente con el original que tiene a vista.

NO. 6484106

CAMARA DE COMERCIO

25 NOV 2015

Villavicencio (Meta)

CAMARA DE COMERCIO DE VILLAVICENCIO

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL

Número de operación: 31C1A1117004 Fecha: 2015/11/17 Hora: 08:39:44 Pagina: 3

NOTARIO CUARTO DE VILLAVICENCIO

REPRESENTANTE LEGAL: LA REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA ESTARÁ A CARGO DE UNA PERSONA NATURAL O JURÍDICA, ACCIONISTA O NO, QUE DEBE SER LA MISMA QUE LO REEMPLAZARÁ EN SUS FALTAS PERMANENTES O TEMPORALES. LAS MISMAS FUNCIONES Y RESTRICCIONES DE LAS FUNCIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL, TERMINARÁN EN CASO DE DIMISION O RENOVACION POR PARTE DE LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS, DECESO O DE INCAPACIDAD EN AQUELLOS CASOS EN QUE EL REPRESENTANTE LEGAL SEA UNA PERSONA NATURAL Y EN CASO DE LIQUIDACION PRIVADA O JUDICIAL, CUANDO EL REPRESENTANTE LEGAL SEA UNA PERSONA JURÍDICA. LA CESACION DE LAS FUNCIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL, POR CUALQUIER CAUSA, NO DA LUGAR A NINGUNA INDEMNIZACION DE CUALQUIER NATURALEZA, DIFERENTE DE AQUELLAS QUE, LE CORRESPONDIEREN CONFORME A LA LEY LABORAL, SI FUERE EL CASO. LA REVOCACION POR PARTE DE LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS NO TENDRÁ QUE ESTAR MOTIVADA Y PODRÁ REALIZARSE EN CUALQUIER TIEMPO. EN AQUELLOS CASOS EN QUE EL REPRESENTANTE LEGAL SEA UNA PERSONA JURÍDICA, LAS FUNCIONES QUEDARÁN A CARGO DEL REPRESENTANTE LEGAL DE ÉSTA. TODA REMUNERACION A QUE TUVIERE DERECHO EL REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD, DEBERA SER APROBADA POR LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS. FACULTADES DEL REPRESENTANTE LEGAL: LA SOCIEDAD SERÁ GERENCIADA, ADMINISTRADA Y REPRESENTADA LEGALMENTE ANTE TERCEROS POR EL REPRESENTANTE LEGAL, QUIEN NO TENDRÁ RESTRICCIONES DE CONTRATACION POR RAZON DE LA NATURALEZA NI DE LA CUANTIA DE LOS ACTOS QUE CELEBRE. POR LO TANTO, SE ENTENDERÁ QUE EL REPRESENTANTE LEGAL PODRÁ CELEBRAR O EJECUTAR TODOS LOS ACTOS Y CONTRATOS COMPRENDIDOS EN EL OBJETO SOCIAL O QUE SE RELACIONEN DIRECTAMENTE CON LA EXISTENCIA Y EL FUNCIONAMIENTO DE LA SOCIEDAD. EL REPRESENTANTE LEGAL SE ENTENDERÁ INVESTIDO DE LOS MÁS AMPLIOS PODERES PARA ACTUAR EN TODAS LAS CIRCUNSTANCIAS EN NOMBRE DE LA SOCIEDAD, CON EXCEPCION DE AQUELLAS FACULTADES QUE, DE ACUERDO CON LOS ESTATUTOS, SE HUBIEREN PRESERVADO LOS ACCIONISTAS. EN LAS RELACIONES FRENTE A TERCEROS, LA SOCIEDAD QUEDARÁ OBLIGADA POR LOS ACTOS Y CONTRATOS CELEBRADOS POR EL REPRESENTANTE LEGAL. LE ESTA PROHIBIDO AL REPRESENTANTE LEGAL Y A LOS DEMÁS ADMINISTRADORES DE LA SOCIEDAD, POR SÍ O POR INTERPUESTA PERSONA, OBTENER BAJO CUALQUIER FORMA O MODALIDAD JURÍDICA PRÉSTAMOS POR PARTE DE LA SOCIEDAD U OBTENER DE PARTE DE LA SOCIEDAD AVAL, FIANZA O CUALQUIER OTRO TIPO DE GARANTÍA DE SUS OBLIGACIONES PERSONALES.

CERTIFICA :

QUE LA PERSONA JURÍDICA TIENE MATRICULADOS LOS SIGUIENTES ESTABLECIMIENTOS :

NOMBRE: ENTRENADORES TSA PUERTO GAITAN

MATRICULA NO. 00251701 DEL 8 DE JULIO DE 2013

RENOVACION DE LA MATRICULA : EL 31 DE MARZO DE 2015

ULTIMO AÑO RENOVADO : 2015

ACTIVIDADES ECONOMICAS:

ACTIVIDAD PRINCIPAL:

8523 EDUCACION MEDIA TECNICA Y DE FORMACION LABORAL

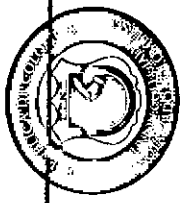
ACTIVIDAD SECUNDARIA:

7730 ALQUILER Y ARRENDAMIENTO DE OTROS TIPOS DE MAQUINARIA,

EQUIPO Y BIENES TANGIBLES N.C.U.

ACTIVIDAD ADICIONAL 1:

4659 COMERCIO AL POR MAYOR DE OTROS TIPOS DE MAQUINARIA Y EQUIPO



República de Colombia
Notario notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial



03/09/2015 10395055-STOIS19C

Ca138329635

REPUBLICA DE COLOMBIA
DILIGENCIA DE AUTENTICACION
EL NOTARIO CUANTO MENOS
TESTIFICA. Que el...
exactamente como...
25 NOV 2015
CAMARA DE COMERCIO DE VILLAVICENCIO
CIRCULO NO ESPECIALIZADOS
VILLAVICENCIO

Villavicencio (Meta)
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL
Número de operación: 31CTA1117004 Fecha: 2015/11/17 Hora: 08:39:44 Pagina: 4
N.C.P.
ACTIVIDAD ADICIONAL:
4711F. COMERCIO DE MENOR EN ESTABLECIMIENTOS NO ESPECIALIZADOS
CON SUPTIDO. PRODUCTOS PRIMARIOS. PRODUCTOS AGRI-
TABACO

CERTIFICADO
QUE NO FIGURAN INSCRIPCIONES ANTERIORES A LA FECHA DEL PRESENTE
CERTIFICADO, QUE MODIFIQUEN TOTAL O PARCIALMENTE SU CONTENIDO.
CERTIFICA

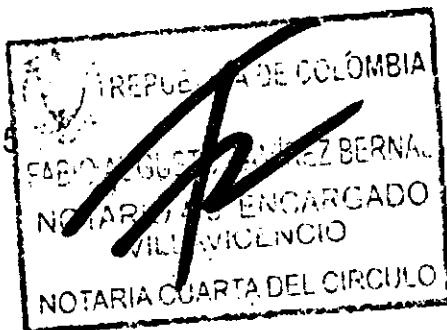
LA CAMARA DE COMERCIO DE VILLAVICENCIO INFORMA.
QUE LA MATRICULA DEL COMERCIANTE Y/O ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO
LOCALIZADO EN LA DIRECCION QUE APARECE ENFOOTADA EN ESTE CERTIFICADO,
SE INFORMO A LAS SECRETARIAS DE PLANEACION, SALUD, GOBIERNO
MEDIO AMBIENTE Y HACIENDA MUNICIPAL DE LA ALCALDIA DE VILLAVICENCIO
CIO Y BOMBEROS, GENERANDOSE DE FORMA AUTOMATICA LA MATRICULA DE
INDUSTRIA Y COMERCIO, A EXCEPCION DE AQUELLOS CASOS EN QUE LA
ACTIVIDAD NO ESTA SUJETA A DICHO IMPUESTO.
LOS DATOS CONTENIDOS EN ESTA SECCION DE INFORMACION COMPLEMENTARIA,
NO HACEN PARTE DEL REGISTRO PUBLICO, NI SON DE INTERES PUBLICO
POR LA CAMARA DE COMERCIO EN EJERCICIO DE SUS FUNCIONES LEGALES.
LA CAMARA DE COMERCIO SOLO HACE PUBLICO EL CONOCIMIENTO DE QUE EL
ELLOS HA TENIDO EL COMERCIANTE
LA MATRICULA EN CAMARA DE COMERCIO NO IMPLICA PERMISO O AUTORIZACION
CIÓN DE FUNCIONAMIENTO.

DE CONFORMIDAD CON LO CONCEPTUADO POR LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO, LOS
ACTOS DE REGISTRO AQUI CERTIFICADOS QUEDAN EN FIRME DENTRO (10) DIAS HABILES DESPUES DE LA FECHA
DE PUBLICACION EN EL BOLETIN DEL REGISTRO DE LA CORRESPONDIENTE INSCRIPCION, SIEMPRE QUE NO
SEAN OBJETO DE RECURSO EN LA VIA GUBERNATIVA

VALOR DEL CERTIFICADO : \$4500

DE CONFORMIDAD CON EL DECRETO 2150 DE 1995 Y LA AUTORIZACION IMPARTIDA POR LA SUPERINTENDENCIA
DE INDUSTRIA Y COMERCIO, MEDIANTE EL OFICIO DEL 18 DE NOVIEMBRE DE 1996, LA FIRMA MECANICA QUE
APARECE A CONTINUACION TIENE PLENA VALIDEZ PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES

Villavicencio, Noviembre 18 de 2015



Señores
NOTARIA CUARTA
VILLAVICENCIO.



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 sociedad ENTRENADORES TSA S&SO SAS, de acuerdo a lo expresado en la carta de aprobación, es por la suma de CUATROCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS MCTE. (\$450.000.000.00).

Atentamente,


CAMILO CABRERA JARAMILLO
Apoderado Especial BANCOLOMBIA S.A.



REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO 17.312.171

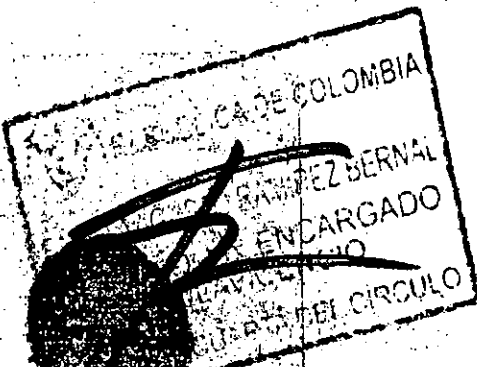
CABRERA JARAMILLO

APELLIDOS

CAMILO

NOMBRES

FIRMA



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO 22-ENE-1958

VILLAVICENCIO
(META)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.75

ESTATURA

O+

G.S. RH

M

SEXO

28-ABR-1977 VILLAVICENCIO
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SANCHEZ TORRES



A-5200100-00166105-M-0017312171-20090803

0014404786A 1

6760029849

REPUBLICA DE COLOMBIA

141903

RAMA JUDICIAL

CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA

TARJETA PROFESIONAL DE ABOGADO

34720

15-07-78

15-07-78

CAMERO

CABRERA JARAMILLO

17-07-71

META

EXT DE COLOMBIA



FIRMA



Ca138329627



NOTARIA VEINTINUEVE
Dr. Juan Alberto Vallejo

DECLARACION DE AUTENTICACION
EL NOTARIO CUANDO RECIBE EL SIGUIENTE (META)
TESTIFICA que el presente documento es una copia fiel de la original que se encuentra en su poder.
Villavicencio, 25 de NOV de 2015.
NOTARIA CURSADA EN VILLAVICENCIO
C. ORGANIZANTE: BANCOLOMBIA S.A. A:
C. CAMILO CAJARRERA JARAMILLO.
C. MEDIANTE: MEDALLIN.

WK 1924151

.LC

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, a ocho (8) de Agosto de dos mil cinco (2005), al despacho de la Notaria Veintinueve (29) del círculo de Medellín, de la cual es notario titular JUAN ALVARO VALLEJO GUDON,

compareció el doctor **LUIS FERNANDO MONTOYA CUSCO**, mayor de edad, vecino de Medellín, portador de la cédula de ciudadanía No. 70.105.986, obrando en carácter de **REPRESENTANTE LEGAL** de **BANCOLOMBIA S.A.**, establecimiento bancario legalmente constituido, con domicilio principal en la ciudad de Medellín, circunstancias que acredita con certificación expedida por la Superintendencia Bancaria, manifestó: **PRIMERO:** Que obrando en la calidad anotada y debidamente facultado por los estatutos correspondientes, por medio de este instrumento, confiere **PODER ESPECIAL** a **CAMILO CAJARRERA JARAMILLO**, mayor de edad, vecino de Villavicencio, identificado con la cédula de ciudadanía No. 17.312.471, expedida en Villavicencio, para que en nombre y representación de **BANCOLOMBIA S.A.** y dentro del ámbito de sus funciones, celebre los siguientes actos y contratos:

- 1) Aceptar toda clase de hipotecas que constituyan para garantizar el cumplimiento de las obligaciones contraídas por terceros a favor de **BANCOLOMBIA S.A.**
- 2) Suscribir las correspondientes escrituras públicas de

4130 60000 8/05

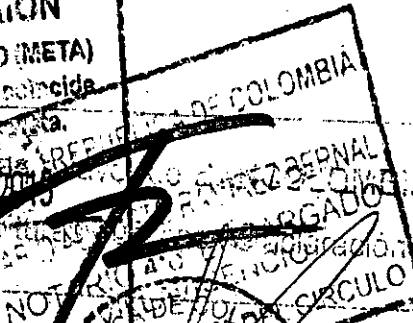
DILIGENCIA DE AUTENTICACION

EL NOTARIO CUARTO DE VILLAVICENCIO (META)

TESTIFICA Que la presente escritura coincide exactamente con la foliada que figura en esta.

Villavicencio (Meta)

25 NOV 2005



SEGUNDO: Es el poder otorgante el que autoriza al otorgado a firmar los actos, necesarios para el cumplimiento del mandato.

TERCERO: La vigencia del presente poder está determinada por el tiempo que BAICOLOMBIA S.A. considere necesario.

Se advirtió al 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 tal 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).

El compareciente leyó personalmente el presente instrumento, lo aprobo y firma en señal de asentimiento.

Derechos notariales \$ 51.460.00. -- Apone a Superintendencia y Fondo Nacional del Notario \$5.850.000. -- Resolución 6.º10 de 2004.

La presente escritura se extendió en las hojas de papel notarial distinguidas con los números 1924151 y 1924152. Así se firmó:

ESPACIO EN BLANCO

03/09/2015 1039119C505aSTOI

República de Colombia

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



Ca138329626

DILIGENCIA DE AUTENTICACION
REPUBLICA DE COLOMBIA
EL NOTARIO CUARTO DE VILLAVIEJA (MEDELLIN)
TESTIFICA. Que la presente fue dada en su oficina de Notaría Pública, ubicada en la Calle 14 No. 14-10, de Villavieja, Medellín, a los 05 días del mes de Noviembre del 2015.
NOTARIO PUBLICO CARGADO
5 NOV 2015 VILLAVIEJA
NOTARIA CUARTA DEL CIRCUITO

Continúa en el certificado de autenticación y en el documento original.

NOTARIO CUARTO DE VILLAVIEJA

Calle 14 No. 14-10, Villavieja
Fecha de inscripción: 18/02/02

Maria Ines Delvany Rojas
Fecha de Posesión: 10/01/1993

Ana Maria Rojas
Fecha de Posesión: 27/10/1998

Javier Humberto Alarcón Boiro
Fecha de Posesión: 04/07/2000

Alfonso Santafé Torres
Fecha de Posesión: 06/12/1993

Alfred Yáñez Carrajal
Fecha de Posesión: 14/09/1998

Maria Cristina Arasija Uribe
Fecha de Posesión: 14/09/1998

Héctor Antonio Barrera García
Fecha de Posesión: 05/12/2000

Claudia Patricia Escobar Monsalve
Fecha de Posesión: 02/06/1998

Ana Maria Elvira Vireto
Fecha de Posesión: 02/06/1998

Alfonso Santafé Torres
Fecha de Posesión: 06/12/1993

Claudia Patricia Escobar Monsalve
Fecha de Posesión: 02/06/1998

Alfonso Santafé Torres
Fecha de Posesión: 06/12/1993

Sara Rueda De Plata
Fecha de Posesión: 04/03/2004

José Alejandro Guerrero Becerra
Fecha de Posesión: 14/03/1998

Francisco Andrés Sorzano
Fecha de Posesión: 14/09/1998

Jairo Zúñiga Serrano
Fecha de Posesión: 09/03/1998

Liliana Orlando Muñoz
Fecha de Posesión: 12/07/1998

Juan Alberto Vela De León
Fecha de Posesión: 10/01/1993

CC-1351571

CC-8734290

CC-1203262

CC-1222502

CC-42987071

CC-1140060

CC-1351571

CC-1351571

CC-1351571

CC-1351571

CC-1351571

CC-1351571

CC-1351571

CC-1351571

CC-1351571

CC-1351571

CC-1351571

Gerente Zona Occidente de Banca Personal e Intermedia Región Bogotá y Sabana

Gerente de Zona Norte Banca Personal e Intermedia Región Norte

Gerente Zona Norte

Gerente Banca Personal e Intermedia Región Centro, Zona Cúcuta

Gerente Banca Personal e Intermedia, Región Antioquia

Gerente de Zona Sur Banca Personal e Intermedia Región Centro

Gerente Banca Personal e Intermedia, Región Bogotá y Sabana Zona Occidente

Gerente Banca Personal e Intermedia Región Bogotá y Sabana, Zona Industrial

Gerente Banca Personal e Intermedia, Región Sur Zona Manizales

Gerente Banca Personal e Intermedia, Región Sur Zona Pereira

Gerente Banca Personal e Intermedia Región Centro, Zona Central

Gerente de Zona Norte Banca Personal e Intermedia Región Bogotá y Sabana

Gerente Corporativo Región Bogotá

Gerente Banca Personal e Intermedia, Zona Bucaramanga Región Centro

Gerente Banca Personal e Intermedia Región Sur, Zona Valle

Gerente de Zona Banca Supermercados

Gerente Banca Personal e Intermedia Región Norte, Zona Norte, Zona Cartagena-Córdoba

Autenticación de copias de este documento es con la firma original que aparece en este documento.
5 ABR 2005
JUAN ANTONIO GARCIA

NO. 5457113- LA. 2/2/69 44

IDENTIFICACIONAL ARGENTINA

REPUBLICA AMERICA LATINA

~~CONFIDENTIAL~~

Q (ME) ENCLOSURE CIRCULAR

OTRO de LEVANTAR DEL CR

25 NOV 2015

~~Gereja: Gereja Bani Lingsar~~
~~Region: Bar~~

Geniale Personal Staff Empress in y
Corporativa Regia Loxia

Conclusions and Recommendations

Office of North Dakota Region
October 1964

Vicentinos' role in the struggle to change

Centro Regional Banca Personal U
Informática Remota, Bogotá y Soacha

Departamento Regional de Banca y Seguros
Antioquia

Geteilte Bank: Personal: 12 Interpersonale
Region: Antiqua a Toga Dies

Gravate Regional Board Personal &
Intermediate Region Centre

Gen. de Br. e. Emp. e. al. Dep. Norte

Viscous Centre de Recherche et d'Innovation

Vicepresidente Académica General

Gruppo editoriale de L'Espresso e L'Espresso

Corrente de Zona Bahama - 2 mil
Personal en la Region Interá

Centre de Zina (Centre Pour
Personnel et pour le Bien-être)

1. Mr. J. Edgar Hoover
 2. Mr. Clegg
 3. Mr. Glavin
 4. Mr. Ladd
 5. Mr. Nichols
 6. Mr. Rosen
 7. Mr. Tracy
 8. Mr. Carson
 9. Mr. Egan
 10. Mr. Gurnea
 11. Mr. Hendon
 12. Mr. Pennington
 13. Mr. Quinn
 14. Mr. Nease
 15. Mr. Gandy

El presente documento del Centro de
la Memoria Histórica de la UCA es un
documento que forma parte de la
"su original" que se conserva en
- 5 AGO 2005
Banco de Datos de la UCA
MAY 2010

Figure 21c.5



NOTARIA VEINTINUEVE
Dr. Juan Alvaro Valledo Tobón

DILIGENCIA DE AUTENTICACION
EL NOTARIO CUARTO DE VILLAVICENCIO (META)
TESTIFICA. Que la presente fotocopia coincide
exactamente con la fotocopia que tuvo a la vista.

25 NOV 2015

REPÚBLICA DE COLOMBIA
SABONER RAMÍREZ BERNAL
Vicepresidente de la Notaría, distinguida con el
NOTARIO ENCARGADO
NOTARIAL
NOTARIA CUARTO DE VILLAVICENCIO

1924152

LUIS FERNANDO MONTOYA CUSSO

REPRESENTANTE LEGAL DE:

BANCOLOMBIA S.A.

NIT. N° 890.903.938-8

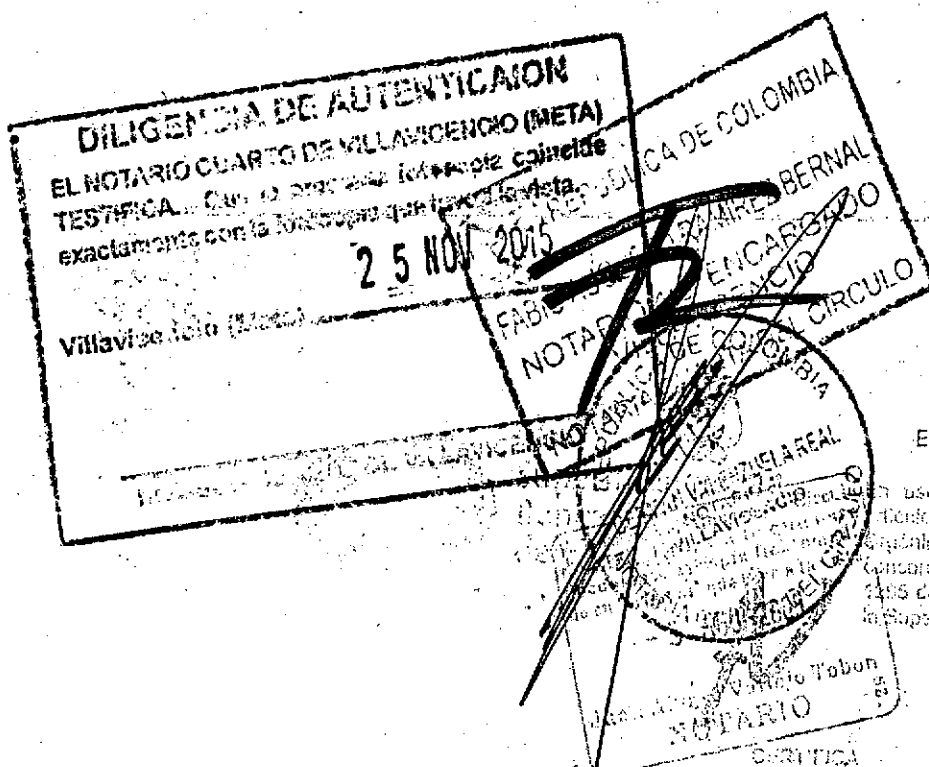


JUAN ALVARO VALLEJO TOBON

NOTARIO VEINTINUEVE DE MOQUELON



Ca138328625



EL SECRETARIO GENERAL AD-HOC

En uso de las facultades que le confiere el Decreto 527, numeral 1, inciso a) del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, en concordancia con el artículo 1° de la Resolución 2495 del 25 de noviembre de 2003, expedida por la Superintendencia Bancaria,

RAZON SOCIAL: BANCOLOMBIA S.A.

Tiene su sede social en la ciudad de Bogotá, D.C., Colombia S.A.

NATURALEZA JURIDICA: Sociedad Comercial Anónima De Carácter Privado.

CONSTITUCION Y REFORMAS: Estatuto Social No 358 Enero 24 de 1995 de la Notaría 1 de MEDELLIN (ANTIOQUIA) Acta de Organización del 10 de septiembre de 1944, aprobada por la Superintendencia Bancaria el 9 de diciembre del mismo año, bajo la denominación BANCO INDUSTRIAL COLOMBIANO.

Escritura Pública 527 Marzo 2 de 1995 de la Notaría 26 de MEDELLIN (ANTIOQUIA). Se protocoliza el cambio de razón social por "BANCO INDUSTRIAL COLOMBIANO S.A.", quien podrá utilizar la sigla "BIC S.A."

Escritura Pública 633 Abril 3 de 1996 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 por el año 1997), quedando este último disuelto sin liquidarse (código S.B. 97052104 del 10-02-1997). Así mismo, se modifica su denominación social por la de BANCOLOMBIA S.A. Además, también podrá girar bajo la razón social de BANCO DE COLOMBIA S.A.

Acta Organización No 1 Septiembre 10 de 1944. Su término de duración se extiende hasta el 3 de diciembre de 2044.

AUTORIZACION DE FUNCIONAMIENTO. Resolución S.B. 3140 Septiembre 24 de 1993

REPRESENTACION LEGAL: La representación legal, en juicio y extrajudicialmente, corresponde al Presidente, a los Vicepresidentes y a los Directores de Unidad Jurisdiccional, quienes podrán actuar en forma conjunta o separada. En caso de falta absoluta o temporal del Presidente y de los Vicepresidentes, tendrán la representación legal del banco los miembros de la Junta Directiva en el orden de su designación. Dentro de la órbita de su competencia, también tendrán la representación legal del banco los Gerentes Regionales y de Zona. Además, los Gerentes de las Sucursales, en cuanto a los negocios propios de las oficinas. (Escritura Pública No. 477 de abril 23 de 2002 de la Notaría 14 de Medellín).

Con arreglo a las disposiciones en la materia que se han y en consecuencia, se otorga la representación legal a los señores que a continuación se relacionan:

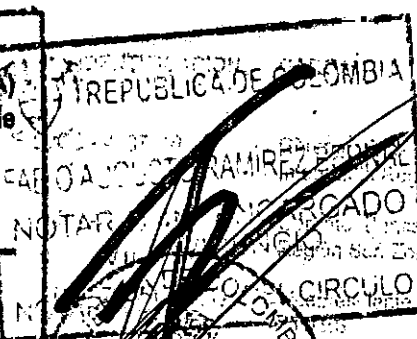
NOMBRE	IDENTIFICACION	CARGO
Jorge Armando Sotomayor Fecha de Expedición: 01/09/2010	CC - 3366641	Presidente
Andrés Orlando Toro Uribe Fecha de Expedición: 01/12/1998	CC - 71576251	Vicepresidente de Banca Empresarial e Internacional
Fabiano Guillermo Gómez Salazar Fecha de Expedición: 28/08/2008	CC - 17150028	Vicepresidente Ejecutivo
Luis Fabián Montoya Cusco Fecha de Expedición: 24/06/1991	CC - 70100058	Vicepresidente de Operaciones

DILIGENCIA DE AUTENTICACION
EL NOTARIO CUARTO DE VILLAVICENCIO (META)
TESTIFICA Que la copia que acompaña coincide exactamente con el original que tiene a su vista.

Fecha de Vista: **25 NOV 2015**
Villavicencio, **25 de Noviembre de 2015**

Luis Santiago Pardo Moreno
Fecha de Posesión: 14/02/2009

Notario Cuarto de Villavicencio



Fecha de Posesión: 14/02/2009

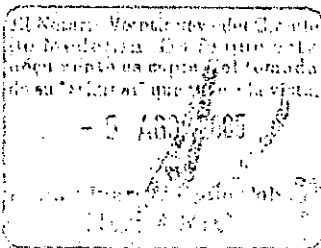
Guillermo Alberto García Carleña
Fecha de Posesión: 10/10/2012

Juan Fernando Colmenar
Fecha de Posesión: 03/03/2004

Regla Fátima Rodríguez Gómez de 2005

MARIA CATALINA C. CRUZ GARCIA
SECRETARIO GENERAL

De conformidad con el artículo 11 del Decreto 2150 de 1994 y la autorización impartida por la Secretaría de la Cámara Nacional de Comercio, la firma manuscrita que aparece en este libro tiene plena validez y todos los efectos legales.



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



03/09/2015 10394 STEI019C50

CO-BANCOLOMBIA S.A. No 1-2

**FORMULARIO DE CALIFICACION
CONSTANCIA DE INSCRIPCION**

Página: 1

Impreso el 7 de Diciembre de 2015 a las 02:15:56 pm

Con el turno 2015-232-6-5868 se calificaron las siguientes matrículas:

232-41912

Nro Matricula: 232-41912

CIRCULO DE REGISTRO: 232 ACACIAS No. Catastro: 00-02-0009-0177-000 HOY 00-02-0009-0261-000
MUNICIPIO: ACACIAS DEPARTAMENTO: META VEREDA: EL CENTRO TIPO PREDIO: RURAL

DIRECCION DEL INMUEBLE

- 1) LOTE RURAL VILLA LORENA RURAL
- 2) LOTE RURAL VILLA LORENA

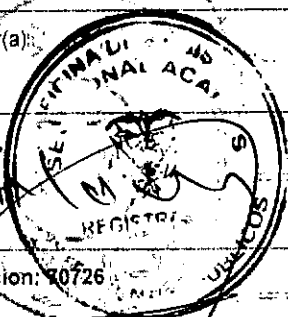
ANOTACIÓN: Nro: 6 Fecha 2/12/2015 Radicación 2015-232-6-5868
DOC: ESCRITURA 1380 DEL: 25/11/2015 NOTARIA CUARTA DE VILLAVICENCIO VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 0204 HIPOTECA ABIERTA - SIN LIMITE DE CUANTIA.
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: ENTRENADORES-T.S.A. S & SO S.A.S. NIT# 900524661-2 X
A: BANCOLOMBIA S.A. NIT# 890903938.8

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

Fecha: El registrador(a):
Día Mes Año Firma

Usuario que realizo la calificación: 20726



**SUPERINTENDENCIA
DEL REGISTRO
PÚBLICO**

LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA