



### AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

#### Informe de Valuación de un Inmueble de uso Comercial Urbano

QR validez del avalúo



## AVALUO: MAN\_PRG\_2023\_2308122

|                  |  |                 |            |
|------------------|--|-----------------|------------|
| Fecha del avalúo | 14/08/2023   | Fecha de visita | 01/08/2023 |
| Dirigido a       | GRUPO BANCOLOMBIA S.A.   |                 |            |
| Dirección        | CALLE 17 # 7-19/31 BARRIO SITE DE AGOSTO CALLE 17 # 7-19-31 B. 7 DE AGOSTO |                 |            |
| Barrio           | 7 de Agosto  |                 |            |
| Ciudad           | Florencia  |                 |            |
| Departamento     | Caquetá  |                 |            |
| Propietario      | MARLES ARTUNDUAGA ALVARO   |                 |            |

#### Referencia cliente:

|                     |                                |
|---------------------|--------------------------------|
| Nombre/razón social | NEGOCIOS FAMILIARES INTEGRADOS |
| Nit/CC              | 900400181                      |
| Garantía            | 46600001084                    |

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

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C., 14/08/2023

Señor(es):

**GRUPO BANCOLOMBIA S.A.**

Avalúo solicitado por: NEGOCIOS FAMILIARES INTEGRADOS  
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 **MARLES ARTUNDUAGA ALVARO** ubicado en la CALLE 17 # 7-19/31 BARRIO SITE DE AGOSTO CALLE 17 # 7-19-31 B. 7 DE AGOSTO 7 de Agosto, de la ciudad de Florencia.

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 \$1,573,973,811.80 pesos m/cte (Mil quinientos setenta y tres millones novecientos setenta y tres mil ochocientos once).

Atentamente,



**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

## LIQUIDACIÓN

### VALOR COMERCIAL

| Tipo de Área    | Descripción | Área  | Unidad | Valor unitario | %           | Valor total               |
|-----------------|-------------|-------|--------|----------------|-------------|---------------------------|
| Area de Terreno | TERRENO     | 341   | M2     | \$1,275,091.00 | 27.62%      | \$434,806,031.00          |
| Area Construida | LOCAL       | 347.2 | M2     | \$2,348,139.00 | 51.80%      | \$815,273,860.80          |
| Area Construida | MEZZANINE   | 175.8 | M2     | \$1,842,400.00 | 20.58%      | \$323,893,920.00          |
| <b>TOTALES</b>  |             |       |        |                | <b>100%</b> | <b>\$1,573,973,811.80</b> |

Valor en letras

Mil quinientos setenta y tres millones novecientos setenta y tres mil ochocientos once Pesos Colombianos

Perito actuante

CAMILO ANDRES LOPEZ VELASCO  
 RAA Nro: AVAL-1015433632  
 C.C: 1015433632

ING. CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO  
 RAA Nro: AVAL-88229287 RNA-3442  
 C.C: 88.229.287  
 Visador

| VALORES/TIPO DE AREA.           |  | INFORMACIÓN UVR     |                                  |               |
|---------------------------------|--|---------------------|----------------------------------|---------------|
|                                 | <b>Terreno</b>   | <b>Construcción</b> | Valor UVR                        | 303.6323      |
| Integral                        | 4,533,335  | 4,594,471           | Valor del avalúo en UVR          | 5,183,815.46  |
| Proporcional                    | 434,731,567  | 1,139,242,245       | Valor asegurable                 | 1,139,242,245 |
| % valor proporcional            | 27.62  | 72.38               | Tiempo esperado comercialización | 15            |
| <b>Calificación garantía</b>    | <b>Favorable</b>   |                     |                                  |               |
| <b>Observación calificación</b> | El inmueble es FAVORABLE para GRUPO BANCOLOMBIA S.A. Mantenimiento   |                     |                                  |               |
| <b>Observación</b>              | <p><b>General:</b> El inmueble está localizado en el Barrio 7 de agosto del municipio de Florencia Caqueta, sector predominantemente Comercial, con una completa infraestructura urbana y de servicios, con vías pavimentadas en buen estado de conservación y mantenimiento, disponiendo de la Transversal 6 y la Calle 21 como principales vías de acceso y desalojo. El inmueble no se encuentra con nomenclatura instalada.</p> <p><b>NOTA DE LIQUIDACIÓN:</b> se liquidó en el presente informe área de terreno registrado catastro, y área construida, medida en visita permitida por normatividad.</p> <p><b>NOTA DE NORMA:</b> Aunque el predio, es tocado por inundación, la entrada o calle de fachada no se ve afectada, se encuentra fuera de esta zona de inundación, por ello se considera que el predio no se vería afectado.</p> |                     |                                  |               |

En el presente informe, no se tiene en cuenta Goodwill, o demás valores derivados de marca, se valora terreno y construcciones principales, no se valora maquinaria y equipos, ni muebles y enseres, jardines, cultivos, entre otros, esto por políticas de garantías de a quien se dirige el presente informe.

## GENERAL

|   |  |               |               |                |                        |
|---|--|---------------|---------------|----------------|------------------------|
| Código                                      | MAN_PRG_2023_2308122   | Propósito     | Mantenimiento | Tipo avalúo    | valor comercial        |
| <b>Datos del dirigido a:</b>                |  |               |               |                |                        |
| Dirigido A                                  | GRUPO BANCOLOMBIA S.A.   |               |               |                |                        |
| Tipo identificación                         | NIT.   | Documento     | 890903938-8   | Email          |                        |
| <b>Datos del solicitante:</b>               |  |               |               |                |                        |
| Solicitante                                 | NEGOCIOS FAMILIARES INTEGRADOS   |               |               |                |                        |
| Tipo identificación                         | C.C.   | Documento     | 900400181     | Teléfono       |                        |
| Email                                       |  |               |               |                |                        |
| <b>Referencia cliente:</b>                  |  |               |               |                |                        |
| Nombre/razón social                         | NEGOCIOS FAMILIARES INTEGRADOS   |               |               |                |                        |
| Nit/CC                                      | 900400181  |               |               |                |                        |
| Garantía                                    | 46600001084  |               |               |                |                        |
| <b>Datos del propietario:</b>               |  |               |               |                |                        |
| Propietario                                 | MARLES ARTUNDUAGA ALVARO   |               |               |                |                        |
| Tipo identificación                         | C.C.   | Documento     | 17625842      | Ocupante       | Propietario            |
| <b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b> |  |               |               |                |                        |
| Dirección                                   | CALLE 17 # 7-19/31 BARRIO SITE DE AGOSTO CALLE 17 # 7-19-31 B. 7 DE AGOSTO   |               |               |                |                        |
| Conjunto                                    | NO APLICA  |               |               |                |                        |
| Ciudad                                      | Florencia  | Departamento  | Caquetá       | Estrato        | Comercial              |
| Sector                                      | Urbano   | Barrio        | 7 de Agosto   | Condiciones PH | Terreno – Construcción |
| Tipo Inmueble                               | Bodega   | Tipo subsidio | N/A           | Sometido a PH  | No                     |
| Observación                                 | <p>El inmueble está localizado en el Barrio 7 de agosto del municipio de Florencia Caquetá, sector predominantemente Comercial, con una completa infraestructura urbana y de servicios, con vías pavimentadas en buen estado de conservación y mantenimiento, disponiendo de la Transversal 6 y la Calle 21 como principales vías de acceso y desalojo.</p> <p>El inmueble no se encuentra con nomenclatura instalada.</p> <p><b>Salvedades:</b> El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.</p> |               |               |                |                        |

## CARACTERISTICAS GENERALES

|                              |   |               |           |                   |                             |
|------------------------------|---|---------------|-----------|-------------------|-----------------------------|
| Uso actual                   | Comercial   | Piso inmueble | 2         |                   |                             |
| Clase inmueble               | Comercio  | Otro          | no aplica | Método evaluación | METODO MERCADO Y REPOSICION |
| Justificación de Metodología | <p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuaria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p> <p><b>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:</b> 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.</p> |               |           |                   |                             |

| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL       | UND   | VALOR       |
|-----------------|-----|-------|-----------------------|-------|-------------|
| AREA DE TERRENO | M2  | 347.2 | AREA DE TERRENO       | M2    | 341         |
| AREA CONSTRUIDA | M2  | 0     | AREA CONSTRUIDA       | M2    | 523         |
|                 |     |       | AVALUO CATASTRAL 2023 | PESOS | 631.735.000 |

| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR  | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR |
|-------------------------|-----|--------|-----------------|-----|-------|
| AREA DE TERRENO         | M2  | 347.2  | AREA DE TERRENO | M2  | 347.2 |
| AREA PISO 1             | M2  | 347.20 | AREA PISO 1     | M2  | 347.2 |
| AREA MEZZANINE          | M2  | 176    | AREA MEZZANINE  | M2  | 175.8 |
| AREA TOTAL CONSTRUIDA   | M2  | 523    |                 |     |       |

| ÁREAS POR NORMA     |     | VALOR |  |  |
|---------------------|-----|-------|--|--|
| Indice ocupación    | N/A | 0     |  |  |
| Indice construcción | N/A | 0     |  |  |

|                            |   |                       |       |  |
|----------------------------|---|-----------------------|-------|--|
| Forma Geometrica           | Irregular   | Frente                | 17.4  |  |
| Fondo                      | 21.7  | Relación frente fondo | 0.801 |  |
| Perspectivas de valoración | De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias |                       |       |  |

|  |  |
|--|--|
| <b>Actualidad edificadora</b>          | No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.   |
| <b>Comportamiento Oferta y Demanda</b> | 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                                      | Acuerdo 018 del 2000   |
| Area Del Lote  | 347.2  |
| Forma Del Lote                                       | irregular  |
| Topografia   | plana  |
| # Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente) | 1  |
| Clasificacion Del Suelo                              | urbano   |
| Uso Principal Norma                                  | comercial-ZONA DE ACTIVIDAD MULTIPLE   |
| Tratamiento  | CONSOLIDACION  |
| Amenaza Riesgo Inundacion                            | INUNDACION   |
| Amenaza Riesgo Movimiento en masa                    | sin riesgo aparente  |
| Suelos De Proteccion                                 | no   |
| Patrimonio   | no   |
| Observaciones Reglamentación urbanística:            | Los predios localizados en zonas con tratamiento de consolidación urbanística deberán mantener las condiciones originales (o existentes a la fecha de expedición del Acuerdo que aprueba el Plan de Ordenamiento) del barrio sobre aislamientos, alturas, retrocesos, antejardines, y demás normas volumétricas. |

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

| Nro. escritura | Tipo                 | Fecha      | Notaria | Ciudad    |
|----------------|----------------------|------------|---------|-----------|
| 4293           | EscrituraDePropiedad | 29/12/2006 | 1       | Florencia |

### MATRÍCULAS

| Nro. Matrícula | Fecha      | Cédula catastral     | Detalle |
|----------------|------------|----------------------|---------|
| 420-2579       | 19/07/2023 | 18001010200290003000 | local   |

#### Observación

El inmueble cuenta con las siguientes anotaciones:

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 25-09-2009 Radicación: 2009-420-6-7254 Doc: ESCRITURA 3022 DEL 24-09-2009 NOTARIA PRIMERA DE FLORENCIA VALOR ACTO: \$0  
ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA DE PRIMER GRADO

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 21-02-2018 Radicación: 2018-420-6-1006 Doc: ESCRITURA 0405 DEL 20-02-2018 NOTARIA PRIMERA DE FLORENCIA VALOR ACTO: \$0  
ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION EN EL SENTIDO DE INCLUIR COMO GARANTIZADO A LA SOCIEDAD NEGOCIOS FAMILIARES INTEGRADOS S.A.S. CON NIT. 900.400.181-6 DEL GRAVAMEN HIPOTECARIO CONSTITUIDO POR E.P. 3022 DE 24/09/2004 NOTARIA 1 FLORENCIA

ANOTACION: Nro 019 Fecha: 22-01-2021 Radicación: 2021-420-6-402 Doc: OFICIO 2141 DEL 08-10-2020 JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE EL DONCELLO VALOR ACTO: \$0  
ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0494 PROHIBICION DE ENAJENAR ART. 97 LEY 906 DE 2004 DETERMINADO EN LA AUDIENCIA DE FORMULACIÓN DE IMPUTACIÓN DE FECHA 29/09/2020; POR EL TERMINO DE 6 MESES CONTADOS HASTA EL 29/03/2021, VENCIDO EL TERMINO LA MEDIDA CAUTELAR NO TENDRÁ EFECTO ALGUNO.

## GARAJES Y DEPOSITOS

#### Observación

El inmueble no cuenta con un espacio para este tipo de uso.

## DEL ENTORNO

| SERVICIOS PÚBLICOS |        |          | AMOBLAMIENTO URBANO |        |
|--------------------|--------|----------|---------------------|--------|
|                    | Sector | Inmueble |                     | Sector |
| Energía            | SI     | SI       | Alumbrado           | SI     |

|                |    |    |              |    |
|----------------|----|----|--------------|----|
| Acueducto      | SI | SI | Arborizacion | SI |
| Alcantarillado | SI | SI | Alamedas     | NO |
| Gas            | SI | SI | Ciclo rutas  | NO |

**CARACTERISTICAS**

|                         |           |                                  |            |                          |       |
|-------------------------|-----------|----------------------------------|------------|--------------------------|-------|
| <b>Uso predominante</b> | Comercial | <b>Área de actividad</b>         | Comercial. | <b>Demanda / Interés</b> | Media |
| <b>Estrato</b>          | Comercial | <b>Barrio legal</b>              | Si         | <b>Topografia</b>        | Plana |
| <b>Transporte</b>       | Bueno     | <b>Condiciones de salubridad</b> | Bueno      |                          |       |

| <b>EQUIPAMIENTO</b> |              |                        | <b>VIAS, ANDENES Y SARDINELES</b> |                       |                     |
|---------------------|--------------|------------------------|-----------------------------------|-----------------------|---------------------|
|                     | <b>Nivel</b> | <b>Nivel Distancia</b> |                                   | <b>Sector</b>         | <b>Conservación</b> |
| Zonas recreativas   | Bueno        | 100-200                | Andenes                           | SI                    | Bueno               |
| Áreas verdes        | Bueno        | 100-200                | Sardineles                        | SI                    | Bueno               |
| Estacionamiento     | Bueno        | 100-200                | Vías pavimentadas                 | SI                    | Bueno               |
| Asistencial         | Bueno        | 100-200                | Tipo de vía                       | SENCILLA, PAVIMENTADA |                     |
| Escolar             | Bueno        | 100-200                |                                   |                       |                     |
| Comercial           | Bueno        | 100-200                |                                   |                       |                     |

**IMPACTO AMBIENTAL**

|                     |  |               |    |                    |    |
|---------------------|--|---------------|----|--------------------|----|
| <b>Aire</b>         | NO   | <b>Basura</b> | NO | <b>Inseguridad</b> | NO |
| <b>Ruido</b>        | NO   | <b>Aguas</b>  | NO | <b>Otro</b>        | NO |
| <b>Observación:</b> | En la zona se desarrolla básicamente el uso comercial, originalmente de tipo de autoconstrucción y luego se desarrolló comercio a gran escala. Las vías adyacentes al inmueble en estudio se observan con acabados en pavimento y en general se encuentran en buen estado. |               |    |                    |    |

## ESTRUCTURA

|                                  |  |                                   |                |                                |                                  |
|----------------------------------|--|-----------------------------------|----------------|--------------------------------|----------------------------------|
| <b>Estado de la conservación</b> | Bueno  | <b>Estructura</b>                 | Mixto          | <b>Estructura reforzada</b>    | NO DISPONIBLE                    |
| <b>Material construcción</b>     | Ladrillo   | <b>Tipo estructura</b>            | pórticos       |                                |                                  |
| <b>Daños por Sismos</b>          | No disponibles   | <b>Ajustes sismos resistentes</b> | NO             | <b>Cubierta</b>                | teja metalica                    |
| <b>Fachada</b>                   | pañete y pintura   | <b>Ancho fachada</b>              | Mayor 9 metros | <b>Irregularidad planta</b>    | No                               |
| <b>Irregularidad altura</b>      | No   | <b>Tipología vivienda</b>         | Casa Continua  | <b>Otro tipología vivienda</b> | local doble altura con mezzanine |
| <b>Año construcción</b>          | 2013   | <b>Edad Inmueble</b>              | 10 años        | <b>Vida útil</b>               | 100                              |
| <b>Estado construcción</b>       | Usada  | <b>%Avance</b>                    | no aplica      |                                |                                  |
| <b>Licencia construcción</b>     | sin informacion  |                                   |                |                                |                                  |
| <b>Observación</b>               | Inmueble correspondiente a una bodega de doble altura con mezzanine usada desarrollada en un piso con mezzanine medianera y localización interior, con aptas condiciones de ventilación e iluminación natural, adecuada distribución de espacios y buena categoría de acabados interiores, el cual presenta una apropiada dotación de servicios y dependencias comunales. Por documentos tendría una edad desde la trasferencia registra de 48, pero se da una edad aparente de 10 años, debido a su estado de conservación, y remodelaciones. |                                   |                |                                |                                  |

## DEPENDENCIAS

### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

|                       |   |                       |   |                        |   |
|-----------------------|---|-----------------------|---|------------------------|---|
| <b>Sala</b>           | 0 | <b>Comedor</b>        | 0 | <b>Cocina</b>          | 0 |
| <b>Baños Sociales</b> | 1 | <b>Patio interior</b> | 0 | <b>Habitaciones</b>    | 0 |
| <b>Closest</b>        | 0 | <b>Baños privados</b> | 1 | <b>Estar</b>           | 0 |
| <b>Bodega</b>         | 0 | <b>Estudio</b>        | 0 | <b>Cuarto servicio</b> | 0 |

|                |   |             |       |             |       |
|----------------|---|-------------|-------|-------------|-------|
| Baños servicio | 0   | Zona ropa   | 0     | Local       | 1     |
| Balcón         | 0   | Jardín      | 0     | Zona verde  | 0     |
| Oficina        | 2   | Ventilación | Bueno | Iluminación | Bueno |
| Observación    | Bodega. Consta de: , Baño social: 1, Baño privado: 1, Local: 1, Oficina: 2, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno<br>Salón amplio destino comercial, con mezanine de oficinas. |             |       |             |       |

#### OTRAS DEPENDENCIAS

| Nombre    | Tipo      | Área |
|-----------|-----------|------|
| mezzanine | No aplica | 139  |

## ACABADOS

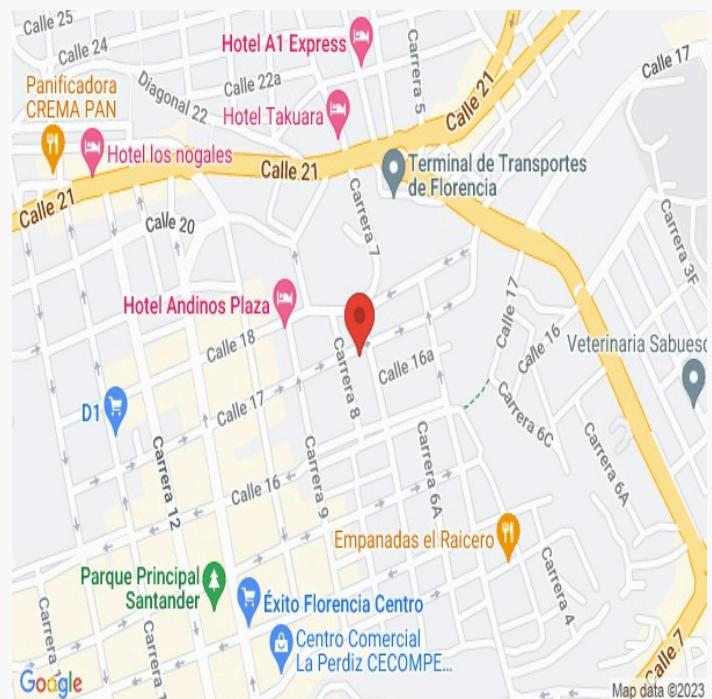
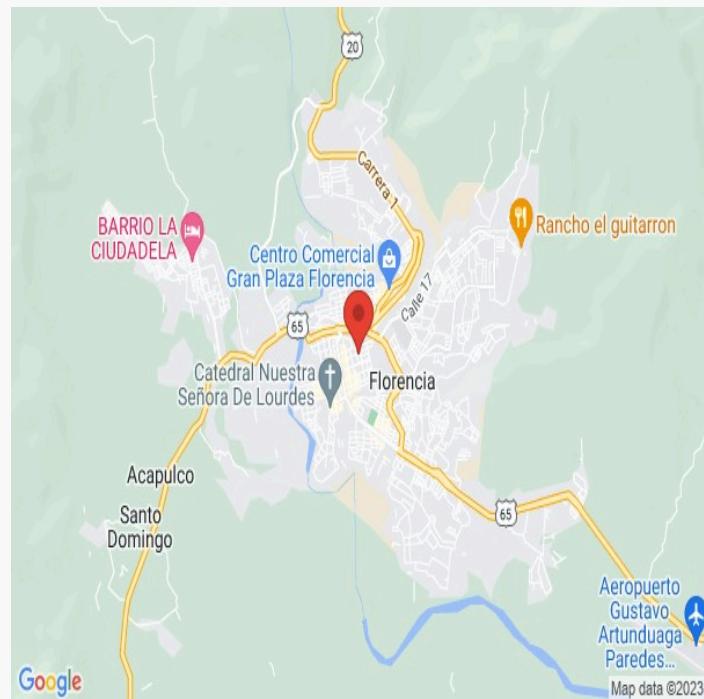
|         | Sala | Comedor | Cocina | Baño   | Piso   | Techo  | Muro   | Carpintería |
|---------|------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|-------------|
| Calidad |      |         |        | Normal | Normal | Normal | Normal | Normal      |
| Estado  |      |         |        |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

|             |   |
|-------------|---|
| Observación | Acabados en buen estado de conservación salvo algunos detalles de pintura en general. |
|-------------|---|

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

### Dirección:

CALLE 17 # 7-19/31 BARRIO SITE DE AGOSTO CALLE 17 # 7-19-31 B. 7 DE AGOSTO | 7 de Agosto | Florencia | Caquetá



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 1.618119  
GEOGRAFICAS : 1° 37' 5.2284''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.610611  
GEOGRAFICAS : 75° 36' 38.1996''

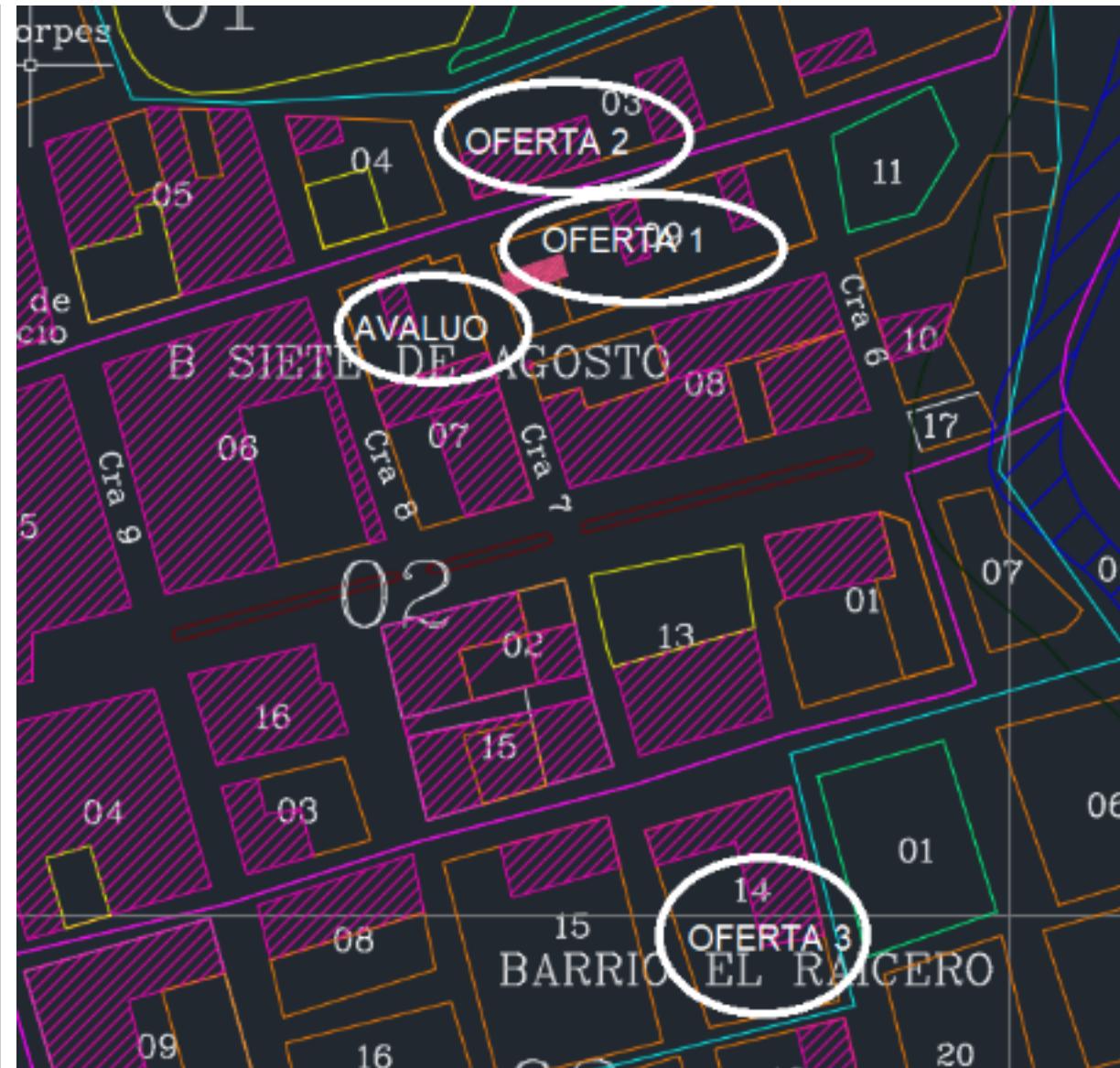
## MERCADO

| #            | DIRECCION          | VALOR VENTA     | NEG  | VALOR DEPURADO  | TELEFONO   | TERRENO M2 | TAMANO CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION |
|--------------|--------------------|-----------------|------|-----------------|------------|------------|------------------------|-----------------------|--------------------|
| 1            | CALLE 17 #6-95     | \$650,000,000   | 0.95 | \$617,500,000   | 3108520678 | 160        | 320                    | \$1,300,000           | \$416,000,000      |
| 2            | CARRERA 7 #17-14   | \$2,200,000,000 | 0.95 | \$2,090,000,000 | 3107507161 | 650        | 1420                   | \$900,000             | \$1,278,000,000    |
| 3            | Carrera 8 # 14A-38 | \$700,000,000   | 0.95 | \$665,000,000   | 3102922222 | 300        | 300                    | \$900,000             | \$270,000,000      |
| Del inmueble |                    |                 |      |                 | 347.2      | 342.58     |                        |                       |                    |

| # | TOTAL SIN CONSTRUCCION | TERRENO M2  | FACTOR TAMAÑO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGADO | RESULTADOS  |
|---|------------------------|-------------|---------------|------------------|-------------------|-------------|
| 1 | \$201,500,000          | \$1,259,375 | 1.0           | 1.0              | 1.00              | \$1,259,375 |
| 2 | \$812,000,000          | \$1,249,231 | 1.0           | 1.0              | 1.00              | \$1,249,231 |
| 3 | \$395,000,000          | \$1,316,667 | 1.0           | 1.0              | 1.00              | \$1,316,667 |
|   |                        |             |               | PROMEDIO         | \$1,275,090.81    |             |
|   |                        |             |               | DESV. STANDAR    | \$36,361.25       |             |
|   |                        |             |               | COEF. VARIACION  | 2.85%             |             |

|              |            |                  |      |        |       |                  |
|--------------|------------|------------------|------|--------|-------|------------------|
| TERRENO      | ADOPTADOM2 | \$1,275,091.00   | AREA | 347.2  | TOTAL | \$442,711,595.20 |
| CONSTRUCCION | ADOPTADOM2 | \$               | AREA | 342.58 | TOTAL | \$0.00           |
| VALOR TOTAL  |            | \$442,711,595.20 |      |        |       |                  |

Observaciones:



**Enlaces:**

[https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/11307\\_2archivopdflinks.html](https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/11307_2archivopdflinks.html)

2.-<https://www.aseinmobiliariocolombia.com/86/inmuebles/venta-casa-de-dos-o-mas-pisos-6-dormitorios-siete-agosto-florencia-ca>

3.-<https://www.aseinmobiliariocolombia.com/210/inmuebles/venta-casa-centro-florencia-ca#photos-property-carousel>

## REPOSICION

### AREA CONSTRUIDA LOCAL

#### Depreciación Fitto y Corvini

|                                  |                          |
|----------------------------------|--------------------------|
| Area construida total            | 347.20                   |
| Area construida vendible         | 347.20                   |
| Valor M2 construido              | \$2,549,000              |
| Valor reposición M2              | \$885,012,800            |
| Valor reposición presupuesto M2  | \$2,549,000              |
| Fuente                           | GACETA OFICIAL 5096 2023 |
| Factor ajuste %                  | %                        |
| Valor reposición M2 ajustado     | \$2,549,000              |
| Calificación estado conservación | 2                        |
| Vida útil                        | 100                      |
| Vetus Tez                        | 10                       |
| Edad en % de vida útil           | 10 %                     |
| Fitto y corvin %                 | 7.88 %                   |
| Valor reposición depreciado      | \$2,348,139              |
| Valor adoptado depreciado        | \$2,348,139              |
| <b>Valor total</b>               | <b>\$815,273,861</b>     |

## AREA CONSTRUIDA MEZZANINE

## Depreciación Fitto y Corvini

|                                  |                          |
|----------------------------------|--------------------------|
| Area construida total            | 175.80                   |
| Area construida vendible         | 175.80                   |
| Valor M2 construido              | \$2,000,000              |
| Valor reposición M2              | \$351,600,000            |
| Valor reposición presupuesto M2  | \$2,000,000              |
| Fuente                           | GACETA OFICIAL 5096 2023 |
| Factor ajuste %                  | 0 %                      |
| Valor reposición M2 ajustado     | \$2,000,000              |
| Calificación estado conservación | 2                        |
| Vida útil                        | 100                      |
| VetusTez                         | 10                       |
| Edad en % de vida útil           | 10 %                     |
| Fitto y corvin %                 | 7.88 %                   |
| Valor reposición depreciado      | \$1,842,400              |
| Valor adoptado depreciado        | \$1,842,400              |
| <b>Valor total</b>               | <b>\$323,893,920</b>     |

## FOTOS 3

Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Escalera



## FOTOS 3

Sala de ventas



Sala de ventas



Sala de ventas



Sala de ventas



Sala de ventas



Sala mezanine



Oficina Principal



Oficina Principal



## FOTOS 3

Bano Oficina Principal



Bano social



Oficinas



Oficinas



Oficinas



OFERTAS USO DEL SUELO



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

- 1. Método de comparación o de mercado:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.
- 2. Método de capitalización de rentas o ingresos:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.
- 3. Método de costo de reposición:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.
- 4-)** **Método o técnica Residual:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

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

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

**FINAL DEL INFORME AVALÚO MAN\_PRG\_2023\_2308122**



PIN de Validación: adff0a85



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



### Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) CAMILO ANDRES LOPEZ VELASCO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1015433632, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1015433632.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CAMILO ANDRES LOPEZ VELASCO 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 Mayo 2018**

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, demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
**11 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

- Bienes ambientales, lotes incluidos en estructura ecológica principal, minas, daños ambientales, lotes definidos o contemplados en el código de recursos naturales renovables, yacimientos y explotaciones minerales.

Fecha de inscripción  
**11 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: adff0a85

## Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

### Alcance

- Monumentos Históricos, edificaciones de conservación arquitectónica.

Fecha de inscripción  
**11 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 6 Inmuebles Especiales

### Alcance

- Avances de obras, incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores, centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas.

Fecha de inscripción  
**11 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

### Alcance

- Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos espaciales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación, equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión de distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso, transporte automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
**11 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

### Alcance

- Cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior, teleféricos, aeronaves, naves, trenes, locomotoras, vagones.

Fecha de inscripción  
**11 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: adff0a85

## Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**11 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 12 Intangibles

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**11 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 13 Intangibles Especiales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**11 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA

Dirección: CALLE 1B # 40A - 26

Teléfono: 5713125371856

Correo Electrónico: caalopezv@correo.udistrital.edu.co



PIN de Validación: adff0a85



| ERA Origen   | ERA Destino  | Fecha traslado |
|--|--|----------------|
| Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA | Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV | 05 Mayo 2019   |

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CAMILO ANDRES LOPEZ VELASCO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1015433632.

El(la) señor(a) CAMILO ANDRES LOPEZ VELASCO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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



**PIN DE VALIDACIÓN**

**adff0a85**

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 veinticuatro (24) días del mes de Julio del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FLORENCIA**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 230719406279807390**

**Nro Matrícula: 420-2579**

Pagina 1 TURNO: 2023-420-1-25989

Impreso el 19 de Julio de 2023 a las 04:10:15 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 420 - FLORENCIA DEPTO: CAQUETA MUNICIPIO: FLORENCIA VEREDA: FLORENCIA

FECHA APERTURA: 27-05-1977 RADICACIÓN: 77-1479 CON: ESCRITURA DE: 27-05-1977

CODIGO CATASTRAL: 18001010200290003000 COD CATASTRAL ANT: 01-02-029-0003

NUPRF-

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

## DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

"PUNTO DE PARTIDA: CON PROPIEDAD DEL VENDEDOR JAIME ZAMBRANO, EN EXTENSION DE 21.74 M. NORTE: CON CALLE 17 EN EXTENSION DE 17.40 M. SUR: CON PROPIEDAD DE GABRIEL CHARRY EN EXTENSION 8.90M. Y CON ISRAEL VARGAS EN EXTENSION DE 4.50 M. OCCIDENTE: CON ISRAEL VARGAS EN EXTENSION DE 9.95 M. EN DIRECCION ORIENTE A OCCIDENTE CON EL MISMO BARGAS EN 4.50 M. DE AQUI CON DIRECCION SUR A NORTE CON DFAID CETINA EN 12.29 M. HAST A EL PUNTO DE PARTIDA".- EXTENSION APROXIMADA: 347,20 METROS CUADRADOS

## AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

### COEFICIENTE : %

## COMPLEMENTACION:

01. REGISTRO DE 11.01.65, ESC.# 835 DE 23.12.64 NOT. UNICA FLORENCIA, COMPROVENTA EN MENOR EXTENSION DE: MUNICIPIO FLCIA A: ZAMBRANO, CARDENAS, JAIME.01.-REGISTRO DE 20.08.64, ESC.# 417 DE 18.07.64 NOT. UNICA FLORENCIA. DONACION DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL A: MUNICIPIO DE FLORENCIA.-02.-REGISTRO DE 24.07.62, ESC.# 391 DE 07.07.62 NOT. UNICA FLORENCIA. COMPROVENTA DE: INTENDENCIA NAL DEL CAQUETA A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL VARL \$ 34.140,25.=03.=REGISTRO DE 21.04.55, ESC.# 121 DE 21.04.55 NOT. UNICA FLORENCIA. COMPROVENTA DE: SILVA, DEMETRIO A: INSTENDENCIA NACIONAL DEL CAQUETA.-04.0REGISTRO DE 25.08.37, RES.# 15 DE 08.07.37 ADJUDICACION BALDIOS EN MAYOR EXTENSION DE: MINISTERIO DE AGRICULTURA Y COMERCIO, BOGOTA A: SILVA, DEMETTRIO.-COMPLEMENTARIA N.2.-05.-REGISTRO DE 04.05.66, ESC.# 370 DE 11.06.66 NOT. UNICA FLORENCIA "COMPROVENTA" DE: OLAYA LUCENA, ARIEL A: ZAMBRANO CARDENAS, JAIME.-06 REGISTRO DE 02.11.64, ESC.# 684 DE 26.10.64 NOT. UNICA FLORENCIA. COMPROVENTA EN MENOR EXTENSION DE: MUNICIPIO DE FLORENCIA A: OLAYA LUCENA, ARIEL.07. REGISTRO DE 11.04.64, RESOL.# 2062 DE 06.04.64. ADJUDICACION BALDIOS EN MAYOR EXTENSION DE: INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA, BOGOTA A; MUNICIPIO DE FLORENCIA.-08. REGISTRO DE 17.04.64, ESC.# 216 DE 12.04.64 NOT. UNICA FLORENCIA. DONACION EN MAYOR EXTENSION DE: MINISTERIO DE AGRICULTURA, BOGOTA A: MUNICIPIO DE FLORENCIA.

## DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 17 # 7-19/31 BARRIO SITE DE AGOSTO CALLE 17 # 7-19-31 B. 7 DE AGOSTO

## DETERMINACION DEL INMUEBLE:

#### DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 27-05-1977 Radicación: 1497

Doc: ESCRITURA 784 DEL 03-07-1975 NOTARIA UNICA DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$130.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPROVENTA



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE FLORENCIA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 230719406279807390**

**Nro Matrícula: 420-2579**

Página 2 TURNO: 2023-420-1-25989

Impreso el 19 de Julio de 2023 a las 04:10:15 PM

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

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

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

DE: ZAMBRANO CARDENAS JAIME

CC# 4605970 X

A: TORRES ROJAS LUIS ENRIQUE

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 12-07-1996 Radicación: 5042

Doc: ESCRITURA 2693 DEL 08-07-1996 NOTARIA 1. DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$55,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPROVENTA

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

DE: TORRES ROJAS LUIS ENRIQUE

CC# 4605970

A: BARRERA LARA CARLOS JULIO

CC# 19090995 X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 12-07-1996 Radicación: 5042

Doc: ESCRITURA 2693 DEL 08-07-1996 NOTARIA 1. DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 999 RENUNCIA COND. RESOL.

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

DE: TORRES ROJAS LUIS ENRIQUE

CC# 4605970

A: BARRERA LARA CARLOS JULIO

CC# 19090995 X

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 12-07-1996 Radicación: 5042

Doc: ESCRITURA 2693 DEL 08-07-1996 NOTARIA 1. DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: BARRERA LARA CARLOS JULIO

CC# 19090995 X

A: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA "AHORRAMAS"

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 04-11-1999 Radicación: 1999-5721

Doc: OFICIO 1299 DEL 11-10-1999 JDO. CUARTO CIVIL MPAL DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 401 EMBARGO ACCION PERSONAL EJECUTIVO

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

DE: COOPDESARROLLO

A: BARRERA LARA CARLOS JULIO

CC# 19090995 X

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 29-08-2001 Radicación: 2001-3833

Doc: OFICIO 649 DEL 17-08-2001 JUZ.2 CIVIL DEL CIRCUITO DE FLORENCIA, CAQUETA. VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 790 CANCELACION EMBARGOS CON ACCION PERSONAL OFICIO 1299 DEL 10-11-1999 JUZ.4 CIVIL MUNICIPAL DE FLORENCIA, CON FUNDAMENTO EN EL ART.558 DEL C.P.C



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE FLORENCIA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 230719406279807390**

**Nro Matrícula: 420-2579**

Página 3 TURNO: 2023-420-1-25989

Impreso el 19 de Julio de 2023 a las 04:10:15 PM

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

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

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

DE: COOPDESARROLLO

A: BARRERA LARA CARLOS JULIO

CC# 19090995 X

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 29-08-2001 Radicación: 2001-3833

Doc: OFICIO 649 DEL 17-08-2001 JUZ.2 CIVIL DEL CIRCUITO DE FLORENCIA, CAQUETA. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 402 EMBARGO ACCION REAL MEDIDA CAUTELAR

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

DE: A.V. VILLAS

A: BARRERA LARA CARLOS JULIO

CC# 19090995 X

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 15-09-2003 Radicación: 2003-4525

Doc: OFICIO 120 DEL 10-09-2003 DIAN DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 403 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA PROC.ADMITIVO.COACTIVO

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

DE: DIAN

A: BARRERA LARA CARLOS JULIO

CC# 19090995 X

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 22-08-2005 Radicación: 2005-6009

Doc: OFICIO 577 DEL 02-08-2005 JUZGADO 2 CIVIL DEL CIRCUITO DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL OF.#649\2001

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

DE: AV VILLAS

A: BARRERA LARA CARLOS JULIO

CC# 19090995 X

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 14-06-2006 Radicación: 2006-3308

Doc: OFICIO 0594 DEL 05-05-2006 JUZGADO 3 CIVIL MUNICIPAL DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL EJECUTIVO HIPOTECARIO

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

DE: BANCO COMERCIAL A.V..VILLAS S.A.

A: BARRERA LARA CARLOS JULIO

CC# 19090995 X

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 19-09-2006 Radicación: 2006-420-6-5431

Doc: OFICIO 0981 DEL 10-08-2006 JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE FLORENCIA VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 10

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL embargo segun oficio 594 del 05-05-2006



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE FLORENCIA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 230719406279807390**

**Nro Matrícula: 420-2579**

Página 4 TURNO: 2023-420-1-25989

Impreso el 19 de Julio de 2023 a las 04:10:15 PM

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

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

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

DE: BANCO COMERCIAL A.V. VILLAS

A: BARRERA LARA CARLOS JULIO

CC# 19090995 X

**ANOTACION: Nro 012** Fecha: 02-01-2007 Radicación: 2007-420-6-11

Doc: OFICIO 90264 DEL 28-12-2006 DIAN DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA

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

DE: DIRECCION DE IMPUESTO Y ADUANAS NACIONALES

A: BARRERA LARA CARLOS JULIO

NIT# 9

CC# 19090995 X

**ANOTACION: Nro 013** Fecha: 03-01-2007 Radicación: 2007-420-6-82

Doc: ESCRITURA 4293 DEL 29-12-2006 NOTARIA PRIMERA DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$95,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: BARRERA LARA CARLOS JULIO

CC# 19090995

A: MARLES ARTUNDUAGA ALVARO

CC# 17625842 X

**ANOTACION: Nro 014** Fecha: 13-11-2008 Radicación: 2008-420-6-8134

Doc: ESCRITURA 7633 DEL 21-10-2008 NOTARIA TREINTA Y SIETE DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA SEGUN ESC. 2693 08-07-1996

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

DE: AV VILLAS S.A. AV VILLAS

A: BARRERA LARA CARLOS JULIO

CC# 19090995

**ANOTACION: Nro 015** Fecha: 25-09-2009 Radicación: 2009-420-6-7254

Doc: ESCRITURA 3022 DEL 24-09-2009 NOTARIA PRIMERA DE FLORENCIA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA DE PRIMER GRADO

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

DE: MARLES ARTUNDUAGA ALVARO

CC# 17625842 X

A: BANCOLOMBIA.S.A.

**ANOTACION: Nro 016** Fecha: 12-10-2017 Radicación: 2017-420-6-7515

Doc: OFICIO 1370 DEL 09-10-2017 ALCALDIA DE BELEN DE LOS ANDAQUIES VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0444 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE FLORENCIA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230719406279807390

Nro Matrícula: 420-2579

Página 6 TURNO: 2023-420-1-25989

Impreso el 19 de Julio de 2023 a las 04:10:15 PM

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

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

\*\*\*

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-420-1-25989

FECHA: 19-07-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE FLORENCIA-DRP. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE FLORENCIA-DRP

El Registrador: RENE ALEJANDRO VARGAS LAVERDE

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





ESCRITURA NÚMERO: 33333 (3.022)

FECHA: 24 de septiembre de 2009

NOTARIA PRIMERA DEL CÍRCULO

FLORENCIA CAQUETA

## FORMATO DE CALIFICACION

MATRICULA INMOBILIARIA # 420-2579

Ficha catastral No.01-02-0029-0003-000

Predio: URBANO - MUNICIPIO DE FLORENCIA CAQUETA

DIRECCIÓN: Calle 17 No 7-19-31 - Barrio Siete de Agosto

## NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO: COD. 2025 - 1115

VALOR DEL ACTO: COD. 0205 - HIPOTECA. —

PERSONAS QUE INTERVIENEN: \$100.000.000

## PERSONAS QUE INTERVIENEN IDENTIFICACIÓN

ALVARO MELÉNDEZ

ALVARO MARLES ARTUNDUAGA 17.625.842

ACREEDOR \_\_\_\_\_

# BANCOLOMBIA S.A.

\*\*\*\*\*

En la ciudad de Florencia, departamento del Caquetá, república de Colombia.

Colombia, a los veinticuatro (24) días del mes de SEPTIEMBRE

ano dos mil nueve (2009), ante el Despacho de la Notaria Primera del Círculo de Elorriaga.

Compareció: El señor ALVARO MARLES ARTUNDUAGA, colombiano, mayor de edad, vecino de la ciudad de Florencia Caquetá, identificado con la cédula de ciudadanía No. 17.625.842 expedida en Florencia (Caquetá), de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, obrando en nombre propio y dijo: \_\_\_\_\_

**PRIMERO: CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE EN LA CUANTIA:**

Que el compareciente quien en adelante se llamará EL HIPOTECANTE, para garantizar el pago del crédito que le conceda BANCOLOMBIA S.A.

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO.

establecimiento de crédito, con domicilio principal en Medellín, quien también utiliza la razón social BANCO DE COLOMBIA S.A., ejercitando la facultad prevista en el Artículo 2438 del Código Civil, constituye en favor de BANCOLOMBIA S.A., hipoteca abierta de primer grado sin límite en su cuantía sobre el siguiente inmueble, el cual se hipoteca como cuerpo cierto: -----

Lote de terreno urbano medianero con edificaciones y adecuaciones en doble altura sobre él construida, para uso actual como local comercial y complementarios (Bodega y oficinas DISTRICERAMICAS), ubicado e identificado en la nomenclatura urbana como Calle 17 No. 7-19/31, barrio Siete de Agosto de la ciudad de Florencia, departamento del Caquetá; en extensión aproximada de TRESCIENTOS CUARENTA Y SIETE METROS CUADRADOS CON VEINTE CENTIMETROS (347.20M2); con ficha catastral número 01-02-0029-0003-000, con folio de matrícula inmobiliaria No. 420-2579 y determinados por los siguientes linderos: -----

NORTE: con vía pública (Calle 17), en 17.40 metros. -----

ORIENTE: con predios de JAIME ZAMBRANO, en 21.74 metros. -----

SUR: con predios de GABRIEL ECHEVERRY, en 8.90 metros y con predios de ISRAEL VARGAS, en 4.50 metros. -----

OCCIDENTE: en dirección norte, con ISRAEL VARGAS, en 9.95 metros; en dirección oriente a occidente, con ISRAEL VARGAS, en 4.50 metros, de aquí en adelante en dirección sur a norte, con DAVID CETINA, en 12.29 metros hasta el punto de partida. -----

PARAgraFO PRIMERO: El(los) referido(s) inmueble(s) se identifica(n) con el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria número 420-2579 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Florencia Caquetá. -----

PARAgraFO SEGUNDO: No obstante la mención de la cabida y linderos del (los) inmueble (s), se hipoteca como cuerpo cierto. -----

12 CALLE 13 ESQUINA - FLORENCIA - CAQUETA  
NIT: 26.603.361-4  
CARRERA 12 CALLE 13 ESQUINA - FLORENCIA - CAQUETA

36630444



**PARAGRAFO 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 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 adquirido por el hipotecante, mediante compraventa que le hiciere al señor CARLOS JULIO BARRERA LARA, según lo manifestado en la escritura pública número 4.293 del 29 de diciembre de 2006, corrida ante la notaria Primera del Circulo de Florencia Caquetá, registrada el 03 de enero de 2007, en su anotación 13 Rad. 2007-420-6-82 del folio de matricula inmobiliaria número 420-2579 del certificado de tradición y libertad, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Florencia Caquetá.

**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.

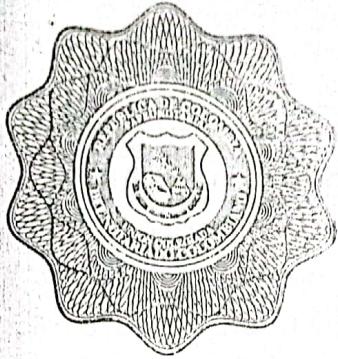
**CUARTO: OBLIGACIONES GARANTIZADAS:** Teniendo en cuenta que la hipoteca constituida en el presente instrumento es de naturaleza abierta y sin límite en la cuantía, garantiza todas las obligaciones que la hipotecante, en adelante la deudora deba actualmente y las que llegare a deber en su propio nombre, 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 insoluto 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; 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 la hipotecante o deudora, 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:** El compareciente manifiesta que para efectos de los derechos fiscales, le asigna al acto un valor inicial de CIEN MILLONES DE PESOS (\$100.000.000) 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

36630445



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 Florencia Caquetá 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: EXTINCIÓN DEL PLAZO:** BANCOLOMBIA S.A. podrá declarar extinguido el plazo de todas las obligaciones a cargo de el (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. Si el(los) inmueble(s) hipotecado(s) sufriere(n) desmejora o deprecio a juicio de un perito designado por **BANCOLOMBIA S.A.**, en forma tal que ya no preste suficiente garantía a este último y el(los) hipotecante(s) o el(los) deudor(es) no ofreciere(n) una garantía suficiente

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

a satisfacción del Banco o no se hiciere(n) un abono a las obligaciones para que su saldo quedare ampliamente respaldado con esta hipoteca. -

----- 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 el (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 consentimiento por escrito de **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) 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 PRIMERO:** En todos los casos y para todos los efectos, será suficiente prueba de incumplimiento el simple dicho al respecto del representante legal de **BANCOLOMBIA S.A.** y sin necesidad de requerimiento judicial alguno. -----

---

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** 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. -----

---

**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. -----

**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

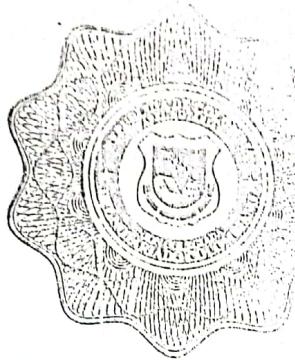
Certificado de Libertad y Propiedad en que conste la anotación del gravamen hipotecario aquí constituido, documentos éstos destinados a BANCOLOMBIA S.A. y que EL HIPOTECANTE o EL DEUDOR se obliga a entregar en sus dependencias como previo e indispensable requisito para el perfeccionamiento del crédito o créditos que le vaya a conceder. -----

**PARÁGRAFO:** 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:** SECUESTRE: Que en caso de acción judicial EL DEUDOR o EL HIPOTECANTE se adhiere al nombramiento del secuestre que haga BANCOLOMBIA S.A. de acuerdo con lo establecido en el literal d numeral 1º del artículo noveno (9º) del Código de Procedimiento Civil; y renuncia al derecho establecido en el artículo 520 del mismo Código. -----

**DÉCIMO PRIMERO:** 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. -----

**DÉCIMO SEGUNDO:** 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



36630447

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: 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 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 las 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 TERCERO: PODER:** Que en caso de pérdida o destrucción de la primera copia con mérito ejecutivo, los comparecientes mediante este mismo instrumento confieren poder especial hasta la cancelación total del crédito, al representante legal o apoderado de **BANCOLOMBIA S.A.** para solicitar al señor Notario mediante escritura pública, se sirva compulsar una copia sustitutiva con igual mérito. -----

---

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

---

**DÉCIMO QUINTO: EFECTOS DE LA LEY 258 DE 1996:** Compareciendo el hipotecante de las condiciones civiles anotadas y la señora **MYRIAM AMPARO MONTES DE MARLES**, igualmente mayor de edad, de esta vecindad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 40.756.005, expedida en Florencia Caquetá, actuando en este acto únicamente en su calidad de cónyuge del hipotecante y manifestaron: Que consienten libremente en autorizar y constituir la hipoteca abierta contenida en este instrumento. (Art. 3º Ley 258/96). Que de común acuerdo no someten el inmueble a la afectación de vivienda familiar (art. 6º Ley 258/96) o que en caso de estar sometido, es su voluntad expresa levantar la afectación de conformidad con el artículo 4º de la Ley 258/96. -----



Presente el Doctor NELSON CALDERON MOLINA, mayor de edad vecino de la ciudad de Florencia Caquetá, identificado con la Cédula de Ciudadanía No 12.121.103 de Neiva Huila y Tarjeta Profesional No. 49620 del Consejo Superior de la Judicatura, y dijo:

1). Que para los efectos de este contrato obra en su calidad de apoderado especial de BANCOLOMBIA S.A., establecimiento BANCARIO con domicilio principal en la ciudad de Medellín, en virtud del poder especial a él conferido mediante la escritura pública No. 1950 del 05 de abril de 2006, de la notaria 29 del Círculo de Medellín, por la Doctora MARGARITA MARIA MESA MESA, mayor de edad, vecina de la ciudad de Medellín, identificada con la cédula de ciudadanía No. 42.990.971, representante legal de BANCOLOMBIA S.A., conforme lo acredita en el certificado expedido por la Superintendencia Bancaria; documentos que se entregan para que se protocolicen con esta escritura. 2) que el la condición referida, manifiesta que acepta para el Banco la presente escritura el contrato en ella contenido y la hipoteca constituida. Queda entendido que la constitución de la presente hipoteca no obliga a Bancolombia S.A. al otorgamiento del crédito 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.

Los comparecientes manifiestan que para los solos efectos de los derechos fiscales, le asignan al acto un valor inicial de CIEN MILLONES DE PESOS MCTE (\$100.000.000.00) 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.

C O M P R O B A N T E S: - MUNICIPIO DE FLORENCIA – PAZ Y SALVO No.168703 - Fecha: 11/09/2009 - Nombre: MARLES ARTUNDUAGA ALVARO \* Dirección: C 17 7 19 31 – Área : 341 Const 226 Ha:0 --Está a PAZ Y SALVO con el tesorero municipal por los siguientes conceptos: Predial No.01-02-

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

0029-0003-000- avalúo:\$83.460.000 - Válido hasta: 31 de diciembre año 2009.-- Hay firmas correspondientes.

Se agrega para el protocolo: Fotocopia cédula de ciudadanía número del compareciente, se deja constancia que se tomó la huella dactilar del índice derecho de los mismos.

Representación legal BANCOLOMBIA ----- Oficio cupo de crédito --  
Paz y salvo de valorización

Advertidos de la formalidad del registro de la presente escritura dentro del término legal de dos (2) meses y leída que les fue a las comparecientes en su presencia la hallaron conforme y para constancia firman por ante mi la Notaria que doy fe.

Esta escritura se hizo conforme a minuta presentada y se autoriza y firma en las hojas de papel notarial números: AA-36630443, 36630444, 36630445, 36630446, 36630447, 36630448

NOTA: Se liquidaron derechos notariales en cuantía de CIEN MILLONES DE PESOS MCTE (\$100.000.000.00), conforme a lo dispuesto en el Decreto 2720/88.

DERECHOS:\$ 283580

(RN)\$ 76 882 IVA P.W. 6930

Resol.9500/2008

IVA:\$



ALVARO MARLES ARTUNDUAGA

*Acuerdo de acuerdo.*  
MYRIAM AMPARO MONTES DE MARLES

La Notaria,

NELSON CALDERON MOLINA



A.M.C.

H BANCOLOMBIA MARLES09

23 DE SEPTIEMBRE DE 2009.