



QR validez del avalúo

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



AVALUO: DAC_PRG_2023_3045159

Fecha del avalúo	10/10/2023	Fecha de visita	23/09/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	LOTE TERENO # 8 URBANIZACION VILLAS DSAINT TROPEZ SECTOR PIEDRA HINCADA		
Barrio	Don Jaca y de los alcatraces		
Ciudad	Santa Marta		
Departamento	Magdalena		
Propietario	ALDANA CARBO & CIA. S.C.A.		
Nombre/razón social	JA Y ASOCIADOS SAS		
Nit/CC	890116998		

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., 10/10/2023

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 **ALDANA CARBO & CIA. S.C.A.** ubicado en la LOTE TERENO # 8 URBANIZACION VILLAS DSAINT TROPEZ SECTOR PIEDRA HINCADA Don Jaca y de los alcatraces , de la ciudad de Santa Marta.

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 \$65,076,000.00 pesos m/cte (Sesenta y cinco millones setenta y seis mil).

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 8	542.30	M2	\$120,000.00	100.00%	\$65,076,000.00
TOTALES					100%	\$65,076,000.00

Valor en letras
Sesenta y cinco millones setenta y seis mil Pesos Colombianos

Perito actuante

GABRIEL JIMENEZ GARCIA
RAA Nro: AVAL-19244723
C.C: 19244723

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

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	353.7530
Integral	120,000	0	Valor del avalúo en UVR	183,958.86
Proporcional	65,076,000	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional	100	0	Tiempo esperado comercialización	36
Observación	<p>General: El predio en estudio se localiza en una agrupación cerrada, más aún así, no está sometida a propiedad horizontal, de acuerdo al certificado suministrado; localizado a 17 kilómetros por la vía que conduce de Santa Marta a Barranquilla, donde se desvía a mano derecha por la entrada al conjunto Los Alcatraces. Aproximadamente a 450 metros del cruce de la vía principal se encuentra el acceso al conjunto, de este punto el lote está aproximadamente a 150 metros.</p> <p>NOTA 1: Uso de suelo de acuerdo al cruce cartográfico: SUELO DE PROTECCIÓN- ÁREA CONTINENTAL.</p> <p>NOTA 2: De acuerdo a cruce cartográfico y la investigación el predio al encontrarse en suelo de protección urbano continental limita las condiciones de desarrollo, actualmente por la localización del predio la cota definida por los entes marítimos y costeros es de 50m y por ende hay prohibición de construcciones, salvo por permiso especial de autoridad competente. (También explícito en el POT).</p> <p>NOTA 3: La Dirección General Marítima ejerce su jurisdicción hasta el límite exterior. Que el suelo constituye un BIEN DE USO PÚBLICO. Las playas, los terrenos de bajamar y las aguas marítimas, son bienes de uso público, por tanto, intransferibles a cualquier título a los particulares, quienes solo podrán obtener concesiones, permisos o licencias para su uso y</p>			

goce de acuerdo a la ley. En consecuencia, tales permisos o licencias no confieren título alguno sobre el suelo ni subsuelo.

NOTA 4: Concesiones: La Dirección General Marítima podrá otorgar concesiones para uso y goce de las playas marítimas y de los terrenos de bajamar (...) Artículo 177. Permiso de construcción de vivienda: la Dirección General Marítima no concederá permiso para construcción de vivienda en las playas marítimas. (...)

NOTA 5: Se logra validar que las construcciones aledañas al terreno cuentan con edades aproximadas de 20 años o más por visualización en imágenes satelitales, por lo que se infiere previo a los POT probablemente no había regulación y en la actualidad el objeto de estudio no contaría con dichos permisos.

NOTA DE LIQUIDACIÓN: se liquidó en el presente informe, área registrada en certificado y escritura suministrada. El enfoque del presente avalúo es de valor comercial, más no se ha tenido en cuenta daño emergente causado por la perdida patrimonial consecuente a la normatividad (uso: continental, suelo de protección.) actual aplicable al predio.

GENERAL

Código	DAC_PRG_202 3_3045159	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	NIT.	Documento	890903938-8	Teléfono	
Email					
Nombre/razón social	JA Y ASOCIADOS SAS				
Nit/CC	890116998				

Datos del propietario:

Propietario	ALDANA CARBO & CIA. S.C.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	9000316630	Ocupante	Desocupado

Datos del inmueble objeto de avalúo:

Dirección	LOTE TERENO # 8 URBANIZACION VILLAS DSAINT TROPEZ SECTOR PIEDRA HINCADA				
Conjunto	NO APLICA				
Ciudad	Santa Marta	Departamento	Magdalena	Estrato	6
Sector	Urbano	Barrio	Don Jaca y de los alcatraces	Condiciones PH	Terreno
Tipo Inmueble	Lote	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	El predio en estudio se localiza en una agrupación cerrada, más aún así, no está sometida a propiedad horizontal, de acuerdo al certificado suministrado; localizado a 17 kilómetros por la vía que conduce de Santa Marta a Barranquilla, donde se desvía a mano derecha por la entrada al conjunto Los Alcatraces. Aproximadamente a 450 metros del cruce de la vía principal se encuentra el acceso al conjunto, de este punto el lote está aproximadamente a 150 metros.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1		
Clase inmueble	Lote	Otro		Método evaluación MERCADO	
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	542.30	AREA DE TERRENO	M2	542.30
			AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	S/I
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	542.30	AREA DE TERRENO	M2	542.30
Forma Geometrica	trapezoidal	Frente	16.00		
Fondo	33.00	Relación frente fondo	1:2		
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	En el lote de al lado está construida una casa en niveles hacia abajo.				
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	ACUERDO No 011 Fecha: 16 octubre de 2020
Area Del Lote	542.30
Forma Del Lote	trapezoidal
Topografia	INCLINADA
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	URBANO
Uso Principal Norma	SUELO DE PROTECCION CONTINENTAL
Suelos De Proteccion	SUELO DE PROTECCION CONTINENTAL
Patrimonio	NO
Observaciones Reglamentación urbanística:	<p>Uso de suelo de acuerdo al cruce cartográfico: SUELO DE PROTECCIÓN- ÁREA CONTINENTAL.</p> <p>CRUCE CARTOGRAFICO: https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2023100916101364CRUCE-DAC_PRG_2023_3045159.pdf</p>

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1630	EscrituraDePropiedad	29/07/2015	2	Barranquilla

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
080-34987	23/08/2023	47001011001140009000	LOTE 8

Observación

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 02-12-2019 Radicación: 2019-080-6-17409 Doc: ESCRITURA 4321 DEL 20-11-2019 NOTARIA PRIMERA DE BARRANQUILLA
 ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA . PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO
 DE: ALDANA CARBO & CIA. S.C.A. NIT# 9000316630 A BANCO SERFINANZA S.A. NIT:8600431866
 DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS EN ESC. 1272 JUNIO 16/89 NOT. 2. SANTA MARTA AREA: 542.30 METROS.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	NO	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	NO	Arborizacion	SI
Alcantarillado	NO	NO	Alamedas	SI
Gas	SI	NO	Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS

Uso predominante		Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	6	Barrio legal	Si	Topografia	Inclinada
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO

VIAS, ANDENES Y SARDINELES

	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	NO	No hay
Áreas verdes	No hay	mas de 500	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Regular	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	No hay	mas de 500	Tipo de vía	VEHICULAR ADOQUINADA	
Escolar	No hay	mas de 500			
Comercial	No hay	mas de 500			

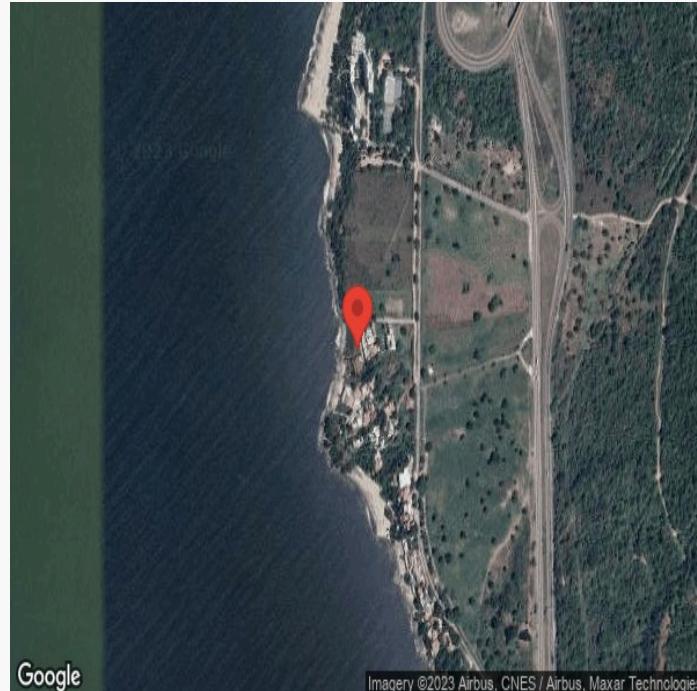
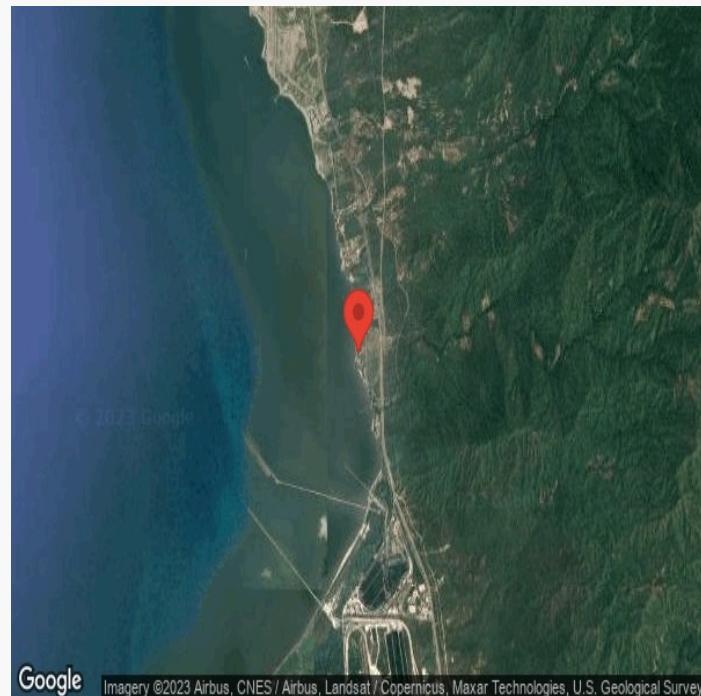
IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	SI	Otro	NO

Observación: Se trata de un lote de terreno que hace parte de un conjunto cerrado frente a las playas del sector en el conjunto VILLAS DE SAINT TROPEZ al lado del conjunto LAS TRINITARIAS Y VILLA TANGA, este lote de terreno no posee edificaciones, posee algunos árboles de sombra tales como ciruelos, olivos y otros, no posee cerramiento excepto en el lindero con predio vecino (Sur), por ser una construcción existente, el lote se encuentra sobre una vía pavimentada en adoquines y da frente contra la playa al mar (nivel alto) y pose hermosas vistas panorámicas.

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: LOTE TERENO # 8 URBANIZACION VILLAS DSAINT TROPEZ SECTOR PIEDRA HINCADA | Don Jaca y de los alcatraces | Santa Marta | Magdalena



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 11.08354242092604
GEOGRAFICAS : 11° 5' 0.7506''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.21742696765475
GEOGRAFICAS : 74° 13' 2.7372''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	MISMO CONJUNTO	\$900,000,000	0.93	\$837,000,000	3106400400	690		\$	\$0
2	MISMO CONJUNTO-CASA	\$1,300,000,000	0.95	\$1,235,000,000	3174233423	641	349	\$1,500,000	\$523,500,000
3	NUEVO HORIZONTE-LOTE	\$795,000,000	0.90	\$715,500,000	3008071696	506		\$	\$0
Del inmueble					542.30				

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$837,000,000	\$1,213,043	1.0	1.0	1.00	\$1,213,043
2	\$711,500,000	\$1,109,984	1.0	1.0	1.00	\$1,109,984
3	\$715,500,000	\$1,414,032	1.0	0.90	0.90	\$1,272,628
					PROMEDIO	\$1,198,552.11
					DESV. STANDAR	\$82,284.70
					COEF. VARIACION	6.87%

TERRENO CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$120,000.00	AREA	542.30	TOTAL	\$65,076,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL		\$65,076,000.00				

Observaciones:

Para el valor de M2 suelo de protección: Oscar A. Borrero Ochoa y otros (1a edición 2007-Reimpreso 2020), Avalúo de terrenos de protección ambiental y uso institucional. Bhandar Editores. Metodología para Valoración en zonas Urbanas. El valor tiende a cero, se da un valor ecológico de 10%. Temática enfocada como enfoque de valor comercial. 120.000 peso/m2 zona de protección.

Enlaces:

2. <https://www.araujovsegovia.com/inmueble-venta/casa-en-venta-en-santa-marta/C28992>

3. <https://lote-casalote.mercadolibre.com.co/MCO-1666956794-lote-en-venta-bello-horizonte-santa-ma>

FOTOS

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Fachada del Inmuble



Entorno



Entorno



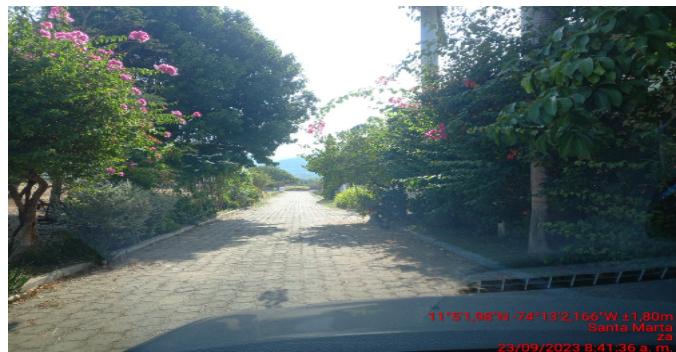
Entorno



Entorno



Entorno



FOTOS

Entorno



Entorno



Entorno



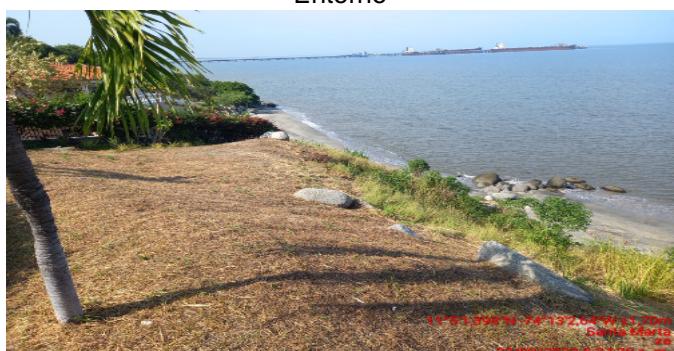
Entorno



Entorno



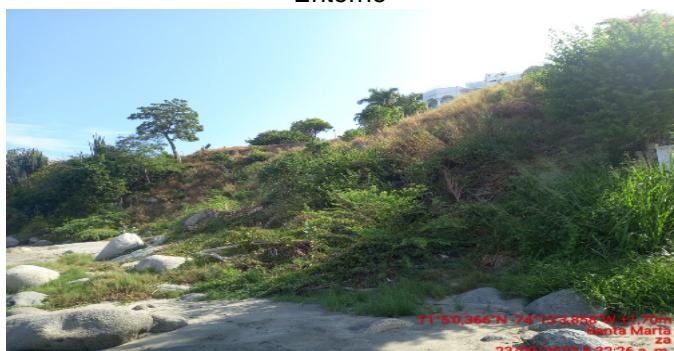
Entorno



Entorno



Entorno



FOTOS

Entorno



Entorno



Contador de Energía



Vista Inmueble Contiguo



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



FOTOS

Vista del lote



Vista del lote



Entorno



Puerta de entrada



OTRAS



OTRAS



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---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 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, 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 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 DAC_PRG_2023_3045159



PIN de Validación: b8650ad9

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) GABRIEL JIMENEZ GARCIA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19244723, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 06 de Julio de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-19244723.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GABRIEL JIMENEZ GARCIA 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
06 Jul 2017

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 Ene 2020

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 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b8650ad9

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
20 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

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 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
20 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b8650ad9

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
20 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semicuentos y Animales

Alcance

- Semicuentos, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
20 Ene 2020

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
20 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

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
20 Ene 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.



PIN de Validación: b8650ad9



Fecha de inscripción
20 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Diciembre de 2020, 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: SANTA MARTA, MAGDALENA
Dirección: CARRERA 3A 130 - 25
Teléfono: 57 3144113248
Correo Electrónico: gabjimg@gmail.com

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

Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial
Arquitecto - La Corporación Universidad Piloto de Colombia.

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) GABRIEL JIMENEZ GARCIA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19244723.

El(la) señor(a) GABRIEL JIMENEZ GARCIA 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: b8650ad9



PIN DE VALIDACIÓN

b8650ad9

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 Septiembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTA MARTA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230823626981420947

Nro Matrícula: 080-34987

Pagina 1 TURNO: 2023-080-1-63259

Impreso el 23 de Agosto de 2023 a las 09:47:08 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: 080 - SANTA MARTA DEPTO: MAGDALENA MUNICIPIO: SANTA MARTA VEREDA: DON JACABE

FECHA APERTURA: 14-07-1989 RADICACIÓN: 2543 CON: ESCRITURA DE: 16-06-1989

CODIGO CATASTRAL: 47001011001140009000 COD CATASTRAL ANT: 011001140009000

NUPRF

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

EN ESC. 1272 JUNIO 16/89 NOT. 2. SANTA MARTA AREA: 542.30 METROS.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

CUADRADOS

COEFFICIENTE · %

COMPLEMENTACION:

1. ESC. 4848 JULIO 19/84 NOT. 1.BOGOTA , REG JULIO 31/84, COSTERA PROGESTUR LTDA Y CIA S EN C. ADQUIRIO 6 LOTES POR COMPRA A TURISTICA PIEDRA HINCADA LIMITADA.ESC. 7651 NOV 15/79 NOT 4.BOGOTA , REG NOV 29/79 AL FOLIO 15865 TURISTICA PIEDRA HINCADA LTDA DESENGLOBO UNOS LOTES.ESC. 3540 DIC 27/73 NOT 11 BOGOTA , REG ABRIL 22/75 PESQUERA OSPINA NAVIA & CIA CAMBIO RAZON SOCIAL POR TURISTICA PIEDRA HINCADA LTDA.ESC. 3588 JULIO 3/71 NOT. 1. BOGOTA , REG JULIO 14/71 PESQUERA OSPINA NAVIA & CIA ENGLOBO 5 LOTES.ESC. 6985 DIC 4/69 NOT.4. BOGOTA REG MARZO 25/70, PESQUERA OSPINA NAVIA & CIA ADQUIRIO POR APORTE DE EDGARDO GITIERREZ DE PIERES, ANIBAL FDEZ DE SOTO, VICTOR MAGAGNA Y MERCEDES DE ARMAS DE OSPINA APORTANDO ESTA ULTIMA UN LOTE DE 13 HECT 4.890 METROS.SENT ABRIL 17/68 JUZG. PROMISCUO CTO STA MTA, REG MAYO 15/68 MERCEDES DE ARMAS DE OSPINA ADQUIRIO POR PRESCRIPCION.2. ESC. 1025 MARZO 5/70 NOT 4. BOGOTA , REG AGOSTO 5/70 PESQUERA OSPINA NAVIA & CIA ADQUIRIO DE EDGARDO GITIERREZ DE PIERES 80 HECT.ESC 726 AGOSTO 21/68 NOT 2. STA MTA, REG SEPT 20/68 EDGARDO GUTIERREZ DE PIERES ADQUIRIO DE ENA CABAS Y MIRIAM BUENDIA DE GONGORA.SENT MARZO 5/68 JUZG 2. CIVIL MPAL STA MTA, REG ABRIL 17/68 ENA CABAS PERDOMO Y MIRIAM BUENDIA DE GONGORA ADQUIRIERON POR PRESCRIPCION.3. ESC. 5036 SEPT 4/70 NOT. 4. BOGOTA , REG OCT 13/70 PESQUERA OSPINA NAVIA & CIA ADQUIRIO DE ANIBAL FDEZ DE SOTO 3 HECT 3.288 METROS.ESC. 484 JUNIO 4/69 NOT. 2. STA MTA, REG SEPT 2/69 ANIBAL FERNANDEZ DE SOTO ADQUIRIO DE LUIS DIAZ GRANADOS ALZAMORA.4. ESC. 3504 SEPT 4/70 NOT 8. BOGOTA , REG DIC 18/70 PESQUERA OSPINA NAVIA & CIA ADQUIRIO DE EDGAR BOHMER 6.000 METROS.ESC. 339 MAYO 30/60 NOT. 1. STA MTA, REG JUNIO 2/60, EDGAR BOHMER ADQUIRIO DE MERCEDES DE ARMAS DE OSPINA.5. ESC. 3505 SEPT 4/70 NOT. 8. BOGOTA , REG MARZO 17/71, PESQUERA OSPINA NAVIA & CIA ADQUIRIO DE MARIO GARCIA 1 HECT 5.000 METROS.ESC 3412 MAYO 27/64 NOT 1. CALI, REG NOV 9/64, MARIO GARCIA ADQUIRIO DE MERCEDES DE ARMAS DE OSPINA.

DIRECCIÓN DE INMUEBLES

Tipo Predio: RURAL

1) LOTE 8VILLAS SAINT TROPEZ

DETERMINACION DEL INMUEBLE

DESTINACION ECONOMICA

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

080 - 22126

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 20-06-1989 Radicación: 2543

Doc: ESCRITURA 1272 DEL 16-06-1989 NOTARIA 2. DE SANTA MARTA

VALOR ACTO: \$



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTA MARTA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230823626981420947

Nro Matrícula: 080-34987

Página 3 TURNO: 2023-080-1-63259

Impreso el 23 de Agosto de 2023 a las 09:47:08 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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-080-1-63259

FECHA: 23-08-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTA MARTA C.R.P. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTA MARTA C.R.P.

El Registrador: MAURICIO ALVAREZ GOMEZ

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



República de Colombia



Aa063449974

SGC371089483

NUMERO: CUATRO MIL TRES CIENTOS VEINTIUNO. (No. 4321).-----

FECHA DE OTORGAMIENTO: NOVIEMBRE 20 DE 2019.

CLASE DE ACTO O CONTRATO: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA -----

OTORGANTES: ALDANA CARBO & CIA S.C.A. NIT. 900.031.663-0, HIPOTECA A
FAVOR DE BANCO SERFINANZA S.A. NIT. 860.043.186-6

MUNICIPIO DE: SANTA MARTA - MAGDALENA

URBANO () RURAL (X).-----

DIRECCION DEL INMUEBLE: LOTE DE TERRENO NO. 8. Predio Rural que se subdivide, ubicado en la ciudad de Santa Marta, Departamento del Magdalena, posee un área de QUINIENTOS CUARENTA Y DOS PUNTO TREINTA METROS CUADRADOS (542.30 mts²).  

MATRICULA INMOBILIARIA 080-34987

REFERENCIA CATASTRA: 011001140009000

VALOR DE LA HIPOTECA: \$100,000,000.00

VALOR DE LA HIPOTECA: \$100,000.000.00

NOTARIA DE ORIGEN:- NOTARIA PRIMERA DE BARRANQUILLA.

NATURALEZA DEL ACTO: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA.

CODIGO ESPECIFICACIONES:- 0219.

IDENTIFICACION

ALDANA CARBO & CIA S.C.A...... NIT. 900.031.663-0

BANCO SERFINANZA S.A..... NIT. 860.043.186-6

En el Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla, Departamento del Atlántico, República de Colombia, a los veinte (20) - - - - - días del mes de NOVIEMBRE - - - - -

del año dos mil diecinueve (2.019), ante mí JOSE VICENTE PACHECO AROCA —

Notario Público Primero (1º) Encargado ____ del Círculo de Barranquilla, D.E.I &

P., Compareció JAIRO RAMON ALDANA BULA, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 15 039 021 expedida en

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

21/07/2023 CANCELLED

FGNF2BMG500AB.19V

NOTARIA SARRAMULLA
www.dolana.sarramulla.com


5GC3710894A3063449974

CC37108900A2D63449974

Sahagun, de estado civil casado con sociedad conyugal de bienes vigente, quien actúa en nombre y representación de **ALDANA CARBO & CIA S.C.A.**, NIT. 900.031.663-0 quien en adelante se denominará LA PARTE HIPOTECANTE y manifestó que por medio de este acto otorga garantía Hipotecaria Abierta de Primer Grado y de Cuantía Indeterminada a favor de **BANCO SERFINANZA S.A.**, de acuerdo a las siguientes cláusulas y en lo dispuesto en ella; conforme a las normas legales vigentes:

PRIMERA: OBJETO. - LA PARTE HIPOTECANTE constituye hipoteca abierta de PRIMER GRADO Y SIN LIMITE DE CUANTÍA a favor de BANCO SERFINANZA sobre el siguiente inmueble que se describe a continuación: **LOTE DE TERRENO NO. 8.** Predio Rural que se subdivide, ubicado en la ciudad de Santa Marta, Departamento del Magdalena, posee un área de QUINIENTOS CUARENTA Y DOS PUNTO TREINTA METROS CUADRADOS (542.30 mts²) delimitado dentro de los siguientes linderos NORTE. - En VEINTICINCO METROS (25.00 MTS.) con Lote Número Nueve; SUR – En TREINTA Y TRES METROS (33.00 MTS) con Lote Número Siete. ESTE, - En DIECISEIS METROS (16.00 MTS) con Vía interior; OESTE- En VEINTIUN METROS CON CUARENTA CENTIMETROS (21,40 MTS) con Playa del Mar Caribe. A este inmueble le corresponde el FMI No. 080-34987 de la Oficina de Instrumentos Públicos del Circulo de Santa Marta.

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante la anterior descripción de medidas y linderos la hipoteca se constituye como cuerpo cierto, de tal suerte que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre las cabidas reales y las cabidas aquí declaradas, no dará lugar a reclamo entre las partes.

SEGUNDA: TRADICIÓN. - El inmueble a hipotecar es propiedad de **ALDANA CARBO & CIA. S.C.A.**, según consta en Escritura Pública 1630 del 29-07-2005 de la Notaría Segunda de Barranquilla, quien lo adquirió mediante compraventa entre **J.A & ASOCIADOS S.A.S.** y **ALDANA CARBO & CIA.** Declara LA PARTE HIPOTECANTE que los recursos con los cuales adquirió el inmueble que se



República de Colombia



Aa063446683

A square QR code located in the bottom right corner of the page, which links to the specific document identifier SGC571089482.

legis
República de Colombia

UNIÓN COLEGIADA DEL NOTARIADO COLOMBIANO - UCNC

hipoteca no provienen de ninguna actividad ilícita según las normas vigentes y en especial en el Código Penal, y declara que tampoco provienen de terceras personas que estén utilizando de manera directa o indirecta a LA PARTE HIPOTECANTE para dar apariencia de legalidad a activos de origen ilícito. Certifica LA PARTE HIPOTECANTE que no ha permitido, y se compromete a no permitir que terceras personas utilicen el derecho de dominio o la posesión que LA PARTE HIPOTECANTE tiene y ejerce sobre los inmuebles como mecanismos o instrumento para dar apariencia de legalidad a actividades ilícitas: _____

TERCERA: EXTENSION DEL GRAVAMEN.- Dentro de la garantía hipotecaria que por el presente instrumento se constituye quedan comprendidos no sólo el inmueble descrito y alinderado en el punto Primero de esta Escritura, sino también todas las edificaciones y construcciones que actualmente exista en el mencionado inmueble y las que se construyan en el futuro junto con cualesquiera bienes que de acuerdo con el Artículo 658 del Código Civil se consideran inmuebles por destinación, extendiéndose a los cánones devengados por arrendamiento y a la indemnización debida por los asegurados del mismo bien de acuerdo con el Artículo 2.446 del Código Civil.

CUARTA: AUSENCIA DE GRAVÁMENES Y LIMITACIONES.- LA PARTE HIPOTECANTE declara que el inmueble que se hipoteca a favor de BANCO SERFINANZA se encuentra libre de cualquier clase de gravámenes y limitaciones, tales como y sin limitarse a anticresis, censo, usufructo, patrimonio inembargable de familia, embargos, pleitos pendientes, arrendamientos por escritura pública, falsas tradiciones, prohibiciones y condiciones resolutorias del dominio, cesiones, hipotecas, etc. Igualmente declara LA PARTE HIPOTECANTE que posee el inmueble sin perturbación alguna, de manera quieta, regular y pacífica. Así mismo LA PARTE HIPOTECANTE se obliga a mantener el inmueble en ese estado, mientras se encuentre vigente la garantía.

QUINTA: OBLIGACIONES GARANTIZADAS. La hipoteca que LA PARTE HIPOTECANTE constituye por el presente instrumento público garantiza el

cumplimiento de todas las obligaciones de cualquier naturaleza, junto con todos sus accesorios, que por cualquier concepto la PARTE HIPOTECANTE y/o JA ASOCIADOS S.A.S., haya adquirido o adquieran en el futuro a favor de BANCO SERFINANZA, separada o conjuntamente con otra u otras personas, que consten en títulos valores o en cualesquiera otros documentos comerciales o civiles, otorgados, girados, avalados, garantizados en cualquier otra forma, endosados, cedidos, aceptados, en fin firmados por LA PARTE HIPOTECANTE y/o JA ASOCIADOS S.A.S. de forma tal que esta quede obligada ya sea individual o conjuntamente con otra u otras personas o entidades y bien se hayan otorgado, girado, avalado, garantizado o en cualquier otra forma, endosado, aceptado o cedido a favor de BANCO SERFINANZA directamente o a favor de un tercero que los hubiere negociado, endosado o cedido a BANCO SERFINANZA o que los negociare, endosare o cediere en el futuro por cualquier concepto y ya se hayan pactado las obligaciones a que se refiere este punto, como también los intereses remuneratorios y moratorios si estos se causaren, las costas judiciales y extrajudiciales de cobranza y cualquier otro gasto que BANCO SERFINANZA hiciere en la cobranza, si fuere el caso. LA PARTE HIPOTECANTE declara que constituye esta garantía en respaldo de obligaciones suyas y/o J.A. & ASOCIADOS S.A.S. Esta hipoteca es DE CUANTÍA INDETERMINADA O ILIMITADA, de tal manera, que la totalidad del valor comercial del bien gravado, determinado al efectuarse el pago judicial, garantiza las obligaciones enunciadas en esta misma cláusula, aún por encima de la cuantía que se determina para los solos efectos del Artículo 15 del Decreto 172 de enero 28 de 1.992. Por ello y exclusivamente para los efectos de la liquidación y pago del impuesto de registro y anotación de los derechos notariales y registrales, se protocoliza con esta Escritura, certificación expedida por BANCO SERFINANZA.

PÁRAGRAFO PRIMERO: Queda expresamente establecido que la hipoteca aquí constituida garantiza sin perjuicio de la responsabilidad personal, directa o solidaria de LA PARTE HIPOTECANTE, las obligaciones de que trata esta cláusula, hasta



República de Colombia



Aa063446684

su completa cancelación, en virtud del pago efectivo de ellas, y que por lo mismo quedan amparadas con esta garantía, las obligaciones dichas, sus prorrogas, renovaciones, ampliación, restructuraciones, refinanciaciones y demás obligaciones que se causen en el futuro a cargo de LA PARTE HIPOTECANTE y/o JA ASOCIADOS S.A.S.

SEXTA: GASTOS.- Serán de cargo de LA PARTE HIPOTECANTE, todos los gastos del cobro judicial o extrajudicial de las deudas a favor de BANCO SERFINANZA si a ello hubiere lugar; los del otorgamiento de esta Escritura; los de la expedición de una copia registrada y anotada de la misma, con destino a BANCO SERFINANZA, copia ésta que debe tener la anotación de prestar mérito para ejercer judicialmente los derechos que como acreedor hipotecario le corresponden; los del certificados de libertad del inmueble materia de este contrato debidamente complementados hasta la fecha que indique BANCO SERFINANZA; y los de la posterior cancelación del presente gravamen. BANCO SERFINANZA queda expresamente autorizado por LA PARTE HIPOTECANTE para hacer expedir para su uso y a costa de LA PARTE HIPOTECANTE cuando más lo estime necesario BANCO SERFINANZA, hasta dos (2) copias auténticas del presente instrumento, adicionales a la arriba mencionada, quedando el Notario autorizado para expedir dichas copias con los requisitos necesarios para que BANCO SERFINANZA pueda ejercer judicialmente los derechos que como beneficiario de la hipoteca abierta de que aquí se trata le corresponden. En esta forma se da cumplimiento a los requisitos prescritos por el Artículo 81 del Decreto 960 de 1970 sobre expedición de copias con mérito ejecutivo en el evento de pérdida o destrucción.

SEPTIMA: CESIÓN.- LA PARTE HIPOTECANTE, acepta desde ahora con todas las consecuencias que la Ley señala y sin necesidad de notificación alguna, cualquier traspaso o cesión que BANCO SERFINANZA haga de las obligaciones a que se refiere la Cláusula Quinta de este documento y de las garantías que la amparan incluyendo dentro de éstas la presente hipoteca.

OCTAVA: EXIGIBILIDAD ANTICIPADA.-BANCO SERFINANZA podrá declarar



extinguidos o insubsistentes todos los plazos de las obligaciones a su favor y a cargo de LA PARTE HIPOTECANTE y por lo tanto, exigir de inmediato por los medios legales correspondientes, el pago total del capital pendiente, de sus intereses y accesorios, sin previo requerimiento judicial, además de los previstos en la ley, en cualquiera de los siguientes eventos: 1) En caso de que LA PARTE HIPOTECANTE y/o JA ASOCIADOS S.A.S. deje de pagar a tiempo debido a cualquier obligación a favor de SERFINANZA garantizada con esta hipoteca. Dentro de este numeral quedan incluidos los casos en que LA PARTE HIPOTECANTE y/o JA ASOCIADOS S.A.S deje de pagar en tiempo cualquiera cuota de capital y/o de intereses pactados en un pagaré y/o en otro documento suscrito con vencimientos ciertos sucesivos. 2) En caso de que los inmuebles sobre el cual se constituye la hipoteca se coloquen o encuentre en cualquiera de estos eventos: a) Si fuere perseguido judicialmente o por autoridad competente en virtud de cualquier acción en juicio o fuera de ésta; b) Si sufriere desmejora o deprecio, tales que así desmejorado o depreciado no fueren suficiente garantía para la plena seguridad de BANCO SERFINANZA a juicio de éste; c) Si LA PARTE HIPOTECANTE perdiera la titularidad o posesión inscrita del bien hipotecado por cualquiera de los tres medios de que trata el Artículo 789 del Código Civil o si perdiera la posesión material del mismo y no ejerciere las acciones civiles o de policía requeridas para conservarlas dentro del tiempo que para el efecto señalan los Códigos de Policía o Normas Aplicables del respectivos Departamento, Municipio o Sección Territorial donde está ubicado.; d) 3) En caso de que LA PARTE HIPOTECANTE transfiera total o parcialmente el derecho de dominio o que constituya gravámenes adicionales sin consentimiento expreso y escrito de BANCO SERFINANZA. 4) En caso de falta de cumplimiento de LA PARTE HIPOTECANTE y/o JA ASOCIADOS S.A.S. cualquier otra obligación a su cargo y a favor de BANCO SERFINANZA, ya consten ellas en el presente o en cualquier otro documento. 5) Por incumplimiento de LA PARTE HIPOTECANTE de la obligación de presentar la primera copia de esta escritura, debidamente registrada en la



República de Colombia

Aa063446685



Oficina de Registros de Instrumentos Públicos respectivas, junto con el folio de matrícula donde conste dicha inscripción, dentro de los noventa (90) días siguientes hábiles contados a partir de la fecha de otorgamiento de la Escritura Pública 6) cuando LA PARTE HIPOTECANTE llegare a ser vinculado por parte de autoridades competentes a cualquier tipo de investigación por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, lavado de activos, o incluido en las listas de control de lavados de activos administradas por autoridades nacionales o extranjeras 7) Por convocar iniciar o ser admitida LA PARTE HIPOTECANTE a procesos concordatarios de liquidación obligatoria, liquidación por causa diferente a la liquidación obligatoria, a procesos de reestructuración de pasivos bajo la ley 550 de 1999 o bajo la ley 1116 de 2006, o por realizar cesión de sus bienes o maniobras de disminución aún injustificada de su patrimonio. Basta para los efectos de que trata esta cláusula, la declaración escrita de BANCO SERFINANZA en carta dirigida a LA PARTE HIPOTECANTE la solicitud a la autoridad competente para hacer efectivos sus derechos, declaración ésta que LA PARTE HIPOTECANTE acepta como prueba plena y suficiente de cualquier incumplimiento. 8.) Por permitir LA PARTE HIPOTECANTE, sin previa y expresa autorización de BANCO SERFINANZA, el uso u ocupación o tenencia de los inmuebles por terceros.

NOVENA: VIGENCIA Y CANCELACION.- La hipoteca abierta de primer grado y sin límite de cuantía de que trata este documento estará vigente mientras SERFINANZA no la cancele expresamente y por escrito en forma legal y BANCO SERFINANZA no está obligado a cancelarla mientras esté vigente cualquier obligación a su favor y a cargo de LA PARTE HIPOTECANTE y/o JA ASOCIADOS S.A.S.

DECIMA: AUSENCIA DE COMPROMISOS CREDITICIOS.- La garantía hipotecaria que aquí se constituye no implica que BANCO SERFINANZA contraiga obligación alguna de hacer préstamo a LA PARTE HIPOTECANTE de concederle prórrogas o renovaciones de obligaciones vencidas o por vencerse que garantiza antes o después de la fecha en que se otorga este documento.



DÉCIMA PRIMERA: AUTORIZACION PARA APlicar PAGOS.- LA PARTE

HIPOTECANTE autoriza expresamente a BANCO SERFINANZA para imputar cualquier suma de dinero que se llegare a pagar a cualquiera de las obligaciones a cargo de éste y a favor de BANCO SERFINANZA. Consecuentemente BANCO SERFINANZA podrá a su exclusiva elección imputar cualquier pago que se reciba de LA PARTE HIPOTECANTE a una cualquiera de las obligaciones a cargo de ésta o a varias o a todas; podrá BANCO SERFINANZA si así lo eligiere, preferir para la imputación de un pago cualquiera, la deuda que al tiempo del pago no estaba vencida a la que sí lo estaba, o por el contrario, preferir ésta a aquella; igualmente, imputar cualquier pago al capital de una o de varias de las obligaciones aunque en ellas mismas o en otras, también a cargo de la PARTE HIPOTECANTE, hubiere intereses no pagados, sin que ello implique que dichos intereses se presuman pagados o condonados.

DÉCIMA SEGUNDA: SEGUROS DEL INMUEBLE.- LA PARTE HIPOTECANTE se obliga a mantener asegurado el inmueble que hipoteca contra el riesgo de incendio y terremoto, por una cantidad no inferior al avalúo comercial que realice un perito designado por BANCO SERFINANZA durante todo el tiempo que se encuentren vigentes obligaciones a su cargo en favor de BANCO SERFINANZA, garantizadas por la hipoteca que aquí se constituye. El seguro deberá ser contratado con una Compañía legalmente autorizada para operar en Colombia, a elección de BANCO SERFINANZA, el producto de la indemnización que pague la Compañía aseguradora, lo cede desde ahora LA PARTE HIPOTECANTE a BANCO SERFINANZA, que aplicará la cantidad que reciba al pago de las deudas a su favor y el exceso, si lo hubiere, lo entregará a LA PARTE HIPOTECANTE.

PARAGRAFO PRIMERO: En el evento en que LA PARTE HIPOTECANTE no acredite a BANCO SERFINANZA la contratación y vigencia de las anteriores pólizas, BANCO SERFINANZA estará facultada para incluir el (los) bien(es) objeto de este contrato en la póliza colectiva que tiene contratada para el efecto o pagar las primas del seguro a costas de LA PARTE HIPOTECANTE. No obstante lo



República de Colombia



SGC171089479063446686

Aa063446686

anterior se deja expresa constancia, que es obligación de LA PARTE HIPOTECANTE asegurar el inmueble y mantener vigente la póliza de seguro, sin que pueda responsabilizarse a BANCO SERFINANZA porque esto no se cumpliera.

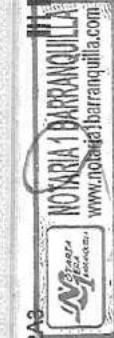
DÉCIMA TERCERA: AVALÚOS.- LA PARTE HIPOTECANTE se obliga a presentar, con periodicidad de tres (3) años, un avalúo técnico de(los) inmueble(s) hipotecado(s) a BANCO SERFINANZA, cuyo perito avaluador deberá corresponder a aquellos aceptados y/o autorizados por BANCO SERFINANZA. El avalúo deberá cumplir con los criterios establecidos en el Decreto 422 de 2000 y demás normas que lo modifiquen o sustituyan.

PARÁGRAFO PRIMERO: BANCO SERFINANZA queda autorizada para gestionar el avalúo del(los) inmuebles(s) en caso que LA PARTE HIPOTECANTE no lo hiciere. No obstante lo anterior se deja expresa constancia, que es obligación de LA PARTE HIPOTECANTE mantener actualizado el avalúo del bien inmueble, sin que pueda responsabilizarse a BANCO SERFINANZA porque esto no se cumpliera. Los valores asumidos por BANCO SERFINANZA por este concepto, harán parte de las obligaciones garantizadas con esta hipoteca, para lo cual LA PARTE HIPOTECANTE, desde ahora, autoriza expresamente e irrevocablemente a BANCO SERFINANZA para cargar dichos valores a las obligaciones, cuentas de ahorro, o cualquier depósito que tuviere en BANCO SERFINANZA, sin perjuicio que BANCO SERFINANZA registre un crédito a favor de LA PARTE HIPOTECANTE, a la tasa que por política esté vigente para esa línea de crédito por el valor de las gastos correspondientes. En todo caso LA PARTE HIPOTECANTE se obliga a reembolsar a BANCO SERFINANZA las sumas de dinero que por dicha causa haya erogado más los intereses moratorios que se hubieren causado, a la tasa máxima legal permitida.

DÉCIMA CUARTA: AUTORIZACION PARA PAGO DE PRIMAS.- Si LA PARTE HIPOTECANTE no cubriere oportunamente el valor de las primas de los seguros por riesgos de incendio, terremoto y muerte de qué trata en las cláusulas anteriores, BANCO SERFINANZA queda expresamente facultado para hacer el



SGC171089479063446686



26J9XVBENIV4S2A3

11-07-19 10:51:17 2023
21/07/2023Cadena S.A. N° 89309534-0
Impresión por: Notaría 1 Barranquilla

pago, por cuenta de LA PARTE HIPOTECANTE, cargándole a ésta el monto pagado junto con los intereses a la misma tasa que los cobrados para el crédito principal. LA PARTE HIPOTECANTE reintegrará a BANCO SERFINANZA, el pago efectuado por aquella a más tardar con la cuota mensual subsiguiente a la fecha en que BANCO SERFINANZA haya realizado el pago. Lo pactado en la presente cláusula se entiende como una autorización irrevocable para BANCO SERFINANZA, quien discrecionalmente, puede hacer uso de ella o no, sin que él no ejercerla conlleve responsabilidad alguna para BANCO SERFINANZA.

DÉCIMA QUINTA: ADMINISTRACION ANTICRETICA.- LA PARTE HIPOTECANTE se obliga a otorgar a favor de BANCO SERFINANZA la administración anticrética del inmueble dado en garantía con las modalidades que BANCO SERFINANZA exija, cualesquiera que ellas sean, cuando BANCO SERFINANZA a bien lo tenga, siendo entendido que el mencionado contrato debe ser constituido con las formalidades legales en un plazo máximo de quince (15) días comunes, a partir de la exigencia que sobre este punto haga BANCO SERFINANZA. El no cumplimiento de esta cláusula hará de inmediato exigibles cualesquiera obligaciones que la PARTE HIPOTECANTE haya contraído con BANCO SERFINANZA.

DECIMA SEXTA: CUERPO CIERTO.- El inmueble sobre el cual recae la garantía Hipotecaria abierta que en este instrumento se constituye, se hipoteca no obstante la mención del área, cabida, medidas y linderos como cuerpo cierto. Los gastos por concepto de derechos e impuestos notariales y registrales que ocasione esta Escritura serán a cargo de LA PARTE HIPOTECANTE.

DECIMA SEPTIMA: APLICACIÓN LEY GARANTIAS MOBILIARIAS.- A la Garantía Hipotecaria que por este medio se constituye le serán aplicables las disposiciones y privilegios concursales en lo que corresponda, previstos en los artículos 50, 51 y 52 de la Ley 1676 de 2013.

DECIMA OCTAVA: COPIA ESCRITURA PÚBLICA.- LA PARTE HIPOTECANTE, manifiesta(n) expresamente que confiere poder especial a BANCO SERFINANZA



República de Colombia



SGC371089478

Aa063446687

para que en su(s) nombre(s) y representación, otorgue la escritura pública de solicitud de expedición de copia sustitutiva de la primera copia de ésta escritura, con la constancia de que presta mérito ejecutivo para exigir el cumplimiento de las obligaciones que en ella constan, en el caso de que ocurra la pérdida o destrucción previstas en el Art. 81 del Decreto 960 de 1970.

En este estado, presente **GIAN PIERO CELIA MARTINEZ APARICIO**, varón, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 8.736.026 de Barranquilla, quien comparece en nombre y representación de **BANCO SERFINANZA S.A** entidad Bancaria legalmente organizada y domiciliada en Barranquilla, actuando en su calidad de Presidente, todo lo cual acredita el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera, documento que se anexa, quien manifestó que acepta los términos de esta escritura y la hipoteca que por medio de ella se constituye a favor de BANCO SERFINANZA.

HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA POR LOS INTERESADOS.

CLAUSULA: Los comparecientes, manifiestan bajo la gravedad de juramento, que se entiende prestado al momento de otorgar el presente instrumento, que todos los recursos y bienes directos e indirectos, que hacen parte de este instrumento, provienen de actividades lícitas; la información respecto al origen de los mismos es veraz y verificable, y los recursos que se deriven del desarrollo de este instrumento no se destinarán a la financiación de actividades ilícitas.

Se agregan a esta escritura: 1. Certificado de paz y salvo de fecha 201/11/2019,

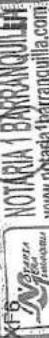
expedido por la Alcaldía Distrital de Santa Marta, en donde consta que el predio con referencia catastral número 011001140009000, con avaluo de \$67.442.000, Dirección del predio: K 2 No. 200-30 L 8, Saldo Actual: \$0, se encuentra al día con el Impuesto Predial Unificado hasta el 31 de Diciembre de 2.019.- 2. Carta de aprobación del Crédito expedido por BANCO SERFINANZA S.A, por la suma de \$100.000.000.oo.



SGC371089478



SGC371089478



MYXDJF8WVF0FK6

21/07/2023 HEAS-BTAC

Cadena S.A. N° 89095340

El Notario precisa que la primera copia de esta escritura, a favor del **BANCO SERFINANZA S.A.**, es la que presta mérito ejecutivo para exigir el cumplimiento de la obligación hipotecaria en ella consignada, de conformidad con lo dispuesto por el Artículo Cuarenta y Dos (42) del Decreto Dos Mil Ciento Sesenta y Tres (2.163) de Mil Novecientos Setenta (1.970).

El Representante Legal de **BANCO SERFINANZA S.A.**, fue autorizado para firmar fuera del despacho de conformidad con lo dispuesto en el artículo doce (12) del Decreto dos mil ciento cuarenta y ocho (2148) de mil novecientos ochenta y tres (1983).

El suscrito Notario hace saber a los interesados que esta escritura debe ser registrada en la Oficina de Registro Instrumentos Públicos respectiva, dentro de los noventa (90) días siguientes a su otorgamiento, tal como lo establece el artículo 28 de la Ley 1579 de 2.012, de no hacerlo así deberán otorgar una nueva escritura. ---

ADVERTENCIAS: EL suscrito notario advirtió a el (los) compareciente (s) lo siguiente: 1- la obligación que tiene (n) de leer la totalidad del texto de la presente escritura pública, a fin de verificar su contenido y la exactitud de todos los datos en ella consignados 2- que es (son) responsable (s) penal o civilmente en el evento que se utilice este instrumento público con fines fraudulentos e ilegales 3- que se abstiene de dar fe sobre el querer o fueron interno del (los) compareciente (s) que no se expresó en este instrumento 4- la firma de la presente escritura pública demuestra aprobación total del texto; en consecuencia, el notario no asume responsabilidad por errores e inexactitudes. 5- el notario solo responde de la regularidad formal del instrumento público que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los otorgantes ni de la autenticidad de los documentos que forman parte de este instrumento, ya que las afirmaciones pertinentes solo a el (ellos) atañe (n). 6- que dado que el (los) compareciente (s) ha(n) leído cuidadosamente esta escritura pública, los errores de transcripciones en que ella se incurra no son atribuibles al notario, sino a las partes compareciente(s) 7- los errores de una escritura pública solo pueden salvarse o corregirse mediante otro

21/07/2023

Notario digital SGC771089476



SGC771089476

Señores

NOTARIA PRIMERA DE BARRANQUILLA

Ciudad

Adjunto para su protocolización, minuta de hipoteca que otorga **ALDANA CARBO & CIA S.C.A.**

Además, por este medio, y exclusivamente con el fin de que sirva como base para la liquidación de los derechos notariales y registrales de la hipoteca que se constituye en esa Notaría, me permito informar que el crédito que garantiza esta hipoteca fue aprobado a **JA & ASOCIADOS S.A.S.** por valor de **CIEN MILLONES DE PESOS M/L (\$100.000.000)**.

Lo anterior sin perjuicio de que la hipoteca que se constituye es enteramente abierta y sin límite alguno de cuantía.

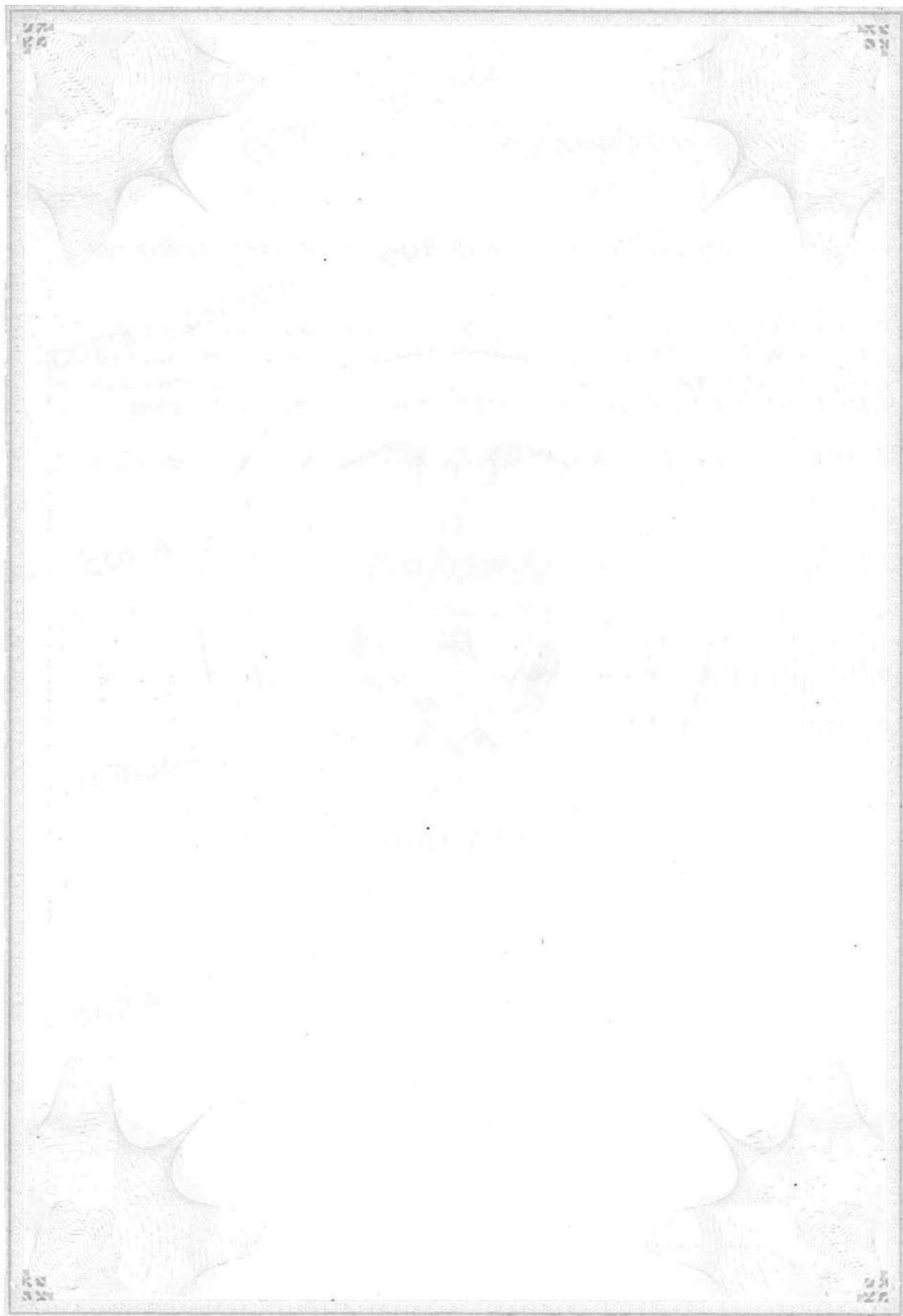
Cordial saludo,

MARÍA ALEJANDRA PÉREZ FERNÁNDEZ
C.C. No. 1.140.873.445
Abogada Junior – Banco Serfinanza



SGC771089476







ALCALDÍA DE SANTA MARTA
DISTRITO TURÍSTICO CULTURAL E HISTÓRICO
SECRETARÍA DE HACIENDA

11/20/19 4:35 PM



CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO DEL IMPUESTO PREDIAL

VIGENCIA DEL CERTIFICADO

Fecha de emisión: 20/11/2019

Fecha 31/12/2019

INFORMACIÓN DE PREDIOS Y

Propietario: ALDANA-CARBO-Y-COMPANIA-SOCIEDAD-

Dirección: K 2 200 30 L 8

Predio: 011001140009000 Destino: LOTE URBANIZADO NO

Avalúo: 67,442,000 Matrícula 080-34987

La Secretaría de Hacienda del Distrito de Santa Marta, certifica que el predio identificado con referencia catastral número 011001140009000, se encuentra a PAZ Y SALVO de la obligación tributaria del IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO hasta el año gravable 2019. ES VÁLIDO PARA PROTOCOLIZAR ESCRITURA PÚBLICA.

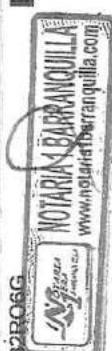
A través de oficio no. 0011 de Enero de 2014 se canceló la expedición de paz y salvo por concepto de valorización, por lo cual para efectos de trámites notariales los inmuebles ubicados en el distrito de Santa Marta, no es necesario expedir paz y salvo de valorización.

Certificado número: 110820

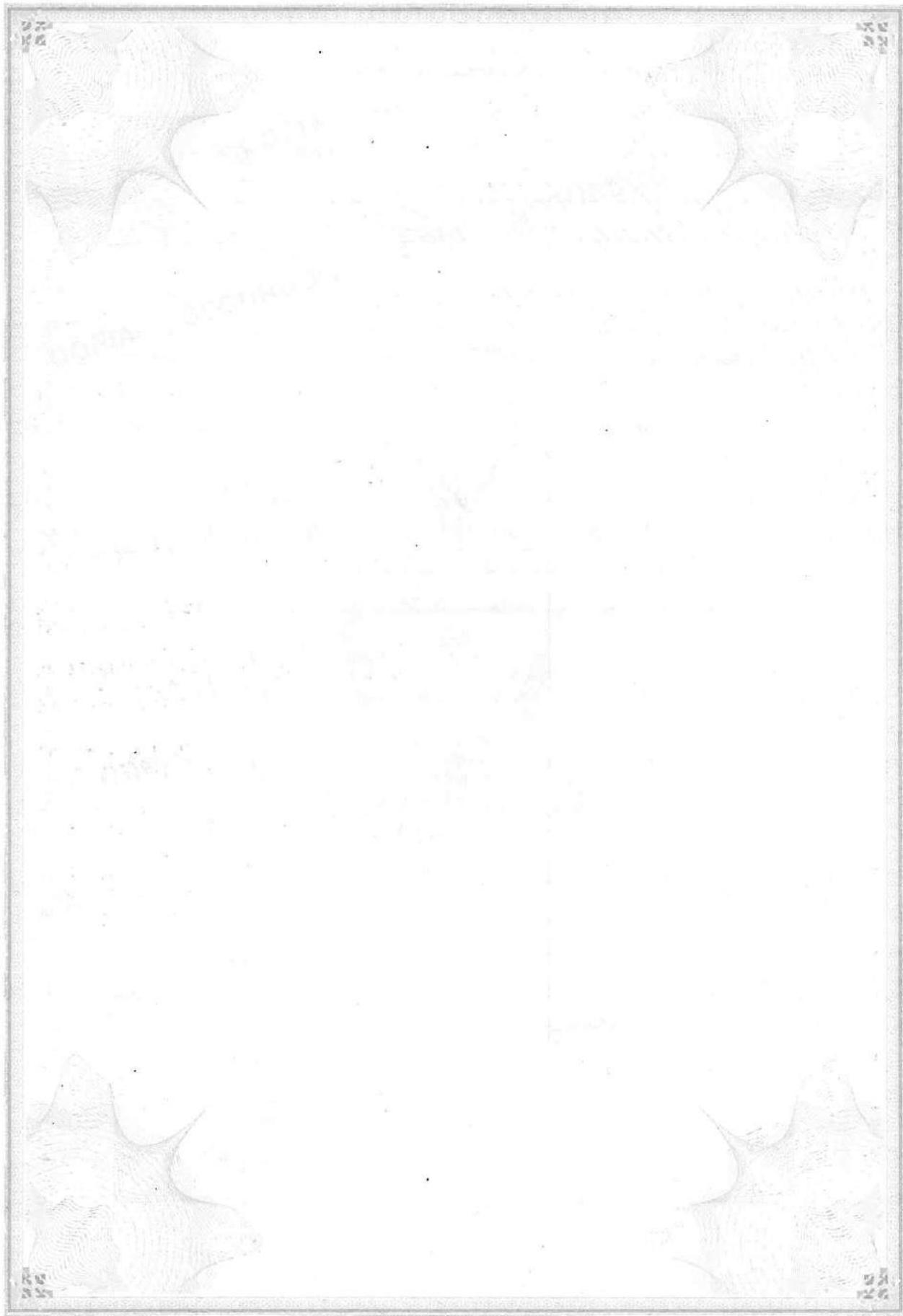
Firma: CARLOS JOSE PUCHE MOGOLLON

21/07/2023

Impresión por lego: 11/11/2019 09:44



52GJ3IECTE32R06G





SGC271089474

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 2930883766649855

Generado el 02 de abril de 2019 a las 09:42:00

ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN

EL SECRETARIO GENERAL AD-HOC

En ejercicio de las facultades y, en especial, de la prevista en el numeral 10 del artículo 11.2.1.4.59 del Decreto 1848 del 15 de noviembre del 2016, en concordancia con el artículo 1º de la Resolución 1765 del 06 de septiembre de 2010, emanada de la Superintendencia Financiera de Colombia.

CERTIFICA

RAZÓN SOCIAL: BANCO SERFINANZA S.A., PODRA GIRAR TAMBEN CON LA DENOMINACION SOCIAL BANCO SERFINANZA , PUDIENDO IDENTIFICAR SUS ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, PRODUCTOS Y SERVICIOS, CON EL NOMBRE COMERCIAL SERFINANZA

NATURALEZA JURÍDICA: Sociedad Anónima De Nacionalidad Colombiana. Entidad sometida al control y vigilancia por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia.

CONSTITUCIÓN Y REFORMAS: Escritura Pública No 1272 del 10 de noviembre de 1976 de la Notaría 21 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA), bajo la denominación SERVICIOS FINANCIEROS SANTANDER S.A. "SERFINANSA"

Escritura Pública No 0916 del 10 de mayo de 1980 de la Notaría 21 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Cambia su razón social por COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL SERVICIOS FINANCIEROS SANTANDER S.A. "SERFINANSA", reforma estatutaria autorizada con Resolución 1552 del 21 de marzo de 1980.

Escritura Pública No 3110 del 25 de septiembre de 1989 de la Notaría 5 de BARRANQUILLA (ATLANTICO). modifica su razón social por SERVICIOS FINANCIEROS S.A. "SERFINANSA" COMPAÑIA FINANCIAMIENTO COMERCIAL, reforma estatutaria autorizada con Resolución 2886 del 05 de septiembre de 1989.

Escritura Pública No 1983 del 13 de octubre de 2009 de la Notaría 1 de BARRANQUILLA (ATLANTICO). Modifica su razón social de SERVICIOS FINANCIEROS S.A. "SERFINANSA" COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL por la de SERVICIOS FINANCIEROS S.A. SERFINANSA COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO

Resolución S.F.C. No 01834 del 21 de diciembre de 2018 La Superintendencia Financiera de Colombia autoriza la conversión de SERFINANSA S.A. COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO en Banco (establecimiento bancario) bajo la denominación "BANCO SERFINANSA S.A."

Escritura Pública No 67 del 22 de enero de 2019 de la Notaría 1 de BARRANQUILLA (ATLANTICO). se protocoliza conversión en banco bajo la denominación BANCO SERFINANSA S.A., podra girar tambien con la denominación social BANCO SERFINANSA

Escritura Pública No 271 del 20 de febrero de 2019 de la Notaría 1 de BARRANQUILLA (ATLANTICO). cambia su razón social de BANCO SERFINANSA S.A., podra girar tambien con la denominación social BANCO SERFINANZA por BANCO SERFINANZA S.A., podrá girar tambien con la denominación social BANCO SERFINANZA , pudiendo identificar sus establecimientos de comercio, productos y servicios, con el nombre comercial SERFINANZA

AUTORIZACIÓN DE FUNCIONAMIENTO: Oficio S.F. 2019011214 del 30 de enero de 2019

REPRESENTACIÓN LEGAL: La compañía tendrá un Presidente, quien será el Representante Legal, y podrá tener dos (2) suplentes, elegidos por la Junta Directiva, quienes lo reemplazarán en sus faltas ocasionales, transitorias o absolutas, quienes son de libre nombramiento y remoción por parte de la Junta .FUNCIONES

Calle 7 No. 4 - 49 Bogotá D.C.
Comutador: (571) 5 94 02 00 – 5 94 02 01
www.superfinanciera.gov.co



SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 2930883766649855

Generado el 02 de abril de 2019 a las 09:42:00

ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN

DEL PRESIDENTE : El Presidente tendrá las siguientes atribuciones y deberes: a) Representar a la sociedad judicial o extrajudicialmente como persona jurídica y usar la firma social; b) Ejecutar todos los actos u operaciones correspondientes al objeto social o que se relacionen con la existencia y funcionamiento de la sociedad; c) Autorizar con su firma todos los documentos públicos y privados que deben otorgarse en desarrollo del objeto y del interés de la sociedad; d) Presentar a la Junta Directiva y a la Asamblea General los estados financieros correspondientes a cada ejercicio, junto con un informe de gestión que deberá contener una exposición fiel sobre la evolución de los negocios y la situación económica, jurídica y administrativa de la sociedad; e) Tomar las medidas que reclamen la conservación y seguridad de los bienes de la sociedad, vigilar la actividad de los empleados del BANCO, e impartir las órdenes y tomar las medidas que exija la buena marcha de la sociedad; f) Convocar a la Asamblea General de Accionistas a reuniones extraordinarias, cuando lo ordene la ley, los estatutos, la Junta Directiva o lo solicite un número plural de accionistas que representen no menos la quinta parte de las acciones suscritas; g) Convocar a la Junta Directiva cuando lo considere necesario y mantenerla informada del curso de los negocios sociales; h) Presentar a la Junta Directiva el balance mensual de prueba y suministrarle toda la información que ésta solicite en relación con la sociedad; i) Celebrar todos los actos o contratos comprendidos en el objeto social; j) Nombrar y remover los Gerentes de las Sucursales, Agencias y todos aquellos funcionarios y empleados cuyo nombramiento y remoción legalmente no correspondan a la Asamblea General o a la Junta Directiva; k) Cumplir y hacer cumplir oportunamente todos los requisitos y exigencias legales que se relacionen con el funcionamiento y las actividades en la sociedad, limitadas sus atribuciones solamente en cuanto a funciones reservadas a la Asamblea de Accionistas o a la Junta Directiva. l) Crear los cargos, comités, dependencias y empleos que considere necesarios para la buena marcha de la entidad, así como fijar su remuneración, funciones y suprimirlos o modificarlos; m) Evaluar anualmente a los ejecutivos que dependen directamente del Presidente; n) Dirigir la colocación de acciones y bonos que emita la entidad; o) Someter a aprobación de la Junta Directiva, en coordinación con el oficial de cumplimiento el manual de procedimientos del SARLAFT y sus actuaciones. p) Verificar que los procedimientos establecidos desarrollen todas las políticas aprobadas por la junta directiva u órgano que haga sus veces; q) Adoptar las medidas adecuadas como resultado de la evolución de los perfiles de riesgo de los factores de riesgo y de los riesgos asociados; r) Garantizar las bases de datos y la plataforma tecnológica cumplan con los criterios y requisitos establecidos en la normatividad vigente; s) Proveer los recursos técnicos y humanos necesarios para implementar y mantener en funcionamiento el SARLAFT; t) Prestar efectivo, eficiente y oportuno apoyo al oficial de cumplimiento; u) Garantizar que los registros utilizados en el SARLAFT cumplan con los criterios de integridad, confiabilidad, disponibilidad, cumplimiento, efectividad, eficiencia y confidencialidad de la información allí contenida; v) Aprobar los criterios, metodologías y procedimientos para la selección, seguimiento y cancelación de los contratos celebrados con terceros para la realización de aquellas funciones relacionadas con el SARLAFT que pueden realizarse por éstos de acuerdo con lo establecido en la normatividad vigente. (Escritura Pública 67 del 22/01/2019 Not. 1 de Barranquilla)

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

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Gian Piero Celia Martínez-aparicio Fecha de inicio del cargo: 04/02/2019	CC - 8736026	Presidente
Patricia Elena Abudinen Abuchaibe Fecha de inicio del cargo: 04/02/2019	CC - 32712347	Suplente del Presidente
Nayeth Fayad María Fecha de inicio del cargo: 04/02/2019	CC - 22467180	Suplente del Presidente

Maria Catalina E. C. Cruz García
MARÍA CATALINA E. C. CRUZ GARCÍA
SECRETARIO GENERAL AD-HOC



UNIÓN COLEGIADA DEL NOTARIADO COLOMBIANO - UCNC

La validez de este documento puede verificarse en la página www.superfinanciera.gov.co con el número de PIN

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 2930883766649855



SGC471089473

Generado el 02 de abril de 2019 a las 09:42:00

ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN

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

CERTIFICADO VÁLIDO EMITIDO POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Calle 7 No. 4 - 49 Bogotá D.C.
Conmutador: (571) 5 94 02 00 – 5 94 02 01
www.superfinanciera.gov.co

Página 3 de 3



El emprendimiento
es de todos



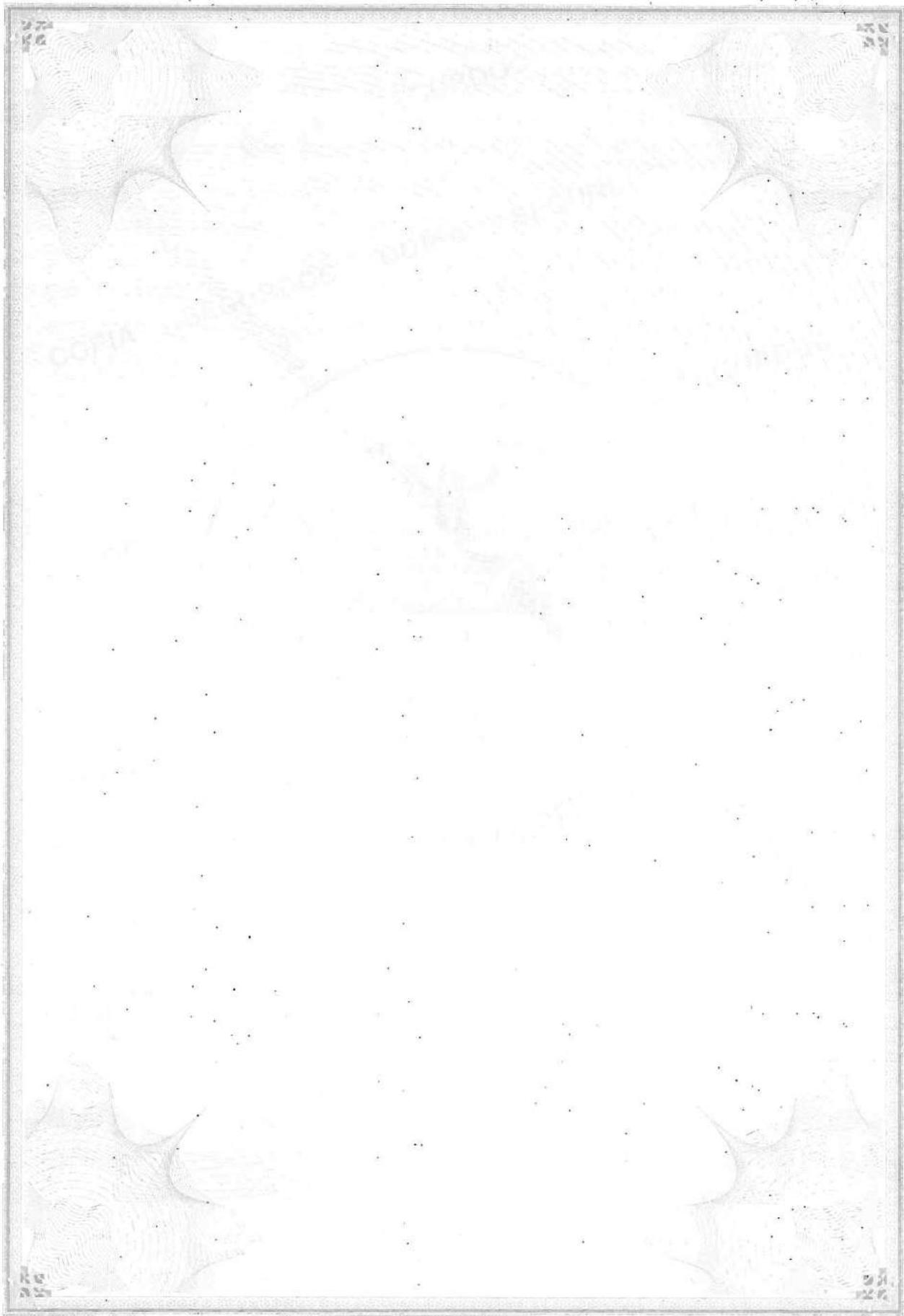
21/07/2023

SGC471089473

4BDG97YB4Q6V8QLP

Impreso por Impresora: NIT 800010140-9







Cámara de Comercio de Barranquilla
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL O
DE INSCRIPCION DE DOCUMENTOS.
Fecha de expedición: 08/11/2019 - 09:54:42
Recibo No. 7726684, Valor: 5,800
CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: IA316C8EFF



Para su seguridad verifique el contenido de este certificado ingresado a nuestra página web www.camarabaq.org.co, en el enlace CERTIFICADOS EN LINEA-VERIFICACION DE CERTIFICADOS EN LINEA, digitando el código de verificación.

"LA MATRICULA MERCANTIL PROPORCIONA SEGURIDAD Y CONFIANZA EN LOS NEGOCIOS. RENUEVE SU MATRICULA MERCANTIL A MAS TARDAR EL 31 DE MARZO Y EVITE SANCIONES DE HASTA 17 S.M.L.M.V"

EL SUSCRITO SECRETARIO DE LA CAMARA DE COMERCIO DE BARRANQUILLA, CON FUNDAMENTO EN LAS INSCRIPCIONES DEL REGISTRO MERCANTIL

C E R T I F I C A

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Nazón Social:

ALDANA CARBO & CIA. S.C.A.

Digla:

nit: 900.031.663 - 0

Domicilio Principal: Barranquilla

Matrícula No.: 395.123

Fecha de matrícula: 06/07/2005

Último año renovado: 2019

Fecha de renovación de la matrícula: 20/06/2019

Activos totales: \$4.587.498.579,00

Grupo NIIF: 3. GRUPO II.

UBICACIÓN

Dirección domicilio principal: Cra 53 No.68-226 Of 1D Ed. Ejecutivo 53

Municipio: Barranquilla - Atlántico

Correo electrónico: aldanacarbo2016@gmail.com

Teléfono comercial 1: 3580817

335XQSS55M916C3K5

Dirección para notificación judicial: Cra 53 No.68-226 Of 1D Ed. Ejecutivo 53

Municipio: Barranquilla - Atlántico

Correo electrónico de notificación: aldanacarbo2016@gmail.com

Teléfono para notificación 1: 3580817

21/07/2023

Autorización para recibir notificaciones personales a través del correo electrónico, de conformidad con lo establecido en el artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo: si

CONSTITUCIÓN

Constitución: que por Escritura Pública número 1.365 del 30/06/2005, del Notario 2. de Barranquilla, inscrito(a) en esta Cámara de Comercio el 06/07/2005 bajo el número 118.543 del libro IX, se constituyó la sociedad:comandita x acciones denominada ALDANA CARBO & CIA. S.C.A.

Impresión fechada el 21/07/2023

REFORMAS DE ESTATUTOS





CÁMARA DE
COMERCIO
DE BARRANQUILLA

CÁMARA DE COMERCIO DE BARRANQUILLA CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL O DE INSCRIPCION DE DOCUMENTOS.

Fecha de expedición: 08/11/2019 - 09:54:42
Recibo No. 7726684, Valor: 5,800
CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: IA316C8EFF

La sociedad ha sido reformada por los siguientes documentos:

Documento	Número	Fecha	Origen	Insc.	Fecha	Libro
Escritura	1.654	09/08/2008	Notaria 2a. de Barranq	142.215	25/08/2008	IX
Escritura	2.512	21/12/2009	Notaria 1a. de Barranq	155.308	04/01/2010	IX

TERMINO DE DURACIÓN

Duración: se fijó hasta 2045/06/30

QUE A LA FECHA Y HORA DE EXPEDICIÓN DE ESTE CERTIFICADO, NO APARECEN INSCRIPCIONES QUE DEN CUENTA DEL ESTADO DE DISOLUCIÓN DE LA SOCIEDAD, RAZÓN POR LA QUE LA SOCIEDAD NO SE HAYA DISUELTA.

OBJETO SOCIAL

La sociedad tiene por objeto: OBJETO SOCIAL: El objeto principal de la compañía se circunscribirá a las siguientes actividades: a.- La sociedad tendrá como objeto principal el desarrollo de las siguientes actividades: La compraventa de bienes inmuebles, urbanos o rurales, parcelarlos o no, urbanizables o no urbanizables, compraventa de bienes muebles entre ellos equipos y maquinarias de construcción, vehículos de funciones afines a la construcción y otros vehículos, equipos de computación, sistemas de computación, equipos y sistemas de comunicación, obras de arte o creaciones humanas relacionadas con la estética para ser radicados o no, muebles y enseres, equipos de oficinas, y demás, muebles y enseres para el hogar y demás actividades relacionadas con artículos para oficina y el hogar para empotrar o no en construcciones, toda clase de materiales para la construcción en madera, aluminio, hierro, cerámica, cemento ladrillos y bloques de calicanto, de arcilla y con base en cemento, etc, el arrendamiento de todos los bienes inmuebles, muebles, vehículos, maquinarias y equipos de su propiedad o el subarriendo de otros arrendados, el servicio de transporte de carga por carretera municipal, intermunicipal, el cultivo y comercialización de madera en bruto, la cría, levante, ceba y la comercialización en pie de ganado vacuno y porcino. La sociedad en cumplimiento de su objeto social podrá desarrollar además las siguientes actividades.

Celebrar y ejecutar todos los contratos, convenios, acuerdos y demás actos necesarios para el cumplimiento correcto y eficaz de su objeto social. Dar y recibir en garantía de obligaciones bienes muebles e inmuebles y tomar y dar en arrendamiento u opción bienes de cualquier naturaleza. Celebrar toda clase de contratos y operaciones con títulos valores tales como adquirirlos, otorgarlos, negociarlos, avalarlos, protestarlos, cobrarlos, venderlos, etc.

Actuar como agente o representante de empresas nacionales y extranjeras que se ocupen de los mismos negocios o actividades.

Participar como accionista o socio en compañías con objeto social similar a los de la empresa que negocien en campos que faciliten el desarrollo de su objeto y deberes sociales en sociedades y ejercer todos los derechos económicos, corporativos y obligacionales que surjan de dicha participación. Participar como accionista o socio en compañías que ofrezcan una alta rentabilidad o en privatización de compañías estatales. Adquirir y constituir sociedades de cualquier naturaleza, incorporarse en compañías ya constituidas o fusionarse con ellas, siempre que tengan objetivos iguales similares o



CÁMARA DE COMERCIO DE BARRANQUILLA
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL O
DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS.

Fecha de expedición: 08/11/2019 - 09:54:42
Recibo No. 7726684, Valor: 5,800
CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: IA316C8EFF

SGC871089471

complementarios. Suscribir convenios para ofrecer y/o suscribir cooperacion tecnica de conformidad con las actividades comprendidas dentro del objeto y objetivos de la empresa. Adquirir, disponer y enajenar a cualquier titulo acciones y otras inversiones mobiliarias. Adquirir, disponer, vender, enajenar, tomar y entregar en arriendo, comodato, gravar a cualquier titulo bienes muebles o inmuebles necesarios o adecuados para cumplir el objeto social. Celebrar contratos de mutuo o prestamo o participar en transacciones de descuentos, otorgar o recibir garantias personales o reales, abrir, operar y cerrar cualquier tipo de cuentas bancarias; girar, endosar, aceptar, cobrar, pagar, rechazar, protestar, avalar y garantizar titulos valores y, en general, negociar con todo tipo de documentos crediticios, asi como realizar toda clase de operaciones bancarias, crediticias o financieras requeridas para cumplir su objeto social.

Así como vender sus productos a través del sistema de libranzas.

Aplicar, registrar, adquirir o retener en cualquier forma, usar, disfrutar y explotar marcas, diseños y nombres comerciales, patentes, convenciones y procesos, tecnologia y marcas registradas ya sea de propiedad de la sociedad o de un tercero. Contratar la adquisicion de bienes o prestacion de servicios que estime necesarios para la ejecucion de su objeto social. Las demás convenciones que le señale la ley y los estatutos y las que le correspondan dentro de los fines propios de la empresa.

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad Principal Código CIIU: A014100 (PL) CRIA DE GANADO BOVINO Y BUFALINO
Actividad Secundaria Código CIIU: H492300 TRANSPORTE DE CARGA POR CARRETERA
Otras Actividades 1 Código CIIU: L681000 ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS CON BIENES PROPIOS O ARRENDADOS
Otras Actividades 2 Código CIIU: K661300 OTRAS ACTIVIDADES RELACIONADAS CON EL MERCADO DE VALORES

CAPITAL

**** Capital Autorizado ****

Qualor : \$1.000.000.000,00
Número de acciones : 1.000.000,00
Valor nominal : 1.000,00

**** Capital Suscrito/Social ****

Valor	:	\$400.000.000,00
Número de acciones	:	400.000,00
Valor nominal	:	1.000,00

** Capital Pagado **

Valor	:	\$400.000.000,00
Número de acciones	:	400.000,00
Valor nominal	:	1.000,00

ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN Y DIRECCIÓN

REPRESENTACIÓN LEGAL

ADMINISTRACION: Es socio gestor de la sociedad JAIRO RAMON ALDANA BULA
C.C.15.039.021. La administracion y representacion legal la ejercera el socio

SGC871089471

NOTARIA LIBRANQUILLA
www.notariolibranquilla.com

TWOMILJI35MZID

21/07/2023

Digitized by srujanika@gmail.com



Cámaras de Comercio de Barranquilla
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL O

DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS.

Fecha de expedición: 08/11/2019 - 09:54:42

Recibo No. 7726684, Valor: 5,800

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: IA316C8EFF

gestor JAIRO RAMON ALDANA BULA. El administrador, ademas de la representación y uso de la firma social, tendra las siguientes atribuciones y deberes:
Representar a la compania judicial y extrajudicialmente, como persona juridica y usar la firma social.

NOMBRE(MIENTRAS) REPRESENTACIÓN LEGAL

Nombramiento realizado mediante Escritura Pública número 1.365 del 30/06/2005, otorgado en Notaria 2. de Barranquilla, inscrito(a) en esta Cámara de Comercio el 06/07/2005 bajo el número 118.543 del libro IX.

Cargo/Nombre	Identificación
Gestor	
Aldana Bula Jairo Ramon	CC 15039021

REVISORÍA FISCAL

Nombramiento realizado mediante Acta número 9 del 21/04/2008, correspondiente a la Asamblea de Accionistas en Barranquilla, inscrito(a) en esta Cámara de Comercio el 25/08/2008 bajo el número 142.216 del libro IX:

Cargo/Nombre	Identificación
Revisor Fiscal Ppal.	
De La Rosa Muñoz Blas Enrique	CC 72170443
Revisor Fiscal Supl.	
Blanco Burgos Viviana Beatriz	CC 22616007

ESTABLECIMIENTO(S) DE COMERCIO

A nombre de la sociedad figura(n) matriculado(s) en esta Cámara de Comercio el(los) siguiente(s) establecimiento(s) de comercio/sucursal(es) o agencia(s):

Nombre:
ALDANA CARBO & CIA. S.C.A.
Matrícula No: 395.124 DEL 2005/07/06
Último año renovado: 2019
Categoría: ESTABLECIMIENTO
Dirección: Cra 53 No. 68-226 Of 1D Ed. Ejecutivo 53
Municipio: Barranquilla - Atlántico
Teléfono: 3580817
Actividad Principal: A014100
(PL) CRIA DE GANADO BOVINO Y BUFALINO
Actividad Secundaria: H492300
TRANSPORTE DE CARGA POR CARRETERA
Otras Actividades 1: L681000
ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS CON BIENES PROPIOS O ARRENDADOS
Otras Actividades 2: K661300
OTRAS ACTIVIDADES RELACIONADAS CON EL MERCADO DE VALORES

Que de acuerdo con nuestras inscripciones, los bienes sujetos a registro mercantil relacionados en el presente certificado, se encuentran libres de embargos.

C E R T I F I C A

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA



Cámaras de Comercio de Barranquilla
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL O
DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS.
Fecha de expedición: 08/11/2019 - 09:54:42
Recibo No. 7726684, Valor: 5,800
CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: IA316C8EFF



SGC071089470

Este certificado refleja la situación jurídica de la sociedad hasta la fecha y hora de su expedición.

En la Cámara de Comercio de Barranquilla no aparecen inscripciones posteriores a las anteriormente mencionadas, de documentos referentes a reformas, o nombramiento de representantes legales, administradores o revisores fiscales, que modifiquen total o parcialmente el contenido.

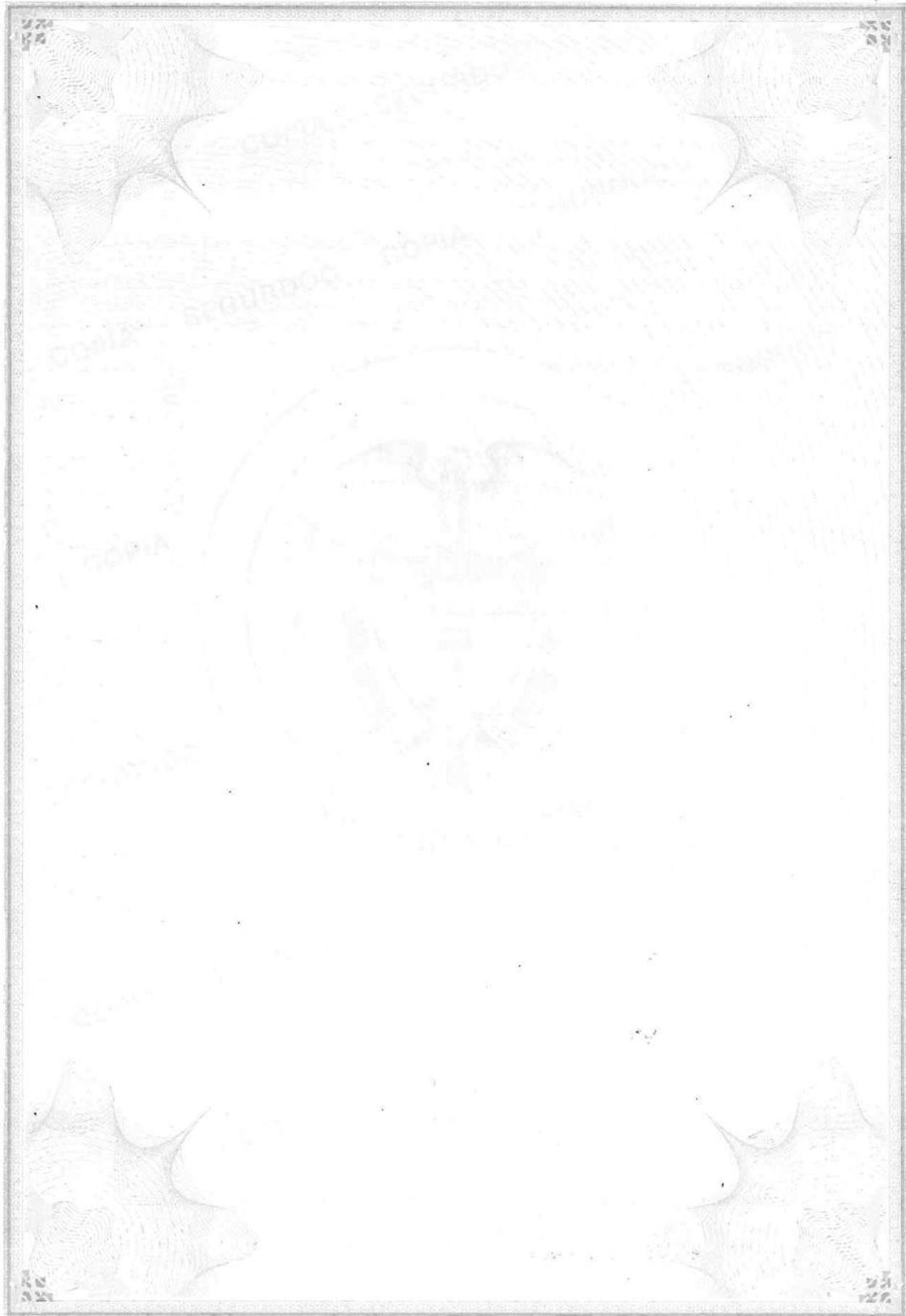
De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y de la ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro aquí certificados quedan en firme diez (10) días hábiles después de la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos. Contra los actos administrativos de registro caben los recursos de reposición y de apelación. Para estos efectos se informa que para la Cámara de Comercio de Barranquilla los sábados no son días hábiles.

legis
República de Colombia
UNIÓN COLEGIADA DEL NOTARIADO COLOMBIANO HONORARIO



OP3OD455YJKNIZZF

21/07/2023





República de Colombia



Aa063446688

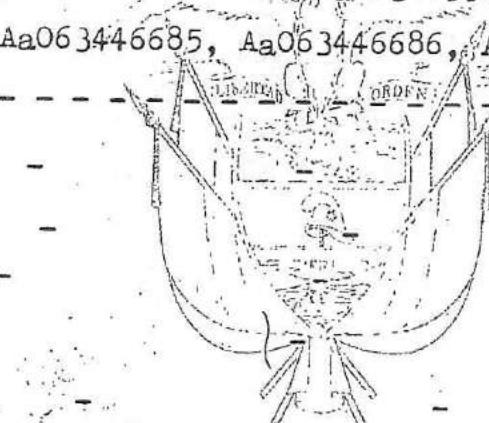
instrumento publico de aclaración, firmado por el (los) mismo (s) otorgante(s). y sufragado por estos.8- el notario no hace estudio sobre titulaciones anteriores ni revisión sobre las situación jurídica del bien materia del presente contrato, por lo cual no asume ninguna responsabilidad, que corresponde a los interesados. Se otorga y autoriza la presente escritura pública a petición e insistencia de los interesados, previa advertencias de ley.-- Resolución 0691 de 2.019.

Superintendencia: \$ 9.300. - - - - Fondo: \$ 9.300. - - - -

DERECHOS: \$ 319.689. - - - - I.V.A.: \$ 102.009. - - - -

HOJAS: \$ 25.900. - - - -

Esta escritura fue elaborada de acuerdo con minuta presentada por los interesados en las hojas de papel notarial números: Aa063449974, Aa063446683, - - - -
Aa063446684, Aa063446685, Aa063446686, Aa063446687, - - - -
Aa063446688. - - - -



GIAN PIERO CELIA MARTINEZ APARICIO.

C.C. No. 8.736.026 de Barranquilla.

BANCO SERFINANZA S.A.

TELÉFONO: 3509100.- DIRRECION: CALLE 72 No. 54-35 – Barranquilla.

ACTIVIDAD ECONOMICA: COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO.

Res. 033-044-2007 UIAF INST ADM. 07-07 SUPERNOTARIADO.



SGC571089477-Aa063446688

SGC571089477-Aa063446688

7

Jairo Aldana B



JAIRO RAMON ALDANA BULA.

C.C. No. 15.039.021

ALDANA CARBO & CIA S.C.A.

Tel: 3580817

Dirección: Cal 53 # 68-226 Ofic. 1-D

Correo Electrónico: jairoaldana@jaasociados.com

Actividad Económica: CONSTRUCCION

Res. 033-044-2007 UIAF INST ADM. 07-07 SUPERNOTARIADO.



JOSE VICENTE PACHECO AROCA.

NOTARIO PRIMERO ENCARGADO DE BARRANQUILLA.

NOTARIA 1 DE BARRANQUILLA

Notario Primero (E) del Círculo

de Barranquilla. Res. No. 15137

de 20/11/19 SNR

PRIMERA COPIA SEGUNDO EJEMPLAR

No. ESCRITURA 4321

De fecha: 20- NOV- 2019.

Es la única copia que presta merito para exigir el cumplimiento de la obligación u obligaciones.

Se expide a favor del acreedor BANCO SERFINANZA S.A.

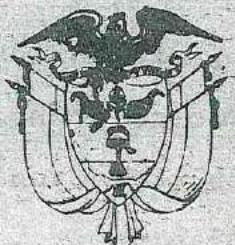
No. De folio 74

Barranquilla, 22-08-2023



REPUBLICA DE COLOMBIA

DEPARTAMENTO DEL ATLANTICO



Rec. 2055

Rec. 2060

98-02-12

hora : 8:15

NOTARIA SEGUNDA CIRCULO NOTARIAL DE BARRANQUILLA

Carrera 52 No. 74-146
Teléfonos: 342097 - 452987

Escritura Pública No. 1.082 de fecha Mayo 12 de 1.992.

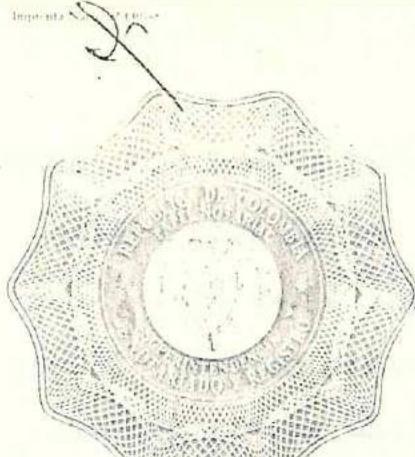
Acto o Negocio Jurídico Venta

Costura Fregostur Limitada y Compañía S. en C.

a favor de : J.A. Asociados Limitada.

Lotes # 8 y 13 Villas de Saint Tropez

Maria del S. Román de Arteta
NOTARIA SEGUNDA



VENTA :

COSTERA PROGESTUR LIMITADA Y COMPAÑIA S.

EN C.

a

J. A. ASOCIADOS LIMITADA.

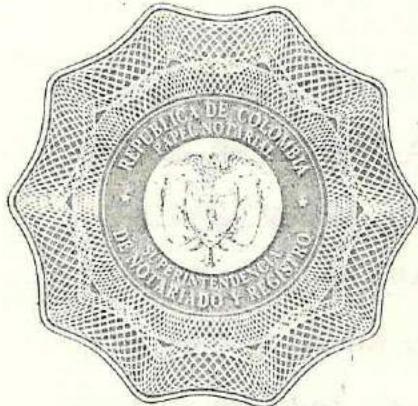
A.G.B.- NUMERO:- MIL OCHENTA Y DOS (No.1.082)

En la ciudad de Barranquilla , Capital del Departamento del Atlántico , República de Colombia, a doce (12) de Mayo --- de mil novecientos noventa y dos (1.992) , ante mí, MARIA DEL S. ROMAN DE MARTETA , Notaria Pública , Segunda , Principal -- del Círculo de Barranquilla , compareció el señor EDGARDO GU-TIERREZ DE PIÑERES GOMEZ , identificado con la cédula de ciudadanía número 7.463.022 expedida en Barranquilla , quien obra en este acto en su carácter de apoderado , según Escritura pública número 1.331 de veintiseis (26) de Junio de mil novecientos ochenta y nueve (1.989) , Notaría Segunda de -- Santa Marta , de la Sociedad Costera Progestur Limitada Y Compañía S. en C., constituida por Escritura Pública número 4.7-02 de doce (12) de Julio de mil novecientos ochenta y cuatro (1.984) , Notaría Primera del Círculo de Bogotá e inscrita debidamente en la Cámara de Comercio de Bogotá el día 18 de Julio de 1.984, con fundamento en las matrículas e inscripciones del Registro Mercantil con el Número de Matrícula 215863, todo lo cual se acredita con el Certificado expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá , documento que se adjunta para su protocolización con este instrumento público y por medio de minuta dijo:-PRIMERO.-que en su calidad ya expresada transfiere a título de venta a favor de la sociedad J. A. ASOCIADOS LIMITADA , el derecho pleno de dominio y posesión - que tiene y ejerce sobre dos (2) lotes de terrenos denominados lote número OCHO y número TRECE (Nos.8 y 13) , que - hacen parte de VILLAS SAINT TROPEZ , situados en la Región - de Don Jaca , Municipio de Santa Marta , Departamento del Mag-

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

dalena, y cuyos linderos y medidas son:-LOTE NUMERO OCHO :NORTE , veinticinco metros (25.00 mts.) , con el lote número nueve (9) ; SUR , treinta y tres metros (33.00 mts.) con el lote número siete (7) ; ESTE , dieciseis metros (16.00 mts.) , con vía interior ; OESTE , veintiún metros con cuarenta centímetros (21.40 mts.) , con Playa del Mar Caribe.- El lote número ocho (No.8) tiene un área de QUINIENTOS CUARENTA Y DOS METROS CUADRADOS CON TREINTA CENTIMETROS CUADRADOS (542.30 M²) , que no obstante la descripción y por su cabida y linderos esta venta se hace como cuerpo cierto---LOTE NUMERO TRECE (13): NORTE, cuarenta y seis metros (46.00 mts.) , con calle privada para servicio de playa ; SUR: treinta y nueve metros (39.00 mts.) , con el lote número catorce (14); ESTE, dieciseis metros con cuarenta centímetros (16.40 mts.) con el lote número quince (15) ; OESTE , dieciseis metros (16.00 mts.) con vía interior.-El lote trece (13) tiene un área de SEISCIENTOS OCHENTA Y OCHO METROS CUADRADOS CON CINCUENTA CENTIMETROS CUADRADOS (688.50 M²), que no obstante la descripción y por su cabida y linderos esta venta se hace como cuerpo cierto.--SEGUNDO.-Que los inmuebles descritos en la cláusula anterior , hacen parte de uno de mayor extensión denominado GLOBO " AB" con cédula catastral número 00-01-001708 , con Matrícula Inmobiliaria Número 080-00-22126, y fueron adquiridos por compra a la Sociedad TURISTICA PIEDRA HINCADA LTDA., según Escritura Pública número cuatro mil ochocientos cuarenta y ocho (No.4.848) del diecinueve (19) de Julio de mil novecientos ochenta y cuatro (1.984) , Notaría Primera de Bogotá , los cuales se desenglobaron según Escritura Pública número mil doscientos setenta y dos (No.1.272) de dieciseis (16) de Junio de mil novecientos ochenta y nueve (1.989) , Notaría Segunda de Santa Marta, debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Marta con los siguientes Folios

AB 26631272



de Matrícula Inmobiliaria : LOTE NUMERO OCHO
 (No.8) 080-0034987, LOTE NUMERO TRECE (No.13) 080-0034992.-- TERCERO.- Que el precio global de esta venta es por la suma de TRES MILLONES CIEN MIL PESOS MONEDA LEGAL (3.100.000.00), que la Sociedad Vendadora manifiesta haber recibido a entera satisfacción.-CUARTO.- La Sociedad Vendadora garantiza que los inmuebles materia de esta venta son de su exclusiva propiedad , no los ha enajenado por acto anterior al presente y hará la tradición libre de condiciones resolutorias de dominio , limitaciones , desmembraciones , arrendamientos , embargos , pleitos pendientes , hallándose a Paz y Salvo por toda clase impuestos , tasas o contribuciones y saldrá al saneamiento en los casos señalados por la ley.-- QUINTO.- El Comprador para efectos de llevar a cabo construcciones en los lotes , deberá ceñirse a las reglamentaciones vigentes de la Oficina de Planeación Municipal de Santa Marta , según Acuerdo 002 de diecisiete (17) de Mayo de mil novecientos ochenta y ocho (1.988) y del Concejo Municipal de Santa Marta y a los Planos de Detalles y NORMAS BASICAS DE CONSTRUCCION del Conjunto Residencial Villas Saint Tropez , las que se protocolizan en la Escritura Pública un mil doscientos setenta y dos (1.272) de Junio dieciseis (16) de mil novecientos ochenta y nueve (1.989), Notaría Segunda de Santa Marta.-- SEXTO.- Que en la fecha de este instrumento público se ha hecho entrega real y material a EL COMPRADOR de los bienes objeto de este Contrato de Compraventa.- Presente el señor JAIRO RAMON ALDANA BULA , identificado con la cédula de ciudadanía número 15.039.021 expedida en Sabagún (Córdoba) y Libreta Militar Número 15039021, de las Fuerzas Militares, dijo:- 1º) Que actuando en este acto en su carácter de Gerente de la sociedad que viene girando en la ciudad de Barranquilla bajo la razón social de "J. A.

ASOCIADOS LIMITADA ", cuya existencia y representación legal acredita con el Certificado expedido por la Cámara de Comercio de Barranquilla el que presenta para que se agregue al protocolo y su tenor se inserte en las copias que de esta escritura se expidan; acepta para dicha sociedad la venta que se le hace y aprueba la presente escritura en toda su redacción por estar de acuerdo con lo pactado y convenido.- 2º) Que ha recibido para la sociedad que representa de manos de la sociedad vendedora real y materialmente los inmuebles materia de este contrato de Compraventa.--3º).-Que los gastos notariales serán a cargo de la sociedad compradora.-La suscrita Notaría en vista de que concurren todos los elementos que la ley requiere, autoriza el otorgamiento de la presente escritura.-Se agregan a esta escritura los siguientes documentos: Certificados de Paz y Salvo de Catastro Números 0300 y 03001, expedidos en Santa Marta con fechas 9 de Abril de 1.992, en el que consta que los lotes 13 y 8 , con inscripción Catastral Número 00-01-001-1041-000 y 00-01-001-1036-000, con Avalúos :\$1.485.000.oo y \$1.201.000.oo, se encuentran a paz y salvo con le Tesoro Distrital de Santa Marta hasta el presente año , por concepto del Impuesto Predial.-Fotocopia del Certificado expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá en que consta la existencia legal de la sociedad "Costera Progestur Ltda. y Cia. S. en C.-Copia de la escritura de Poder No.1.331 de 26 de junio de 1.989, Notaría Segunda de Santa Marta.--Certificado expedido por la Cámara de Comercio de Barranquilla en que consta la existencia legal de la sociedad J.A. Asociados "tda. y de que su Gerente lo es Jairo Ramón Aldana Buña.-Derechos del Notario:- \$10.500.oo,m.l.-Decreto 172 de 1.92.-Leído y aprobado que fué este instrumento se firma por los que en él hemos intervenido previa advertencia del registro y consta tres (3) hojas de papel notarial números AB26632442 ,AB26631272 y AB26632360.-La presente escritura

AB-14687714



ESCRITURA No un mil trescientos treint

y uno (1.331)

PODER GENERAL

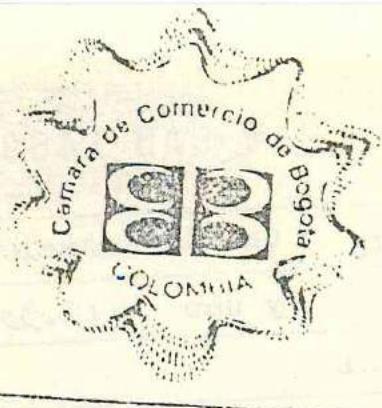
OTORGANTES: EDGARDO GUTIERREZ DE PIÑEREZ.

EDGARDO DE GUTIERREZ DE PIÑE
REZ GOMEZ.-

En la ciudad de Santa Marta, Cabecera del Municipio del mismo nombre, Departamento del Magdalena, República de Colombia, a los veintiseis - - - (26) días del mes de junio - - - de mil novecientos ochenta y nueve (1989), ante mí RAFAEL OLIBELLA GUERRERO, Notario Segundo del Circulo de Santa Marta, compareció el señor EDGARDO GUTIERREZ DE PIÑERES, mayor de 50 años, vecino de esta ciudad, de estado civil casado, a quien identifique con la cédula de ciudadanía número 3.712.014 - - - expedida en Barranquilla - - , de todo lo cual doy fe y digo:

PRIMERO: Que actuando en su calidad de Gerente y Representante Legal de la Sociedad "COSTERA PROGESTUR LIMITADA S. en C", confiere Poder General amplio y suficiente al señor EDGARDO DE GUTIERREZ DE PIÑEREZ GOMEZ, identificado con la cédula de ciudadanía número 7.463.022 - - expedida en Barranquilla - - para que en nombre y representación de la Sociedad que el representa efectue los siguientes actos: 1) Enajene los bienes inmuebles de propiedad de la Sociedad denominada LOTES VILLAS SAINTROPEZ y firma las escrituras correspondientes y reciba el precio; 2) para ejecutar cualquiera acto que sea necesario dentro del cumplimiento del mandato conferido, pudiendo delegar este poder. El suscrito Notario en vista de que concurren todos los elementos que la ley requiere autoriza el otorgamiento de la presente escritura. Exento de Timbre nacional ley 075 de 1986.- Leído el instrumento por los otorgantes y advertidos de la formalidad del registro, lo aprobó y firmó en presencia y por ante mí el Notario que doy fe papel Notarial #AB 14687714 Derechos \$800- Decreto 2479 de 29 de diciembre de 1987.-

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO



A A - 7091284

**SECCIÓN DE COMERCIO DE BOGOTÁ
ÚLTIMA FERIA INTERNACIONAL**

FECHA: DIA 03 MES 03 AÑO 89 HORA: 12:34:20

CENTRO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION
LIDER DE: "COSTERA PROGESTUR LTDA Y CIA S. EN C."

EL SECRETARIO DE LA CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ, CON FUNDAMENTO EN LAS MATRICULAS E INSCRIPCIONES DEL REGISTRO MERCANTIL, CERTIFICO.

CERTIFICA:
NÚMERO: "CUSTERA PROGESTUR LTDA Y CIA S. EN C".
DOMICILIO: BOGOTÁ.

AMERICAN JOURNAL OF

CERTIFICO

CERTIFICA :
CONSTITUCIÓN: ESCULTURA PÚBLICA NO. 4702, NOTARIA 1 DE BOGOTÁ EL
17 DE JULIO DE 1.984. INSCRITA EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO EL 16
DE JULIO DE 1.984 Bajo el Número 134916 DEL LIBRO IX, SE CONSTITU
YUZA SOCIEDAD EN COMANDITA SIMPLE, DENOMINADA: "COSTERA PROGESTUE
CIÓN Y CIA. S. EN C.".

CONTINUACION:
MISIÓN: UNA DE SANTO DOMINGO SE HALLA DISUELTA, DURACIÓN: DEL 12 AL 16 DE JULIO DEL AÑO 1.934

CERTIFICADO

CERTIFICA :

OBJETO SOCIAL: LA REALIZACION DE INVERSIONES EN TODA CLASE DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES ASI COMO SU COMERCIALIZACION. EN DESARROLLO DE SU OBJETO SOCIAL PODRA REALIZAR INVERSIONES EN BIENES RAI- FERENTES A RURALES Y PARTICULARMENTE EN ACTIVIDADES DE CONS- TRUCCION Y VENTA DE BIENES INMUEBLES. IGUALMENTE, PODRA COMERCIA- LIZAR LOS BIENES Y PRODUCTOS QUE ADQUIERA Y ABIR ESTABLECIMIE- NTOS DE COMERCIO CON TAL FIN. ADEMÁS, Y COMO CONSECUENCIA DE LOS - OBJETIVOS PROVISTOS, PODRA LA SOCIEDAD: a) ADQUIRIR, ENAJENAR, - UNIR, ADMINISTRAR, TOMAR Y DAR EN ARRIENDAMIENTO TODA CLASE DE - BIENES MUEBLES E INMUEBLES Y EN ESPECIAL HIPOTECAR LOS BIENES IN- - MUEBLES QUE ADQUIERA. b) INTERVENIR ANTE TERCEROS, SEAN PERSONAS - INDIVIDUALES O JURIDICAS Y EN ESPECIAL ANTE ENTIDADES BANCARIAS Y - CREDITICIAS, COMO DEUDORA DE TODA CLASE DE OPERACIONES DE CREDITO - DEDICANDO LAS GARANTIAS DEL CASO CUANDO A ELLO HUBIERE LUGAR. c) - OTORGAR LAS GARANTIAS REALES U PERSONALES QUE SE REQUIERAN EN CA- - SO, DE ALQUILAR CON ESTABLECIMIENTOS BANCARIOS, FINANCIEROS - Y ASSEGURADORES, TODA CLASE DE OPERACIONES Y CONTRATOS RELACIONA- - DOS CON LOS EJECUTOS Y BIENES SOCIALES QUE TENGAN COMO FIN ACRE- - DERLE SU DEDICAMIENTO. El GIRAR, ALQUILAR, ENDOSAR, ASSEGURAR, COBRAR - Y RECIBIR EN GENERAL TODA CLASE DE TITULOS VALORES. f) SER SOCIA- - DE OTRAS SOCIEDADES DE CUALQUIER NATURALEZA QUE SE PROPONGAN ACTI- - VIDADES AFINAS O SEMEJANTES, COMPLEMENTARIAS O ACCESORIAS DE LA - EMPRESA SOCIAL. g) ADMINISTRAR BIENES DE SUS SOCIOS O DE TERCEROS - Y DIRIGIR GESTION DE SOCIEDADES COMANDITARIAS. h) CELEBRAR TODOS LOS - ACTOS Y CONTRATOS NECESARIOS PARA EL TOTAL CUMPLIMIENTO DE SU OB- - JETO SOCIAL, DENTRO DE LOS LIMITES Y EN LAS CONDICIONES PREVISTAS - POR LA LEY Y POR ESTOS ESTATUTOS.

CERTIFICA :
CAPITAL Y SOCIOS: \$2.000.000.00 DIVIDIDO EN 200.000 CUOTAS DE UN
MILLON NOMINAL DE \$10 CADA UNA, DISTRIBUIDA ASI:
SOCIOS

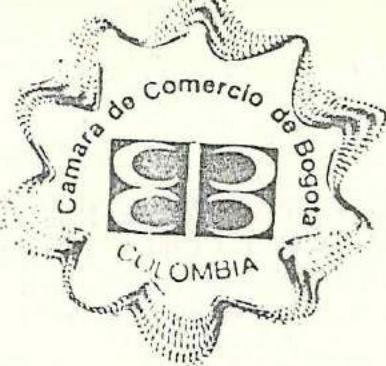
SOLO ES VALIDO POR ESTA CABA

TA CARA

El Notario Segundo del Circulo de San
Marta, D.F.E que esta reproduciendo
fotostaticamente corresponde exactamente a
la original que tuvo a la vista

26 JUN. 1989

Rafael Ospina Pinto
Notaria Segunda del Circulo



GESTORES:

PROMOTORA Y GESTORA
DE TURISMO LTDA.

PROGESTUR LTDA.

TURISTICA. PIEDRA-
HINCADA LTDA.

SOCIOS COMAN-
DITARIOS:

GLORIA GOMEZ
STUNKEL.

MARTHA ARCINIE-
GAS NAVARRO.

EDGARDO GUTIERREZ
DE PINERES GOMEZ.

MARIA JOSEFINA
GUTIERREZ DE PINE-
RES GOMEZ.

MARIA VICTORIA GU-
TIERREZ DE PINERES
GOMEZ.

GLORIA HELENA GUTIE-
RREZ DE PINERES DE
GUERRERO.

MARIA TERESA GUTIE-
RREZ DE PINERES GOMEZ.

MARIA CLARA GUTIERREZ
DE PINERES GOMEZ.

MARIA ISABEL GUTIERREZ
DE PINERES ARCINIEGAS.

MARIA DEL PILAR GU-
TIERREZ DE PINERES
ARCINIEGAS.

TOTALES

NIT. 91.702.430

NIT. 60.026.169

50.000 \$ 500.000

50.000 500.000

12.500 125.000

12.500 125.000

12.500 125.000

12.500 125.000

12.500 125.000

12.500 125.000

12.500 125.000

12.500 125.000

12.500 125.000

200.000 \$ 2.000.000

CERTIFICA :
REPRESENTACION LEGAL: LOS REPRESENTANTES LEGALES SON LOS GESTORES

CERTIFICA :

FACULTADES DEL REPRESENTANTE LEGAL: A) LLEVAR LA REPRESENTACION
LEGAL DE LA SOCIEDAD EN TODAS LAS OPERACIONES MERCANTILES Y EN
CUALQUIER ASUNTO JUDICIAL O EXTRAJUDICIAL; B) CONSTITUIR APODERA-
DOS JUDICIALES EN CASO DE QUE LA SOCIEDAD OBRE COMO DEMANDANTE O
DEMANDADA. C) CELEBRAR TODA CLASE DE ACTOS Y CONTRATOS NECESARIOS
PARA EL CABAL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO SOCIAL, SIN LIMITACION ALGL
NA DE CUANTIA O DE CUALQUIER OTRA NATURALEZA. D) CREAR LOS CARGOS
O EMPLEOS QUE ESTIME NECESARIOS Y DETERMINAR LA ASIGNACION DE LAS
PERSONAS QUE SE VINCULEN MEDIANTE CONTRATO DE TRABAJO O DE PRESTA-
CION DE SERVICIOS. E) LLEVAR LA CONTABILIDAD DE LOS NEGOCIOS SO-

SOLO ES VALIDO POR ESTA CARA





~~A.A. - 709,1286~~

LAMINA DE COMERCIO DE BOGOTA HORA 12:34;
OFICINA FERIA INTERNACIONAL
PAGINA 3 FECHA: DIA 03 MES 05 AÑO 89
* * * * *

LAS SOCIAIS GESTORES DELEGAN DESDE AHORA LAS FACULTADES DE ADMINISTRACION, DISPOSICION Y REPRESENTACION LEGAL DE LA SOCIEDAD QUE POR ESTA ESCRITURA SE CONSTITUYE Y REGULA A EDGARDO GUTIERREZ DE PINERES, MAYOR DE EDAD, DE NACIONALIDAD COLOMBIANA, IDENTIFICADO CON CEDULA DE CIUDADANIA NUMERO 3.712.014 DE BARRANQUILLA, QUIEN COMO COMPAFICIENTE EN EL OTORGAMIENTO DE ESTA ESCRITURA PUBLICA ACUERTA EXPRESAMENTE LA DELLEGACION. LAS FACULTADES DELEGADAS COMPRENDEN LA EJECUCION DE TODOS LOS ACTOS Y CONTRATOS PROPIOS DE LA NATURALEZA Y OBJETOS SOCIALES, SIN LIMITACION DE CUANTIA O DE CUALQUIER OTRA INDOLE. -----

CERTIFICA :
DUE NO FIGURAN INSCRIPCIONES POSTERIORES A LA FECHA DEL PRESENTE
CERTIFICADO, DUE MODIFIQUEN TOTAL O PARCIALMENTE SU CONTENIDO.

SOLO ES VALIDO POB ESTA CARA

ESTA CARA
El Notario Segundo del Círculo de Santa
Marta, D.A.F.E que esta reproducción
fotostática corresponde exactamente al
documento original que tuvo su firma.
26 JUN. 1989
Rafael Gómez Ossa Notario
Santa Marta (Cundinamarca)
Notaria Segunda del Círculo
de Santa Marta



A.A - 7491287

CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA HORA 12:35:43
OFICINA FERIA INTERNACIONAL
PAGINA 4 FECHA: DIA 03 MES 05 AÑO 89

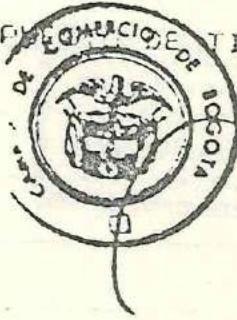
BOGOTA, D. E.

FECHA: DIA 03 MES 05 AÑO 89

EL SECRETARIO DE LA CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA,

VALOR : \$ 210

NO CAUSA IMPUESTO DE TIMBRE



JEANETTE VELEZ RAMIREZ



SOLO ES VALIDO POR ESTA CARA

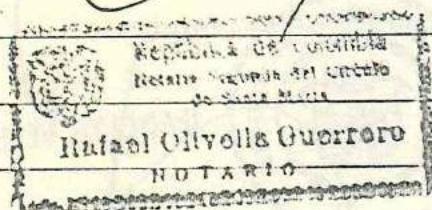
EL OTORGANTE,

EDGARDO GUTIERREZ DE PINEREZ

c.c. #7.712.014 A Guille

EL NOTARIO SEGUNDO,

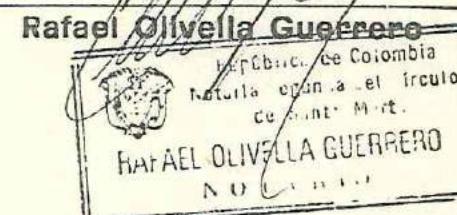
RAFael OLIVELLA GUERRERO

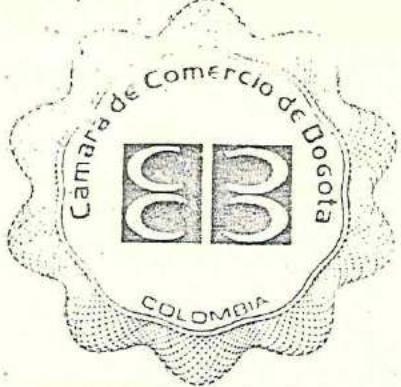


NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCULO DE SANTA MARTA

Esta hoja corresponde a la última de la sexta - - - - - (6a/)
Copia _____ de la escritura pública N° 1.331 de fecha 26 de junio
de 1989 otorgada en la Notaria 2^a del Circulo de Santa Marta
Es fiel y sexta () fotocopia
tomada de su original la que expedido en tres
(3) hojas útiles, debidamente rubricadas y válidas, con destino
EDGARDO DE GUTIERREZ DE PIÑERES GOMEZ
a:
hoy diez - - - - (10) de abril de 1.99 2

EL NOTARIO SEGUNDO





A-B 020000

After the first year, the average annual rate of growth was 1.1% (1996-1997) and 1.2% (1997-1998).

144 BAT-167 2000-07-01 00:00:00.000000000

EL DISTRITO DE ESTATUA DE REPRESENTACION
DEL DISTRITO CONGRESO PROVINCIAL UNIDA Y UNA EN
ELLOS.

EL SECRETARIO DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE
BOGOTÁ, CON FUNDAMENTO EN LAS MATRÍCULAS
E INSCRIPCIONES DEL REGISTRO MERCANTIL,
CERTIFICA,

MONTEFELTRO Y PROGENIE UTOO Y CIRIO, EN ELLOS DIBUJOS DE VASQUITO.

CERTIFICATE:

DRAFT EDITIONS OF THE BIBLE

CENTIFICA

CONSTITUCION: INSCRITURA PÚBLICA N° 4702, DUTARIA 1 DE ROBOTA F.,
17 DE JULIO DE 1.984, INScrita EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO EL 1.
DE JULIO DE 1.984 BAJO EL NÚMERO 154916 DEL LIBRO IX, SE CREA
LA SOCIEDAD EN COMPAGNIE SIMPLE, DEDICADA A: "COSTERA PROYECTOS
1.982 S.A.", EN LA R.P.A.

C E R T I F I C A :

VIGENCIA: QUE LA SOCIEDAD NO SE HALLA DISUELTA, DURACION: DEL 12 AL 31 DE JULIO DE 1990 AL 12 DE JULIO DEL AÑO 1994

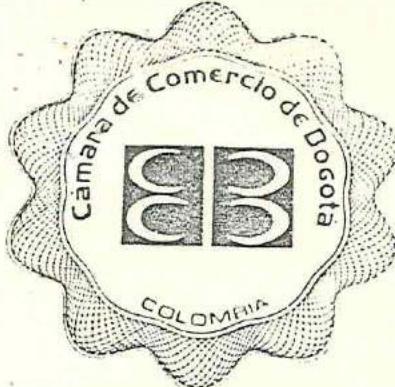
REFERENCES:

UNICO SOCIAL: LA REALIZACION DE INVERSIONES EN TODA CLASE DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES ASI COMO SU COMERCIALIZACION, EN DESARROLLO DE SU OBGETO SOCIAL PODRA REALIZAR INVERSIONES EN BIENES RAICES URBANOS O RURALES Y PARTICULARMENTE EN ACTIVIDADES DE CONSTRUCCION Y VENTA DE BIENES INMUEBLES. IGUALMENTE, OPERA COMERCIALIZAR LOS BIENES Y PRODUCTOS QUE ADQUIERA Y ABRE ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO CON TAL FIN. ADEMAS, Y COMO CONSECUENCIA DE LOS OBGETOS PREVISTOS, PODRA LA SOCIEDAD: A) ADQUIRIR, ENAJENAR, SRAVAR, ADMINISTRAR, TOMAR Y DAR EN ARRENDAMIENTO TODA CLASE DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES Y EN ESPECIAL HIPOTECAR LOS BIENES INMUEBLES QUE ADQUIERA. B) INTERVENIR ANTE TERCEROS, COMO PERSONAS NATURALES O JURIDICAS Y EN ESPECIAL ANTE ENTIDADES FINANCIARIAS Y CREDITICIAS COMO DEUDORA DE TODA CLASE DE OPERACIONES DE PROYECTOS SOCIALES Y FINANCIEROS DEL CASO CUANDO Y EN LOS HUESPES DEDICADOS A RECIBIR LAS PRIMERAS AYUDA INFORMATIVA Y RECLAMAR LAS GARANTIAS REALES O PERSONALES DE ACUERDO AL CASO, DE CELEBRAR CON ESTABLECIMIENTOS FINANCIARIOS, FINANCIEROS Y ASEGURADORES, TODA CLASE DE OPERACIONES Y CONTRATOS RELACIONADOS CON LOS NEGOCIOS Y BIENES SOCIALES QUE TENGAN COMO FIN ALCANCE SU PATRIMONIO. E) GIRAR, ACEPTAR, ENDOSAR, SEGUAR, COBRAR Y NEGOCIAR EN GENERAL TODA CLASE DE TITULOS Y BONOS. F) SER SOCIA DE OTRAS SOCIEDADES DE CUALQUIER NATURALEZA QUE SE PROPONGAN ACTIVIDADES AFINES O Semejantes, COMPLEMENTARIAS O ACCesorIAS DE LA EMPRESA SOCIAL. G) ADMINISTRAR BIENES DE SUS SOCIOS O DE TERCEROS Y SER GESTORA DE SOCIEDADES COMANDITARIAS. H) CELEBRAR TODOS LOS ACTOS Y CONTRATOS NECESARIOS PARA EL CABAL CUMPLIMIENTO DE SU OBGETO SOCIAL, DENTRO DE LOS LIMITES Y EN LAS CONDUCIONES PROVISTAS POR LA LEY Y POR ESTOS ESTATUTOS.

CERTIFICA :

CAPITAL Y FONDOS: \$2,000,000,00 DIVIDIDO EN 200,000 CUOTAS DE UN
MILLON DOPLES DE \$100 CADA UNA, DISTRIBUIDAS ASÍ:

SOLO ES VALIDO POR ESTA CARA COTAS



CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ HORA 08:56:17
OFICINA CEREA INTERNACIONAL
PÁGINA 3 FECHA: DÍA 20 MES 03 AÑO 92

CIALES: F) CONVOCAR UNA VEZ AL AÑO, EN LOS TERMINOS Y PLAZOS ESTABLECIDOS POR LOS ESTATUTOS, LA JUNTA GENERAL DE SOCIOS; G) PRESENTAR A CONSIDERACION DE LOS SOCIOS EL BALANCE DE CADA EJERCICIO Y EL PROYECTO DE DISTRIBUCION DE LAS UTILIDADES; H) RENDIR ANUALMENTE A LA JUNTA DE SOCIOS UN INFORME SOBRE SU GESTIÓN; I) LAS DEMAS QUE LE FIJEN LOS ESTATUTOS, LA LEY O LAS DECISIONES QUE TOME LA JUNTA DE SOCIOS. LOS SOCIOS GESTORES PODRAN DELEGAR EN SUS CONSEJOS O EN EXTRANOS LAS FACULTADES DE ADMINISTRACION DE LA SOCIEDAD MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA Y CON LAS FORMALIDADES PROPIAS DE LAS REFORMAS ESTATUTARIAS CASO EN EL CUAL LA DELEGANTE QUEDARA INTITULADA PARA LA GESTION DE LOS NEGOCIOS SOCIALES. EN CUALQUIER TIEMPO Y CON EL TIENO DE LAS FORMALIDADES PREVISTAS PARA LA DELEGACION DE LA DELEGANTE PODRA REVOCARLA Y REASUMIR LA PLENTUD DE SUS ATRIBUCIONES DE ADMINISTRACION DE LOS NEGOCIOS SOCIALES. EN TODOS LOS CASOS, LA DELEGACION ESTARA SUjeta A LAS LIMITACIONES Y CONDICIONES SIGUIENTES: 1) DELEGADA LA ADMINISTRACION A VARIAS PERSONAS SE ENTENDERÁ QUE PUEDEN EJERCER SEPARADAMENTE CUALQUIER ATRIBUTO DE ADMINISTRACION SALVO QUE EN LA DELEGACION SE ESTIPULE CUALQUIER OTRA COSA; 2) LOS DELEGADOS OBRARAN DENTRO DE LAS LIMITACIONES Y FACULTADES QUE SE LES IMPONGAN; 3) AUN DELEGADA LA ADMINISTRACION LOS SOCIOS TENDRAN DERECHO A INSPECCIONAR, POR SI MISMOS O POR MEDIO DE REPRESENTANTES, LOS LIBROS Y PAPELES DE LA SOCIEDAD EN CUALQUIER TIEMPO; 4) LOS DELEGADOS ESTARAN OBLIGADOS EN LA MISMA OPORTUNIDAD QUE LOS SOCIOS ADMINISTRADORES A RENDIR CUENTA DE SU GESTION EN LA JUNTA DE SOCIOS E INFORMARAN SOBRE LA SITUACION FINANCIERA Y CONTABLE DE LA SOCIEDAD. ADemas RENDIRAN A LA MISMA JUNTA CUENTAS COMPROBADAS DE SU GESTION CUANDO ESTA LO SOLICITE EN TODO CASO, AL SEPARARSE DEL CARGO.

CERTIFICA:

LAS SOCIEDADES DELEGAN DESSSES ABOGADOS AHORCAR EN LA DIRECCION DE ADMINISTRACION Y RECAUDACION Y RECAUDACION DE LA SOCIEDAD, POR ESTA ESCRITURA SE CONSTITUYE Y RECAUDA EDGARDO GUTIERREZ DE PINHERES, MAYOR DE EDAD, DE NACIONALIDAD COLOMBIANA, IDENTIFICADO CON CEDULA DE CIUDADANIA NUMERO 372.014 DE BARRANQUILLA, QUIEN COMPRENDE COMPARCIENTE EN EL OTORGAMIENTO DE ESTA ESCRITURA PUEDE ACEPTA EXPRESAMENTE LA DELEGACION. LAS FACULTADES DELEGADAS COMPRENDEN LA EJECUCION DE TODOS LOS ACTOS Y CONTRATOS PROPIOS DE LA NATURALEZA Y OBJETOS SOCIALES, SIN LIMITACION DE CUANTIA DE CUALQUIER OTRA INDOLE.

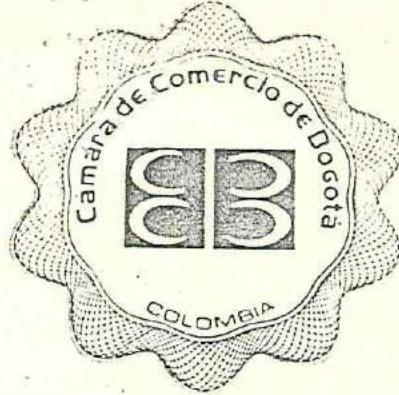
CERTIFICA:

DIRECCION DE NOTIFICACION JUDICIAL:
CR 96 A NO. 65-72

MUNICIPIO: SANTA FE DE BOGOTA D.C.

SOLO ES VALIDO POR ESTA CARA

ESTA ESCRITURA CORRESPONDE A LA DELEGACION
MARIA DEL S. ROMAN DE AREVALO
NOTARIA SEGUNDA



CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ HORA 08:57:14
OFICINA FERIA INTERNACIONAL
PÁGINA 6 FECHA: DIA 20 MES 03 AÑO 92

* * * * * CERTIFICA :

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

SANTA FE DE BOGOTÁ, D.C. FECHA: DIA 20 MES 03 AÑO 92

EL SECRETARIO DE LA CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ,

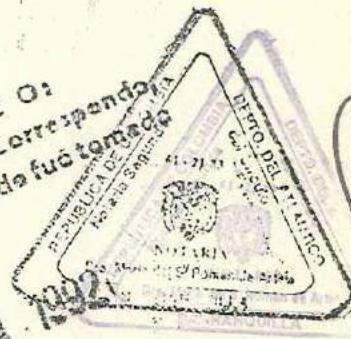
VALOR : \$ 320

NO CAUSA IMPUESTO DE TIMBRE

A. J. G.

ESTIMADO CLIENTE CUMPRO RUEZ

C E R T I F I C O
Que esta FOTOCOPIA Corresponde
con el original de donde fué tomada



ABR. 13. 1992
Maria del S. Roman de Artega
NOTARIA SEGUNDA

SOLO ES VALIDO POR ESTA CARA

C A M A R A D E C O M E R C I O

D E B A R R A N Q U I L L A



J. A. ASOCIADOS LIMITADA

C E R T I F I C A D O D E E X I S T E N C I A Y R E P R E S E N T A C I O N L E G A L

AL SUSCRIBIR SECRETAARIO DE LA CAMARA DE COMERCIO DE BARRANQUILLA,

C E R T I F I C A

Que por Escritura Pública Nro. 1863 del 30 de Julio de 1.986, otorgada en la Notaría Quinta de Barranquilla, inscrita en este Camara de Comercio el 11 de Agosto de 1.986 bajo el No. 24.676 del libro respectivo, fue constituida la sociedad limitada denominada "J. A. ASOCIADOS LIMITADA".

C E R T I F I C A

Que dicha sociedad ha sido reformada por las siguientes escrituras:
Número mm/dd/aa Notaría No. Ins o Reg mm/dd/aa
A.732 10/30/70 Of. de Barranquilla. 38, 079 11/ 2/70

C E R T I F I C A

Que de acuerdo con las() escritura(s) arriba citadas, la sociedad se rige por las siguientes disposiciones:
DENOMINACION O RAZON SOCIAL:
J. A. ASOCIADOS LIMITADA
DOMICILIO PRINCIPAL: BARRANQUILLA

C E R T I F I C A

Dirección para notificaciones judiciales
CP. 57 # 31 -100 Ap. 201
En la ciudad de BARRANQUILLA



C E R T I F I C A

DURACION: El término de duración de la sociedad se fija en TREINTA (30) años, contados desde el 30 de Julio del año 1986.

C E R T I F I C A

OBJETO SOCIAL: La sociedad tiene por objeto: a) El estudio, diseño, planeación, contratación y ejecución de obras civiles y construcciones públicas e privadas; b) La prestación de servicios técnicos en los diferentes campos de la ingeniería civil, de asesoría y de intervención de obras; c) La realización de trabajos, estudios y proyectos en materia de urbanismo, arquitectura e ingeniería; d) La promoción de obras y el estudio, programación y administración de planes promocionales y de venta de inmuebles y de construcción de urbanizaciones, parqueaderos, centros de vivienda, industriales o comerciales; e) La adquisición de inmuebles a título oneroso con destino a particulares, urbanizarlos, construirlos, mejorarlos y enajenarlos en igual forma; f) Entrar como socia o accionista en la constitución de sociedades mercantiles así como la adquisición a título oneroso de cuotas o acciones de las mismas. En desarrollo de su objeto, la sociedad podrá realizar todos los negocios u operaciones directamente relacionados con el y todos aquellos actos que tengan como finalidad ejercer los derechos y cumplir las obligaciones legal

COMPROBANTE CONTINUO PERMANENTE

C A M A R A D E C O M E R C I O

D E B A R R A N Q U I L L A



C A M A R A D E C O M E R C I O
D E B A R R A N Q U I L L A

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL

C A M A R A D E C O M E R C I O

CONVENCIÓN APROVADA DE LA EXISTENCIA DE LA COMPAÑIA.

C E R T I F I C A

ESTA ES UNA CONVENCIÓN. El capital de la sociedad se fija en la suma de cinco millones de pesos (\$5.000.000,00) moneda legal colombiana, dividido en 5.000 cuotas de un valor nominal de un mil pesos (\$ 1.000,00) cada una. Capital que ha sido pagado por los socios:

ALVARO RODRIGUEZ ALDANA BULAS	4.850 cuotas	\$ 4.850.000,00
LUCYNA BULAS DE ALDANA	150 cuotas	\$ 150.000,00

La responsabilidad personal de los socios queda limitada al monto de sus respectivas partes.

C E R T I F I C A

ADMINISTRACIÓN. La sociedad tiene los siguientes órganos directivos: La Junta de Socios, Gerente y Subgerente. Los socios delegan la administración y representación de la sociedad en un Gerente, el cual será elegido para períodos de un año por la Junta de Socios. El Gerente es el representante legal de la sociedad en todos los actos administrativos, comerciales y judiciales. La sociedad tendrá un Subgerente, elegido por la Junta de socios para períodos de un (1) año, quien reemplazará al Gerente en caso de ausencia transitoria o absoluta. Las funciones del Gerente son las siguientes entre otras: Representar a la sociedad como persona jurídica y autorizar con su firma los actos o contratos en que ella tenga que intervenir; Ejecutar y hacer ejecutar todos los operaciones que la sociedad haya acordado nombrar; de acuerdo con los estatutos y con las resoluciones de la Junta de Socios; constituir mandatarios que obren a sus órdenes y representar a la sociedad en negocios judiciales o extra-judiciales; ejecutar o celebrar por si sola todos los actos o contratos comprendidos dentro del objeto social.

C E R T I F I C A

Que las diferencias susceptibles de transacción que ocurran a los socios entre sí o entre estos y la sociedad por razón del contrato social, en cualquier tiempo, serán sometidas a la decisión de tres árbitros nombrados por las partes de común acuerdo. Los árbitros fallarán en derecho. El funcionario del tribunal arbitralmente se sujetará, en lo pertinente, a lo que prescriban los artículos 2.011 y siguientes del Libro VI del Código de Comercio.

C E R T I F I C A

Fue por Escritura Pública Nro. 1863 del 30 de Julio de 1.986, fechada en la Notaría Quinta de Barranquilla, inscrita en esta Cámara de Comercio, el 11 de Agosto de 1.986 bajo Nro. 12-100-001 libro respectivo, fueron nombrados: Presidente : ALVARO RODRIGUEZ ALDANA BULAS; Subgerente : LUCYNA BULAS DE ALDANA.

C E R T I F I C A

Que en este Círculo de Comercio no aparecen inscripciones posteriores a documentos registrados antes a reformas, disolución, liquidación o nombramiento de Directorio.

NOTARIA
FIRMA

C A M A R A D E C O M E R C I O

D E B A R R A N Q U I L L A



CAMARA DE
COMERCIO

DE BARRANQUILLA

LA ASOCIACION LIMITADA AOA

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL

Estimados Señores representantes legales de la expresada sociedad, -----

C E R T I F I C A

Dijo la Sociedad o Asociación
LA ASOCIACION LIMITADA
aparece matriculada en el Registro Mercantil, bajo el No. 90.140. ----

C E R T I F I C A

Dijo la renovación de su Matrícula Mercantil para el año de 1.991, fue
hecha el 10 de Abril.

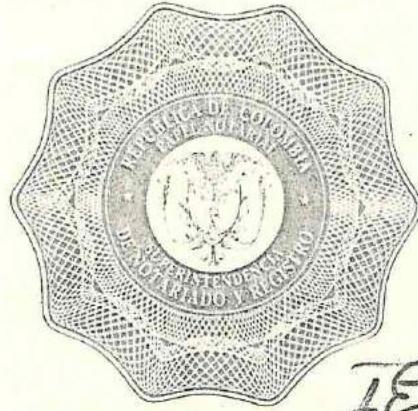
La información sobre embargos de establecimientos o contratos sujetos
a registro de las sociedades se suministra en Certificados de Matrícula o Expedientes.

Barranquilla, 20 de Febrero de 1.992

mreyes
EL SECRETARIO
MARISEL REYES OVIEDO



AB 26632360



fué redactada mediante minuta presentada
por los interesados.-Sobreborrado: "MARIA
DEL S. ROMAN DE ARTETA" "Principal "si
vale.-

Edgaro Victor Gutierrez
7.463.022 B/9

LM. 7463.022 D #12
EDGARDO VICTOR GUTIERREZ DE PIÑERES
GOMEZ.

Jairo Ramon Aldana Bula
CC: 15039021 de Sabogis
JAIRO RAMON ALDANA BULA.
LM: 15039021. DM #13

LA NOTARIA SEGUNDA ,

Maria del S. de Antebi

Es fidel (3^a) copia tomada del original de la escritura
pública número 1.082 - de fecha Mayo 12.
de mil novecientos noventa y dos (1.9 92) de esta
Notaría La expido y autorizo en 14 fojas, con destino
a Oficina Agustín Codazzi.

Dada en Barranquilla a los doce (12) días del
mes de Mayo, - - - de 1.9 92

LA NOTARIA SEGUNDA

Maria del S. de Antebi

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos

CÍRCULO DE SANTA MARTA

Fecha de Registro

No. de Matrícula

10 agosto 1990-00 34988-34992

Círculo de Registro

Santander

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

Firma del Registrador,

JM Eyzaguirre







