



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Informe de Valuación de un Inmueble de uso Comercial oficina Urbano

QR validez del avalúo



AVALUO: CO-PRG_2023_52329

Fecha del avalúo	Fecha de visita	13/01/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.	
Dirección	CARRERA 11 # 6-35 CASA QUINTA LOTE	
Barrio	VALENCIA	
Ciudad	Popayán	
Departamento	Cauca	
Propietario	COOPECHANCE - COOPERATIVA DE VENDEDORES DE APUESTAS	

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ - Dirección: Calle 151 #18A-34 OF. 505 Edificio San Telmo - Cedritos; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Avalúo solicitado por: COOPERATIVA MULTIACTIVA DE APORTE Y CRÉDITO

COOPCRECIENDO

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 **COOPECHANCE - COOPERATIVA DE VENDEDORES DE APUESTAS** ubicado en la CARRERA 11 # 6-35 CASA QUINTA LOTE VALENCIA, de la ciudad de Popayán.

El Valor de Mercado ha sido elaborado con fundamento en las Normas Internacionales de Valuación (IVS), bajo el principio de Mayor y Mejor Uso del predio, con la más estricta independencia, objetividad e imparcialidad, y libre de intereses personales.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$984,104,997.80 pesos m/cte (Novecientos ochenta y cuatro millones ciento cuatro mil novecientos noventa y siete).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

LIQUIDACIÓN

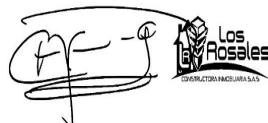
VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		224	M2	\$1,321,701.45	30.08%	\$296,061,124.80
Area Construida	PISO 1	174	M2	\$1,973,123.00	34.89%	\$343,323,402.00
Area Construida	PISO 2	157	M2	\$1,973,123.00	31.48%	\$309,780,311.00
Area Construida	TERRAZA	36	M2	\$970,560.00	3.55%	\$34,940,160.00
TOTALES					100%	\$984,104,997.80

Valor en letras

Novecientos ochenta y cuatro millones ciento cuatro mil novecientos noventa y siete Pesos Colombianos

Perito actuante



FRANCIA MARIETA CABRERA TEJADA
 RAA Nro: AVAL-34571272
 C.C: 34571272

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
 CESAR JIMENEZ QUINTERO
 C.C.:88229287
 RAA AVAL-882229287
 RNA RNA-3442

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	Terreno	Construcción	Valor UVR	324.6342
Integral	4,393,326	2,617,301	Valor del avalúo en UVR	3,031,427.37
Proporcional	296,061,125	688,043,873	Valor asegurable	688,043,873
% valor proporcional	30.08430253	69.91569747	Tiempo esperado comercialización	15
Calificación garantía	Favorable			
Observación calificación	El inmueble es favorable para GRUPO BANCOLOMBIA S.A. Originación NOTA DE LIQUIDACIÓN: se liquidó área de terreno catastral, que coincide con lo medido en visita, y área construida medida en visita, que es muy cercana a la catastral. Se recomienda legalizar áreas en documentos jurídicos.			
Observación	NOTA1: En el presente informe, no se tiene en cuenta Goodwill, o demás valores derivados de marca, se valora terreno y construcciones principales, no se valora maquinaria y equipos, ni muebles y enseres, jardines, esto por políticas de garantías de a quien se dirige el presente informe.			

GENERAL

Código	CO-PRG_2023_52329	Propósito	Originación	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	COOPERATIVA MULTIACTIVA DE APORTE Y CRÉDITO COOPCRECIENDO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	891502277	Teléfono	3044540455
Email	victor.garcia@creciendo.coop				
Datos del propietario:					
Propietario	COOPECHANCE - COOPERATIVA DE VENDEDORES DE APUESTAS				
Tipo identificación	NIT.	Documento	8915022770	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CARRERA 11 # 6-35 CASA QUINTA LOTE				
Conjunto	NO APLICA				
Ciudad	Popayán	Departamento	Cauca	Estrato	Comercial
Sector	Urbano	Barrio	VALENCIA	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Edificio	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	El inmueble objeto de avalúo se trata de un Edificio de oficinas localizado en la carrera 11 # 6-35 casa quinta lote, en el barrio Valencia, centro de la ciudad de Popayán, como se establece en él, Certificado de tradición y visita al inmueble. El edificio consta de dos pisos y una terraza de manteniendo en la cubierta. Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Comercial oficina	Piso inmueble	2		
Clase inmueble	Otro	Otro	edificio oficinas	Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de Metodología	<p>Para la elaboración del presente avalúo, se ha tenido en cuenta la Resolución 620 de 2008 del IGAC, el Decreto 1420 de 1998.</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> <p>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.</p>				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	S/I	AREA DE TERRENO	M2	224
AREA CONSTRUIDA	M2	S/I	AREA CONSTRUIDA	M2	363

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA TERRENO	M2	224	AREA DE TERRENO	M2	224
AREA CONSTRUIDA PISO 1	M2	174	AREA TOTAL CONSTRUIDA	M2	367
AREA CONSTRUIDA PISO 2	M2	157	AREA CONSTRUIDA PISO 1	M2	174
AREA CONSTRUIDA TERRAZA	M2	36	AREA CONSTRUIDA PISO 2	M2	157
			AREA CONSTRUIDA TERRAZA	M2	36

ÁREAS POR NORMA		VALOR		
Indice ocupación	0.80	179.2		
Indice construcción	2	448		
Forma Geometrica	rectangular	Frente	7.95	
Fondo	29	Relación frente fondo	1:3	
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración bajas			

Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es baja, y se considera que la demanda es baja.

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	ACUERDO 06 DEL 05 DE AGOSTO 2002
Area Del Lote	224
Forma Del Lote	RECTANGULAR
Topografia	PLANA
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	Urbana
Uso Principal Norma	AM-C1 Area act multiple y complementacion sector historico
Uso Compatible Norma	Comercial y de servicios 1
Uso Condicionado Norma	No registra
Uso Prohibido Norma	industrial
Tratamiento	MODIFICACION DE LA NORMA URBANISTICA
Indice DeOcupacion	80%
Indice DeContruccion	200%
Antejardin	2 a 3 mt
AislamientoPosterior	9m2
Aislamiento Lateral	9 M2
Altura Permitida	tres pisos
Amenaza Riesgo Inundacion	no presenta suceptibilidad de inundacion
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	no presenta
Suelos De Proteccion	no presenta
Patrimonio	no presenta
Observaciones Reglamentación urbanística:	<p>El inmueble objeto de avalúo tiene un área de terreno de 224 m² en documentos, no registra área construida, se tienen en cuenta las áreas medidas en visita, a rea terreno: 223.42 m², Área Construida 368.39 m², consta de dos pisos, y terraza de cubierta para mantenimiento de AA, el área libre de 25.83 m², el área cumple con la normatividad. Se sugiere registrar área construida en documentos.</p>

1.- Zona comercial y de servicios No.1.

La zona No. 1 la comprenden los barrios que están bordeando el Sector Histórico y que pertenecen a la comuna 4, estos son: Santa Teresita, Valencia, Las Américas, El Achiral, Colombia I etapa, San Rafael, Argentina, Los Alamos, San Camilo, El Empedrado, Hernando Lora, Loma de Cartagena, Santa Inés y El Prado. Esta zona se caracteriza por contar con comercio y servicios de iguales características a las del Sector Histórico, por lo cual se convierte en un filtro de actividades conflictivas desde la zona sur- occidental y sur-oriental hacia la zona histórica de la Ciudad.

La tipología de actividades que se permitirán en esta zona está limitada a las secciones transversales reducidas de las vías del sector, por lo cual se prohíben las actividades que requieran áreas amplias para parqueo, cague y descargue. Las tipologías de comercio permitidas para esta zona corresponden a comercio minorista de productos de uso cotidiano, comercio minorista suntuario o frecuente; las tipologías no permitidas o que se deben aprobar por el Comité Técnico de Planeación Municipal, son el comercio minorista industrial, comercio minorista de vehículos, maquinaria y equipos y comercio mayorista en general, se restringe el comercio minorista de recuperación de materiales.

En cuanto a la tipología de servicios no se permitirán el almacenamiento, distribución y expendio de combustibles, bares y tabernas, canchas de tejo y galleras, centros educativos universitarios, depósitos y bodegas para el almacenamiento, discotecas, griles coreográficos y cantinas, marmolería, moteles y amoblados, parques de atracciones y ferias, reparación de mecánica industrial, reparación de motores pesados excepto los de automóviles, servicio de torno y soldadura y servicios al vehículo pesado con más de 3.5 toneladas, permitiéndose los servicios de uso cotidiano que no generan conflictos de uso, ni deterioro ambiental.

Se ha determinado como corredores comerciales de esta zona, la carrera 17 entre calle 4^a y la calle 13 y la calle 13 entre la carrera 3^a y carrera 17, que son vías de gran importancia dentro de la estructura vial de la Ciudad, y los cuales están abarcados por el proyecto estratégico de la plaza de mercado de la Esmeralda para la carrera 17 y la centralidad de La Trece para la calle 13.

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
ADJUDICACIONSN	EscrituraResolucion	09/04/2003	JUZGADO 5 CIV.	Popayán

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
120-245	05/01/2023	010301740023000	EDIFICIO OFICINAS

Observación	Acorde al certificado de tradición y libertad, el inmueble no cuenta con afectaciones o limitaciones al dominio.
-------------	--

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación	El inmueble no cuenta con garaje.
-------------	-----------------------------------

DEL ENTORNO

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

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Comercial	Área de actividad	Comercial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	Comercial	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		

	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Regular	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	No hay	mas de 500	Tipo de vía	Pavimento flexible	
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Muy Bueno	0-100			

IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	IMPACTO AMBIENTAL NEGATIVOS, no se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.				

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	pórticos		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de barro
Fachada	Enchapes o fachaletas	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2003	Edad Inmueble	20 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	No disponible				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en la visita no se evidencian daños que afecten activamente la propiedad.				

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	0	Comedor	0	Cocina	Integral
Baños Sociales	6	Patio interior	2	Habitaciones	0
Closest	0	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	2
Baños servicio	0	Zona ropa	0	Local	0

Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	10	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno

Observación	<p>Piso 1: acceso, sala espera, sala ventas (asesores), oficina administración, escalera, oficina contabilidad, 2 patios internos, 2 baños, cafetín, auditorio.</p> <p>Piso 2: Oficina gerencia, baño privado, oficina sistemas con cuarto de equipos, asistente, secretaria general, sala espera, archivo rodante, escalera a terraza, 4 baños, cuarto aseo y archivo.</p> <p>Terraza: cuarto planta eléctrica, zona de aires acondicionados.</p>
-------------	---

OTRAS DEPENDENCIAS

Nombre	Tipo	Área
terraza , equipos AA y planta	No aplica	

ACABADOS

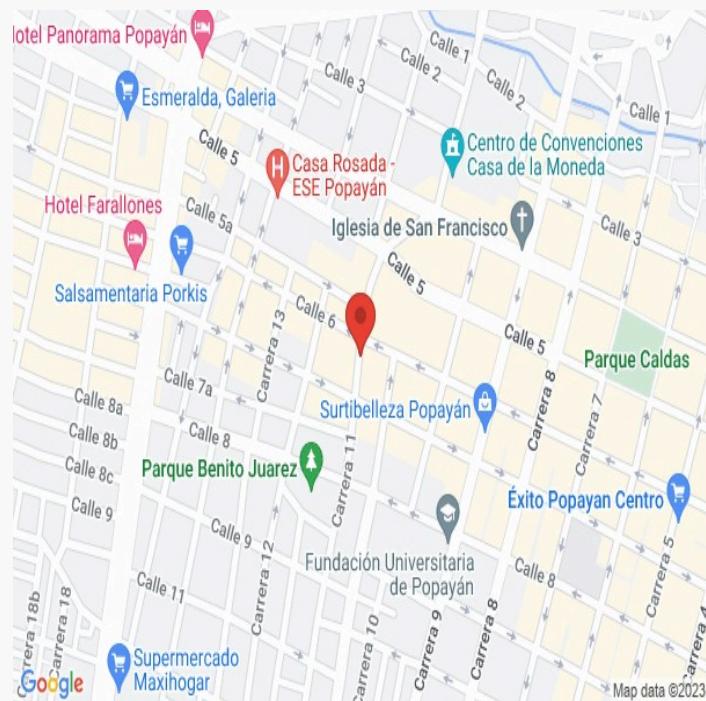
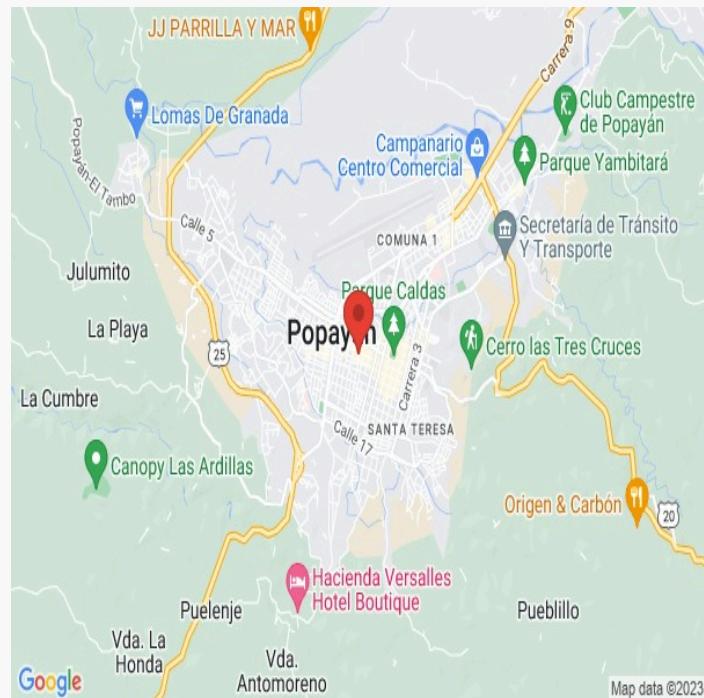
	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad			Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	No hay	No hay	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

Observación	Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento, pisos en cerámica, muros estucados y pintados, acabados de yeso en el techo, puertas internas de oficinas en madera y ventanería en aluminio y rejas en hierro forjado en fachada, cubierta en teja de barro, losa de concreto y policarbonato con estructura metálica, para patios internos. Fachada enchapada en piedra muñeca, puerta en vidrio templado y accesorios acero.
-------------	--

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección:

CARRERA 11 # 6-35 CASA QUINTA LOTE | VALENCIA | Popayán | Cauca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 2.4418218464182706
GEOGRAFICAS : 2° 26' 30.5592''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -76.61139579207685
GEOGRAFICAS : 76° 36' 41.025''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	barrio valencia	\$1,200,000,000	0.95	\$1,140,000,000	3113182206	250	442	\$1,800,000	\$795,600,000
2	barrio valencia	\$570,000,000	0.95	\$541,500,000	314 8779909	236	236	\$1,100,000	\$259,600,000
3	barrio valencia	\$800,000,000	0.95	\$760,000,000	320 6725572	250	280	\$1,550,000	\$434,000,000
4	CARRERA 8 No. 9-35	\$1,100,000,000	0.95	\$1,045,000,000	3212439201	280	500	\$1,300,000	\$650,000,000
Del inmueble						224	376		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$344,400,000	\$1,377,600	1.0	1.0	1.00	\$1,377,600
2	\$281,900,000	\$1,194,492	1.0	1.0	1.00	\$1,194,492
3	\$326,000,000	\$1,304,000	1.0	1.0	1.00	\$1,304,000
4	\$395,000,000	\$1,410,714	1.0	1.0	1.00	\$1,410,714
					PROMEDIO	\$1,321,701.45
					DESV. STANDAR	\$95,818.65
					COEF. VARIACION	7.25%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,321,701.45	AREA	224	TOTAL	\$296,061,124.80
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,632,950.00	AREA	376	TOTAL	\$613,989,200.00
VALOR TOTAL		\$910,050,324.80				

Observaciones:

Se realiza el análisis de la muestra de bienes inmuebles comparables con la propiedad valuada, en lo referente a superficie, edad, situación, distribución, entorno y ubicados en el mismo sector. Dependiendo de la oferta utilizada en el momento de homogeneización se ha utilizado un factor que precia o deprecia la oferta, teniendo en cuenta los factores interviniéntes de la misma. item 1. factores de homologacion : Neg. 0.95 por ser usado, Tamaño: 1 por ser similar con inmueble evaluado, Ubicación: 1 por ser ubicación similar al inmueble evaluado

Enlaces:

2.-<https://casas.trovit.com.co/listing/luxa-vende-casa-barrio-valencia-excelente-ubicacion-via-vehicular-popayan-236-m2.1q1h1d1Y18h141N>

3.-<https://casas.trovit.com.co/listing/se-vende-casa-en-el-barrio-valencia.8b5678c1-7744-4736-ace0-274d305aae44>

4.-<https://www.fincaiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/centro/neiva/7145239>

REPOSICION

PISO 1 Y PISO 2

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	331
Area construida vendible	331
Valor M2 construido	\$2,563,186
Valor reposición M2	\$848,414,566
Valor reposición presupuesto M2	\$2,563,186
Fuente	LA LONJA-UNIF-MEDIA-2 PISOS
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$2,563,186
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
Vetus Tez	20
Edad en % de vida útil	20 %
Fitto y corvin %	19.12 %
Valor reposición depreciado	\$2,073,105
Valor adoptado depreciado	\$1,973,123
Valor total	\$653,103,713

Observaciones: se toma como referencia el valor de m2 construido de construdata 20, ciudad de cali, se afecta con un 20 % por ubicacion.

TECHO TERCER PISO

Depreciación Fitto y Corvini

Área construida total	36
Área construida vendible	36
Valor M2 construido	\$1,200,000
Valor reposición M2	\$43,200,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,200,000
Fuente	CONSTRUDATA 205
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,200,000
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
VetusTez	20
Edad en % de vida útil	20 %
Fitto y Corvini %	19.12 %
Valor reposición depreciado	\$970,560
Valor adoptado depreciado	\$970,560
Valor total	\$34,940,160

FOTOS

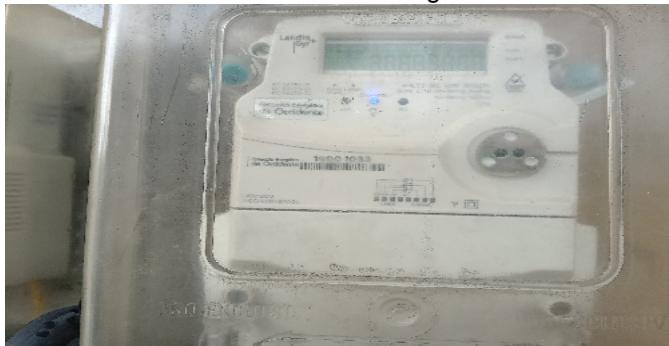
Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Vista Inmueble Contiguo



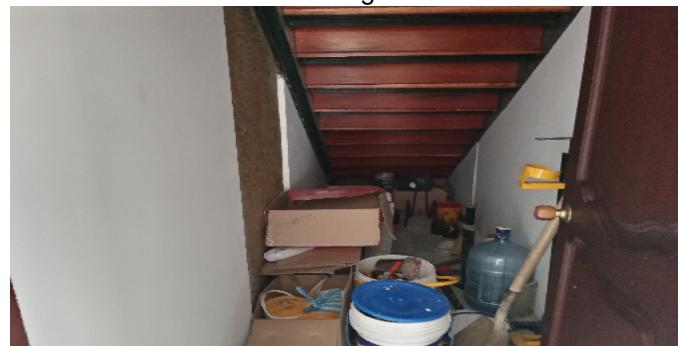
Vista Inmueble Contiguo



Vista Inmueble Contiguo



Bodega



FOTOS

Cafetin



Oficina



Oficina



Oficina



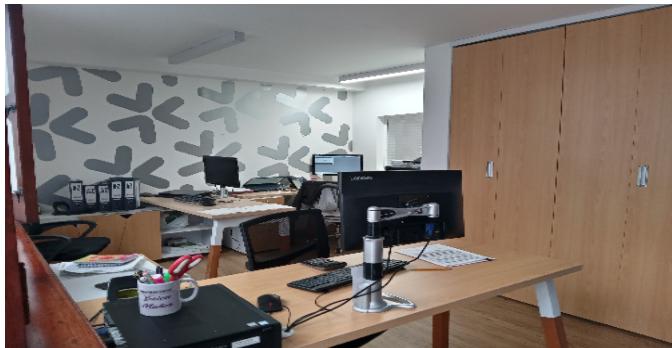
Oficina



Oficina



Oficina

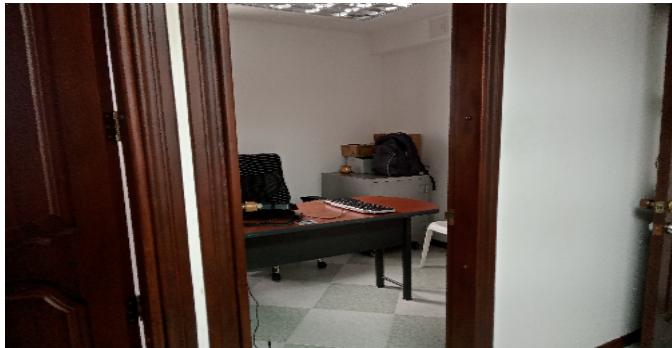


Oficina



FOTOS

Oficina



Oficina



Oficina



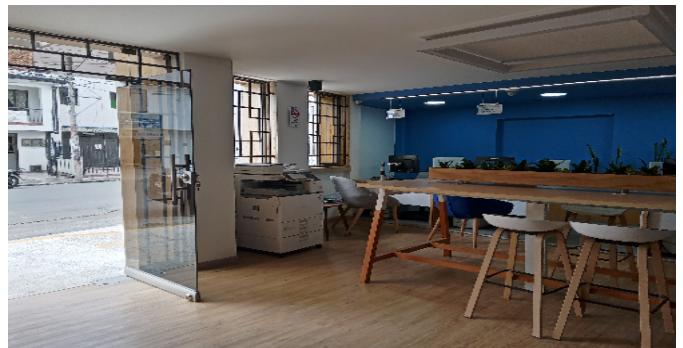
Oficina



Oficina



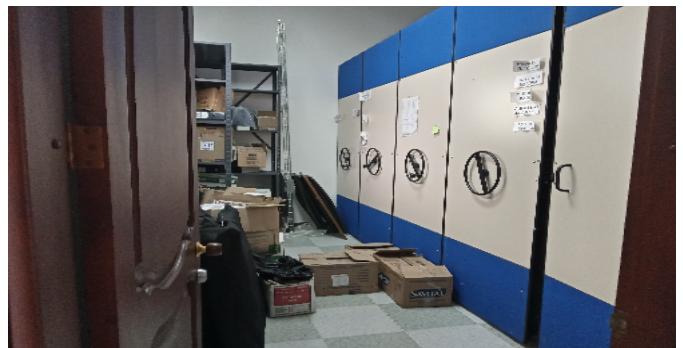
Oficina



Oficina



Archivo rodante



FOTOS

Archivo



Auditorio primer piso



Archivo



cuarto sistemas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Puerta de entrada



Puerta de entrada



FOTOS

Puerta de entrada



Patio Interior



Patio Interior



Patio Interior



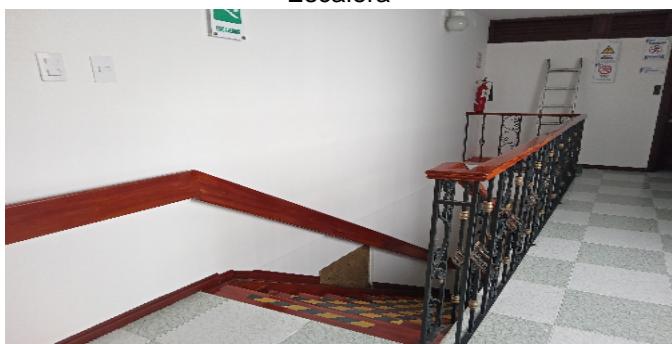
Patio Interior



Escalera



Escalera



Escalera



FOTOS

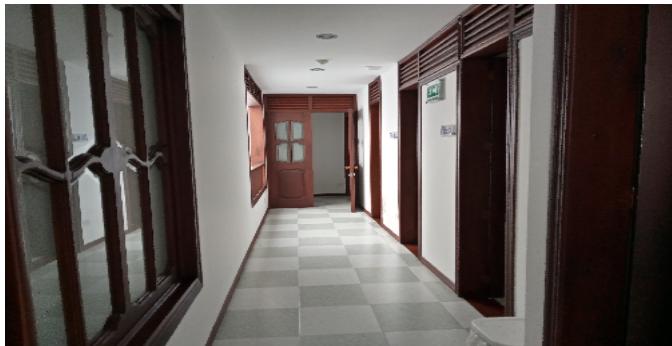
Escalera



Escalera



Hall o Estar de Habitaciones



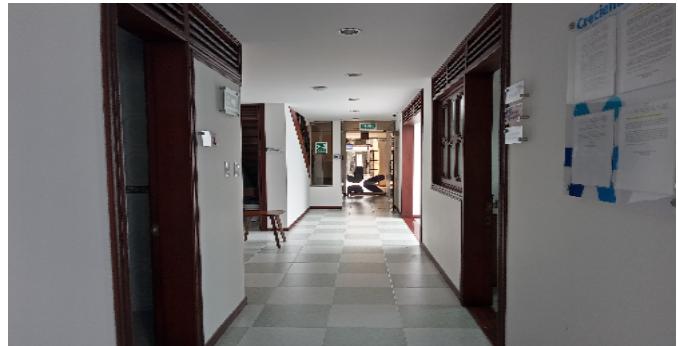
Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Baño Social 1



FOTOS

Baño Social 1



Baño Social 2



Baño Social 3



Baño social 4



Cuarto aseo piso 1



Baño social 5



Baño social 6



Terraza Inmueble



FOTOS

Terraza Inmueble



Cubierta-Techos



Cubierta-Techos



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



Baño social 6

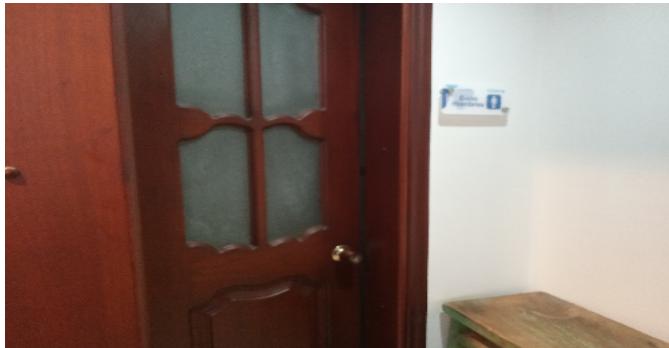


Detalle de acabados



FOTOS

Detalle de acabados



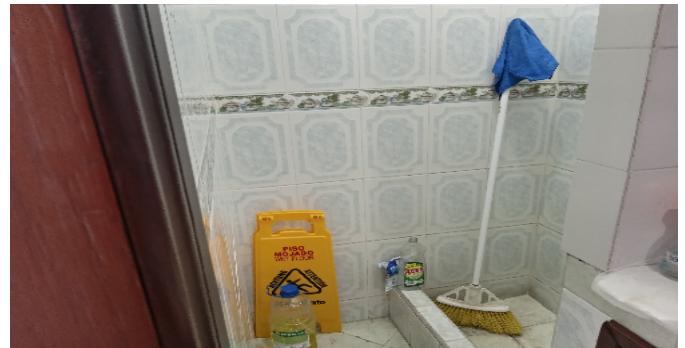
Detalle de acabados



Detalle de acabados



Cuarto aseo



Cuarto Planta de energia



Cuarto planta de energia terraza



Cuarto aseo



FOTOS

Terrazas CJ



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.

----- METODOLOGÍA UTILIZADA:

1. Enfoque de comparación de mercado: **a-) Método de comparación o de mercado:** Es la técnica valuaria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial. ----- **b-) Método de homogeneización por factores:** Se utiliza la homogeneización u homologación de los datos por medio de factores y/o criterios que deben ser establecidos, sustentados y revelados por el valuador en el informe valuaria y en la memoria de cálculos, para hacer comparable el valor de los inmuebles de la muestra, al reconocer las características superiores o inferiores a las de inmueble tipo u objeto de valuación.

2. Enfoque de renta: **a-) Método de Capitalización de Rentas:** Es la técnica valuaria 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. Enfoque de costo: **a-) 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. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. ----- **b-) 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

Para la elaboración del presente avalúo, se ha tenido en cuenta la **Resolución 620, del 23/09/2008, del IGAC**; por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la **Ley 388 de 1.997**.----Conforme a lo determinado en el **Art. 14 del Dcto. 1420 de 1998**; la compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien recibido del solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología**, o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -según la vida útil consumida de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos**. --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD**: La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor comercial, valor de reposición, valor razonable, entre otros, 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 CO-PRG_2023_52329



PIN de Validación: ace60a33



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



Registro Abierto de Avaluadores
RAA
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
https://www.ana.org.co
Calle 99B Nro. 7A - Piso 300
Bogotá D.C. Colombia
Línea de Atención a Avaluadores A.N.A.
En Bogotá: 558 57 46
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

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) FRANCIA MARIETA CABRERA TEJADA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 34571272, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 09 de Marzo de 2020 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-34571272.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) FRANCIA MARIETA CABRERA TEJADA 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
09 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: POPAYÁN, CAUCA

Dirección: CALLE 5 N 10-26 INT 101

Teléfono: 3122953198

Correo Electrónico: marieta751028@gmail.com

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

Arquitecta- Fundación Universitaria de Popayan

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) FRANCIA MARIETA CABRERA TEJADA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 34571272.

El(la) señor(a) FRANCIA MARIETA CABRERA TEJADA 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.



PIN de Validación: ace60a33



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.



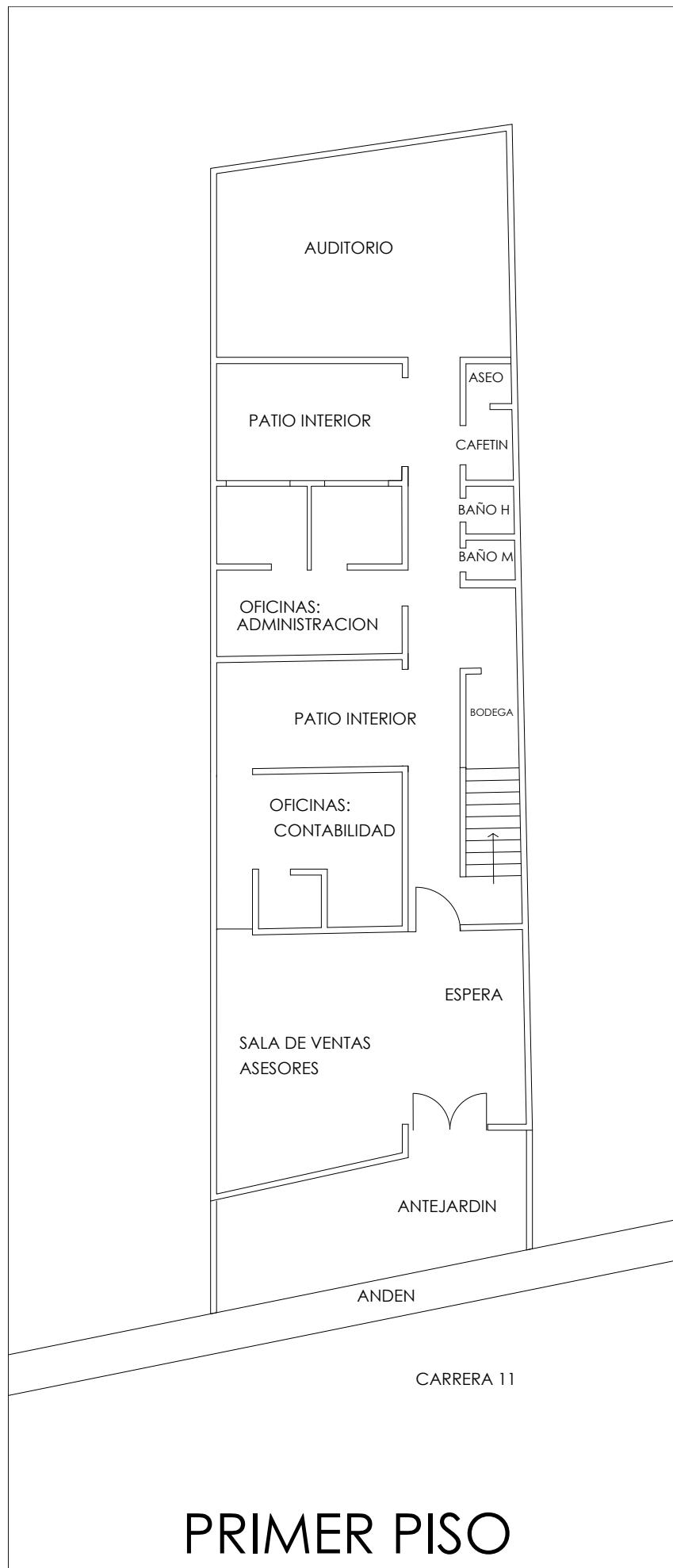
PIN DE VALIDACIÓN

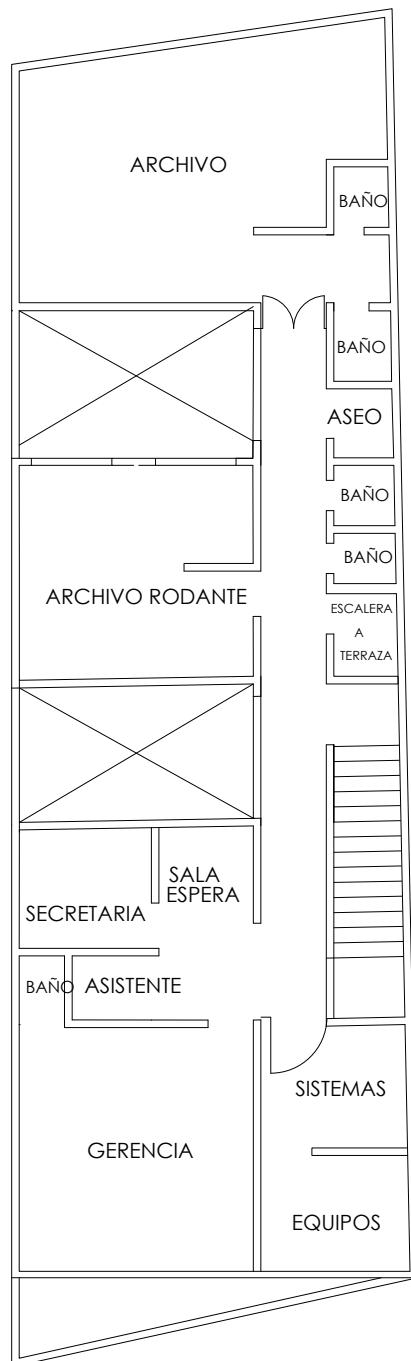
ace60a33

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Enero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal





SEGUNDO PISO



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE POPAYÁN

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230105196670068380

Nro Matrícula: 120-245

Página 2 TURNO: 2023-120-1-406

Impreso el 5 de Enero de 2023 a las 02:46:41 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

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

DE: ORDOÑEZ DE VALENCIA JOSEFINA

A: VALENCIA JOSE MARIA

CC# 1489823 X

A: VALENCIA ORDOÑEZ LAURA ROSA

CC# 25257203 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 14-06-1983 Radicación: 3560

Doc: PARTICION S.N. DEL 06-05-1983 JUZG.1. CIVIL DEL CTO DE POPAYÁN

VALOR ACTO: \$130,660

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICIÓN: 150 ADJUDICACIÓN SUCESIÓN 42.300 ACCIONES QUE POSEÍA EL CAUSANTE EN EL INMUEBLE.

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

DE: VALENCIA VALENCIA JOSE MARIA

A: VALENCIA DE GOMEZ MARIA EUGENIA

CC# 25250428 X 16.332.50 ACCIONES

A: VALENCIA DE OSPINA LUZ GRACIELA

CC# 25261660 X 16.332,50 ACCIONES

A: VALENCIA O. ALVARO ENRIQUE

X 16.332,50 ACCIONES

A: VALENCIA O. GERARDO ANTONIO

X 16.332,50 ACCIONES

A: VALENCIA O. IGNACIO O CARLOS IGNACIO

X 16.332.50 ACCIONES

A: VALENCIA O. JOSE DOMINGO

CC# 1424766 X 16.332,50 ACCIONES

A: VALENCIA O. JULIO CESAR

X 16.332,50 ACCIONES

A: VALENCIA O. LAURA ROSA

X 16.332,50 ACCIONES

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 20-12-1983 Radicación: 10180

Doc: ESCRITURA 3595 DEL 19-12-1983 NOTARIA 2. DE POPAYÁN

VALOR ACTO: \$2,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICIÓN: 101 COMPRAVENTA

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

DE: VALENCIA ORDOÑEZ ALVARO ENRIQUE

DE: VALENCIA ORDOÑEZ CARLOS IGNACIO

DE: VALENCIA ORDOÑEZ GERARDO ANTONIO

DE: VALENCIA ORDOÑEZ GRACIELA

DE: VALENCIA ORDOÑEZ JOSE DOMINGO

DE: VALENCIA ORDOÑEZ JULIO CESAR

DE: VALENCIA ORDOÑEZ LAURA ROSA

CC# 25257203

DE: VALENCIA ORDOÑEZ MARIA EUGENIA

A: RAMOS VALENZUELA NOE

CC# 4368923 X

A: VELASQUEZ MARIA HERLINDA

CC# 34540853 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 20-12-1983 Radicación: 10180

Doc: ESCRITURA 3595 DEL 19-12-1983 NOTARIA 2. DE POPAYÁN

VALOR ACTO: \$2,350,000



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE POPAYÁN

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230105196670068380

Nro Matrícula: 120-245

Página 3 TURNO: 2023-120-1-406

Impreso el 5 de Enero de 2023 a las 02:46:41 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

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

DE: RAMOS VALENZUELA NOE CC# 4368923 X

DE: VELASQUEZ MARIA HERLINDA CC# 34540853 X

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 30-01-1984 Radicación: 0612

Doc: ESCRITURA 162 DEL 30-01-1984 NOTARIA 2. DE POPAYÁN VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 999 ACLARACION CLAUSULA 3. ESCRT. #3595 DE 19-12-83 SENTIDO FORMA PAGO

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

A: RAMOS VALENZUELA NOE CC# 4368923 X

A: VELASQUEZ MARIA HERLINDA CC# 34540853 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 30-01-1984 Radicación: 0612

Doc: ESCRITURA 162 DEL 30-01-1984 NOTARIA 2. DE POPAYÁN VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 999 ACLARACION CLAUSULA 7. ESCRT. #3595 DE 19-12-83 SENTIDO UTILIZACION CREDITO.

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

A: RAMOS VALENZUELA NOE CC# 4368923 X

A: VELASQUEZ MARIA HERLINDA CC# 34540853 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 28-05-1993 Radicación: 7119

Doc: ESCRITURA 1638 DEL 27-05-1993 NOTARIA 1. DE POPAYÁN VALOR ACTO: \$5,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

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

DE: RAMOS VALENZUELA NOE CC# 4368923 X

DE: VELASQUEZ MARIA HERLINDA CC# 34540853 X

A: DELGADO ECHEVERRY RICARDO ESTEBAN CC# 10547120

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 02-03-1994 Radicación: 2243

Doc: OFICIO 279 DEL 22-02-1994 J. 1. C. CTO DE POPAYÁN VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 402 EMBARGO CON ACCION REAL

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

DE: DELGADO ECHEVERRY RICARDO ESTEBAN CC# 10547120

A: RAMOS VALENZUELA NOE CC# 4368923 X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE POPAYÁN

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230105196670068380

Nro Matrícula: 120-245

Página 4 TURNO: 2023-120-1-406

Impreso el 5 de Enero de 2023 a las 02:46:41 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

A: VELASQUEZ HERLINDA

X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 03-06-1999 Radicación: 1999-6285

Doc: OFICIO 862 DEL 27-05-1999 JUZGADO 4 CIVIL DEL CIRCUITO DE POPAYÁN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: CANCELACION: 791 CANCELACION EMBARGOS CON ACCION REAL OFICIO # 279 DEL 22-02-94

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

DE: DELGADO ECHEVERRY RICARDO ESTEBAN

CC# 10547120

A: RAMOS VALENZUELA NOE

CC# 4368923

X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 03-06-1999 Radicación: 1999-6286

Doc: OFICIO 884 DEL 01-06-1999 JUZGADO 5 CIVIL DEL CIRCUITO DE POPAYÁN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 402 EMBARGO ACCION REAL

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

DE: DELGADO ECHEVERRY RICARDO ESTEBAN

CC# 10547120

A: RAMOS VALENZUELA NOE

CC# 4368923

X

A: VELASQUEZ MARIA HERLINDA

CC# 34540853

X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 26-06-2003 Radicación: 2003-7320

Doc: ESCRITURA 1719 DEL 17-06-2003 NOTARIA 2 DE POPAYÁN

VALOR ACTO: \$2,350,000

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0774 CANCELACION HIPOTECA -ESCRITURA #3595/83, ACLARADA POR ESCRITURA #162/84.

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

CC# 4368923

X

A: RAMOS VALENZUELA NOE

CC# 34540853

X

A: VELASQUEZ MARIA HERLINDA

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 26-06-2003 Radicación: 2003-7321

Doc: OFICIO 974 DEL 28-05-2003 JUZGADO 5 CIV. CTO DE POPAYÁN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 11

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0747 CANCELACION EMBARGO CON ACCION REAL -OFICIO #884/99.

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

DE: DELGADO RICARDO ESTEBAN

X

A: RAMOS VALENZUELA NOE Y OTRA

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 26-06-2003 Radicación: 2003-7322

Doc: AUTO SN DEL 09-04-2003 JUZGADO 5 CIV. CTO DE POPAYÁN

VALOR ACTO: \$50,150,000



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

Certificado generado con el Pin No: 230105196670068380

Nro Matrícula: 120-245

Pagina 6 TURNO: 2023-120-1-406

Impreso el 5 de Enero de 2023 a las 02:46:41 PM

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

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

ANOTACION: Nro 019 Fecha: 25-10-2022 Radicación: 2022-120-6-16036

Doc: CERTIFICADO 1257 DEL 21-09-2022 NOTARIA DECIMA DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$342,000,000

Se cancela anotación No: 18

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA CONSTITUIDA
POR ESCRITURA 3860 DEL 14/12/2010 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE POPAYÁN

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

DE: LA EQUIDAD SEGUROS GENERALES ORGANISMO COOPERATIVO

NIT# 8600284155

A: COOPERATIVA DE VENDEDORES DE APUESTAS COOPECHANCE AHORA COOPERATIVA MULTIACTIVA DE APORTE Y CREDITO CRECIENDO

NIT 8915022770

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *19*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-120-1-406 FECHA: 05-01-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

Doris Thompson

El Registrador: DORIS AMPARO AVILES FIESCO

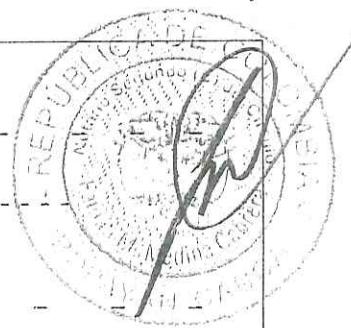


No. 3.860

ESCRITURA PUBLICA NUMERO

TRES MIL OCHOCIENTOS SESENTA.

FECHA: 14 DE DICIEMBRE DE 2010.



Ana Rubi V.

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO.

FORMATO DE CALIFICACION:

MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO: 120-245

CODIGO CATASTRAL: 010301740023000

UBICACION DE EL PREDIO

MUNICIPIO: POPAYAN. TIPO: URBANO.

NOMBRE O DIRECCION:

CARRERA 11 NUMERO 6-35, Casa Quinta – Lote

----- DATOS DE LA ESCRITURA PUBLICA -----

No. ESCRITURA DIA MES AÑO -- NOTARIA ORIGEN -- CIUDAD --

3.860 14 12 2010 -- SEGUNDA -- POPAYAN --

NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO -- VALOR DEL ACTO --

----- ESPECIFICACION -----

CODIGO -- ACTO -- PESOS --

205..HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA.....

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO IDENTIFICACION NUMERO

SILVIO SAUL SUAREZ SANDOVAL..... 16.627.981

QUIEN OBRA EN NOMBRE Y REPRESENTACION DE:

COOPECHANCE – COOPERATIVA DE VENDEDORES DE APUESTAS.....

NIT. No. 891502277-0.....

MARIA TERESA CHARRIA HURTADO..... 31.919.514

conforme a poder especial a ella conferido por

HENRY CASTIBLANCO MACHETE..... 19.341.244

EN SU CALIDAD DE REPRESENTANTE LEGAL DE:

LA EQUIDAD SEGUROS GENERALES ORGANISMO COOPERATIVO -

ASEGURADORA NIT: 860.028.415-5,

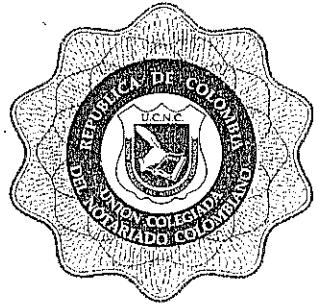
----- En Popayán capital del Departamento del Cauca, -----
----- República de Colombia, a los catorce (14) días del -----
----- mes de DICIEMBRE del año dos mil diez (2010), -----
----- ante mi MARIA DEL ROSARIO CUELLAR DE -----
----- IBARRA, Notaria Segunda del Circulo Notarial de
Popayán, compareció el señor SILVIO SAUL SUAREZ SANDOVAL, Mayor de
edad, vecino de Popayan, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente,
identificado con la cedula de ciudadanía numero 16.627.981, expedida en Cali,
quien obra en nombre y representación de COOPECHANCE – COOPERATIVA DE
VENDEDORES DE APUESTAS, entidad identificada con el Nit. 891502277-0, y
que para todos los efectos de este instrumento se denominará LA PARTE
HIPOTECANTE y manifestó: -----PRIMERO: Que mediante el presente
instrumento constituye hipoteca abierta de primer grado sin límite de cuantía a
favor de LA EQUIDAD SEGUROS GENERALES ORGANISMO COOPERATIVO -
ASEGURADORA IDENTIFICADA CON EL NIT: 860.028.415-5, organización
cooperativa legalmente constituida y con domicilio principal en la ciudad de
Bogotá D.C., lo cual acredita con certificado de existencia y representación
expedido por la Superintendencia Financiera que adjunta para su protocolización
junto con este instrumento; representada en este acto por MARIA TERESA
CHARRIA HURTADO, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Popayán,
identificada con la cedula de ciudadanía número 31.919.514 expedida en Cali,
conforme a poder especial a ella conferido por Henry Castiblanco Machete,
identificado con cedula número 19.341.244 de Bogotá, en su calidad de
representante legal.; hábil (es) para contratar y poder obligarse, quien (es) obra
(n) en su (s) propio (s) nombre (s) y representación (es), y quien en adelante se
seguirá llamando "LA ASEGURADORA", sobre el siguiente inmueble: Casa
Quinta – Lote, ubicada en la Cra. 11 Casa 6 – 35 Calle 6 y 7 de la ciudad de
Popayán. Linderos especificados en la escritura No. 3595 del 19 de diciembre de
1983 de la Notaría Segunda de Popayán. -----
MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO 120-245. CODIGO CATASTRAL NÚMERO
010301740023000.- ----- No obstante la descripción del inmueble
por su cabida y linderos, esta hipoteca recae como cuerpo cierto. -----
LINDEROS: "FRENTE U OCCIDENTE, en 8 metros con la carrera 11; POR EL ~ --



✓ **FONDO U ORIENTE**, en **8 metros** con propiedad de **JOSE MARIA MEDINA; POR LA DERECHA**
 ✓ **ENTRANDO O SUR**, en **27.20 metros** con propiedad de la familia **MEDINA; POR LA IZQUIERDA**
 ✓ **ENTRANDO O NORTE**, en **28 metros**, con propiedad de **LUIS C. BARRETO**. - **TRADICIÓN**: Que el inmueble que hipoteca fue adquirido por LA PARTE HIPOTECANTE así: por adjudicación en remate mediante Auto S.N. del 9 de abril de 2003 proferido por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Popayán y registrado bajo el folio de MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 120-245. ----- **SEGUNDO**: Que dentro de la garantía hipotecaria que por el presente instrumento constituye queda comprendido no solo el inmueble descrito en la cláusula primera de la presente escritura, sino también todos los aumentos y mejoras, construcciones, plantaciones, cultivos, instalaciones, edificaciones, dotaciones y en general bienes muebles que por accesión se reputan y demás que accedan al inmueble hipotecado, presentes o futuros, incluidos los frutos, cánones generados por el arrendamiento de los inmuebles hipotecados de conformidad con los artículos 2445 y 2446 del Código Civil, lo mismo que cualquier indemnización recibida por concepto de seguros o cualquier otra a que se tenga derecho. ----- **TERCERO**: Que el inmueble que hipoteca a favor de LA ASEGURADORA, se encuentra actualmente libre de toda clase de gravámenes, tales como anticresis, censos, así como de patrimonio inembargable de familia, embargos, pleitos, arrendamiento por escritura pública, prohibiciones y condiciones resolutorias del dominio, afectación a vivienda familiar o hipotecas. ----- **CUARTO**: Que el gravamen que LA PARTE HIPOTECANTE otorga por el presente instrumento público garantiza todas y cada una de las deudas y obligaciones que LA PARTE HIPOTECANTE haya contraído o que llegue a contraer con LA ASEGURADORA, consten o estén incorporados a ellos en títulos valores o en otros documentos comerciales o civiles, otorgados, girados, avalados, endosados, aceptados, en fin, firmados por LA PARTE HIPOTECANTE, en forma que queden obligados ya sea individual o conjuntamente con otra u otras personas o entidades y bien se hayan otorgado, girado, avalado, garantizado en cualquier otra forma, endosado, aceptado o cedidos a favor de LA ASEGURADORA, directamente o a favor de un tercero que

los hubiere negociado, endosado o cedido a LA ASEGURADORA o que los negociare, endosare o cediere en el futuro por cualquier concepto, garantizándose también con la hipoteca los intereses corrientes y de mora, los costos y costas de toda actuación judicial y prejudicial por LA ASEGURADORA, los honorarios del abogado que se utilice en tales acciones, los gastos que LA ASEGURADORA, haga por concepto de pago de impuestos que pesen sobre el inmueble hipotecado, y legalización de los documentos que se encuentren a cargo de LA PARTE HIPOTECANTE, o de cualquier suma que llegare a deberle por razón de primas o acciones derivadas del contrato de seguro así como de las acciones que LA ASEGURADORA tenga derecho por el pago del siniestro acaecido en cualquier tipo de póliza, productos o servicios que LA PARTE HIPOTECANTE adquiera con LA ASEGURADORA, o en cualquiera otras especies de obligaciones en que LA PARTE HIPOTECANTE sea deudora de LA ASEGURADORA, así como para garantizar el cumplimiento de las demás obligaciones que a su cargo resulten por el otorgamiento de las respectivas pólizas de seguro.

PARAGRAFO PRIMERO: Es entendido que la hipoteca que aquí se constituye cobija cualquier suma que LA PARTE HIPOTECANTE llegare a deberle a LA ASEGURADORA por cualquier concepto y en especial, por primas de las pólizas otorgadas para garantizar el cumplimiento de los contratos adquiridos por LA PARTE HIPOTECANTE y la acción de subrogación contempladas en el artículo 1096 del Código de Comercio, artículo 203 numeral 3 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y en las normas, circulares y decretos reglamentarios, que los adicionen, complementen o modifiquen, así como las penas o sanciones que las normas legales señalen para el caso de incumplimiento de lo estipulado que expresamente se hayan pactado o que sean aplicables, ya consten incorporados ellos en títulos valores o en otros documentos comerciales o civiles, otorgados, girados, avalados, endosados, aceptados, en fin, por LA PARTE HIPOTECANTE ya sea que se hayan endosado, aceptado o cedido a favor de LA ASEGURADORA, o a que este los negociare, endosare o cediere en el futuro por cualquier concepto, todo de acuerdo con las disposiciones legales vigentes o las que con posterioridad los



adiciones, complemento o modifiquen.

PARAGRAFO SEGUNDO: La constitución de la presente hipoteca se efectúa para garantizar especialmente el pagaré o título valor exigido para expedir las pólizas de seguros a favor de LA PARTE HIPOTECANTE, que se llenará conforme a la carta

de instrucciones creada para tal fin, que hace parte integrante del mismo y que se otorgó a favor de LA ASEGURADORA en contra garantía de la expedición de las pólizas de cumplimiento emitidas por LA ASEGURADORA.

PARAGRAFO TERCERO: La parte hipotecante acepta desde ahora, con todas las consecuencias que la ley señala sin necesidad de modificación alguna, que confiere poder especial a LA ASEGURADORA para que en su nombre y representación, otorgue la escritura pública de solicitud de expedición de copia sustitutiva de la primera copia de esta escritura, con la constancia de que presta merito 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 1.970.

SÉPTIMA: LA PARTE HIPOTECANTE se obliga a sustituir la garantía real en las mismas condiciones y términos de la inicialmente constituida, en caso de que los inmuebles sobre los cuales se constituye la hipoteca se colocare o encontrare en cualquier de estos eventos. A. Si fuere perseguido en virtud de cualquier acción judicial. B. Si sufrieren desmejoras o deprecio tales, que así desmejorado o depreciado no fuere suficiente garantía para la plena seguridad de LA ASEGURADORA a juicio de esta. C. Si perdiera la titularidad o posesión inscrita del bien hipotecado por cualquier de los tres medios de que trata el Artículo 789 de C.C. o si perdiera la posesión material de los mismos y no ejercitarse las acciones civiles o de policía requeridas para conservarla, en el término que para el efecto señalan los códigos de Policía. D. Si sobre el inmueble hipotecado se constituye hipoteca en segundo grado o en general hipoteca a favor de otra persona sin la expresa y escrita aceptación de LA ASEGURADORA para cada caso.

PARAGRAFO PRIMERO: El incumplimiento de la obligación contenida en la presente cláusula, será una de las situaciones que posibilite a LA ASEGURADORA para llenar el pagaré o título correspondiente y hacerse parte en el proceso judicial

que se adelante, por una suma equivalente al valor máximo asegurado. LA ASEGURADORA, solo podrá destinar el dinero que se recaude de esta manera, para la construcción de un depósito a término fijo en un banco autorizado por la Superintendencia Financiera con el objetivo de sustituir la garantía hipotecaria otorgada por este documento. -----PARAGRAFO

SEGUNDO: Para los efectos de que trata la presente cláusula séptima bastará, declaración escrita de LA ASEGURADORA en carta dirigida a LA PARTE HIPOTECANTE, o 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. -----

OCTAVA: Que en todos los casos en que LA ASEGURADORA requiera hacer efectivos los pagarés o cualesquier otros créditos a su cargo garantizados por la hipoteca abierta y de cuantía indeterminada que se constituye por este instrumento, bastará para el efecto la presentación de los pagarés, títulos valores o contratos en que consten las deudas, junto con esta garantía hipotecaria y los demás documentos que exija la ley. -----

NOVENA: Que la hipoteca abierta que se constituye por este documento estará vigente mientras LA ASEGURADORA no la cancele expresamente, por escrito y en forma legal, y LA ASEGURADORA no estará obligada a cancelarla mientras esté vigente cualquier obligación garantizada con la presente hipoteca a su favor y a cargo de LA PARTE HIPOTECANTE. -----

PARAGRAFO: El gravamen que por esta escritura se constituye no obliga a LA ASEGURADORA a la aprobación y otorgamiento de pólizas a favor o como tomador de LA PARTE HIPOTECANTE, pues estos responderán únicamente a la política de expedición de LA ASEGURADORA a la formulación de solicitudes de pólizas por la parte de LA PARTE HIPOTECANTE, con los requisitos exigidos para el efecto por LA ASEGURADORA, el cumplimiento de las obligaciones contraídas con anterioridad por LA PARTE HIPOTECANTE, y al lleno de las demás formalidades legales y reglamentarias. DECIMA: cualquier modificación al presente contrato deberá constar por escrito, pues se expresa la intención de las partes no reconocer validez a modificaciones que no consten en esta forma. ----- Presente la señora MARIA TERESA CHARRIA -----



HURTADO, mayor de edad domiciliada en la ciudad de Popayán, identificada con la cedula de ciudadanía número 31.919.514 expedida en Cali, quien obra en nombre y representación de la EQUIDAD SEGUROS GENERALES O.C. conforme a poder especial a ella conferido por Henry -----

Castiblanco Machete, identificado con cedula número 19.341.244 de Bogotá, como representante legal de la ASEGURADORA, cooperativa legalmente constituida y con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C. lo cual acredita con Certificado de existencia y representación expedido por la superintendencia Financiera que adjunta para su protocolización junto con este instrumento, manifestó: Que en nombre de LA EQUIDAD SEGUROS GENERALES O.C. acepta la presente escritura y la garantía hipotecaria en él constituida en las condiciones y términos expresados en ella. -----

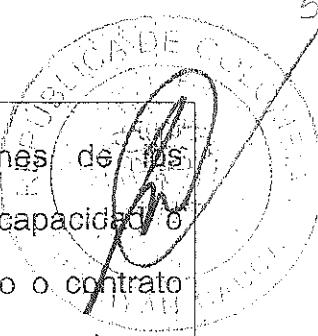
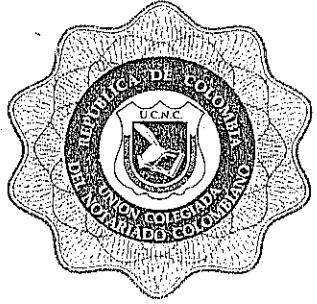
HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA DECLARACIONES IMPORTANTES: Los comparecientes dejan expresa constancia de: 1). Haber verificado detalladamente la anotación de sus nombres, apellidos, estados civiles y documentos de identificación, dirección del inmueble, número de matrícula inmobiliaria, numero de ficha catastral, además aprueban el presente instrumento, sin ninguna objeción en la forma como quedo redactado. -----2) Reiteran que las declaraciones consignadas en este instrumento público corresponden a la verdad y en consecuencia responden por las manifestaciones anotadas en el evento de utilizarse esta escritura con fines ilegales. -----

3) igualmente declaran conocer la ley y saben que el notario responde por la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no por la veracidad de las declaraciones de los otorgantes, ni por la autenticidad de los documentos que forman parte de este instrumento. -----

4) Que se conocieron de manera personal y directa antes de comparecer a la Notaría para el otorgamiento de la presente escritura. -----

5) El acreedor hipotecario reconoce haber verificado que el deudor hipotecario es realmente el titular del derecho de dominio y posesión real y material del inmueble que hipoteca, pues tuvo la precaución de establecer su real situación jurídica, con base en los documentos de identidad, las escrituras públicas anteriores, los certificados de tradición y libertad etc., y demás indagaciones conducentes para ello. -

6) Se deja expresa constancia por el deudor a petición del Notario, que el inmueble que grava con hipoteca se encuentra a paz y salvo por concepto de servicios públicos domiciliados. 7) Declaran los comparecientes estar notificados por el NOTARIO, que un error no corregido en esta escritura antes de ser firmada, respecto a nombres e identificación de los contratantes, valores, identificación del inmueble involucrado en el acto por su cabida, dimensiones, forma de adquisición del bien, ficha catastral y matrícula inmobiliaria del mismo, así como cualquier otro tipo de inconsistencia da lugar a una escritura aclaratoria que conlleva nuevos gastos para los contratantes conforme lo manda el artículo 102 del decreto ley 960 de 1.970. ADVERTENCIA. FUERON ADVERTIDOS QUE DEBEN PRESENTAR ESTA ESCRITURA PARA SU REGISTRO EN LA OFICINA CORRESPONDIENTE, DENTRO DEL TERMINO PERENTORIO DE DOS (2) MESES CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE OTORGAMIENTO DE ESTE INSTRUMENTO, CUYO INCUMPLIMIENTO CAUSARÁ INTERESES MORATORIOS POR MES O FRACCIÓN DE MES DE RETARDO, DE TODO LO CUAL SE DAN POR ENTERADOS Y DEMAS SABEN QUE TRANSCURRIDOS LOS (90) DIAS SIN HABERSE REALIZADO EL REGISTRO, LA HIPOTECA PERDERÁ LA VIGENCIA, NO TENDRÁ VALOR ALGUNO. (Artículo 2435 CC) .- (HASTA AQUI LA MINUTA).- VALOR APROBADO SEGÚN CARTA: \$342.000.000.- Se adjunta paz y salvo catastral. Por el cual El Tesorero Municipal de POPAYAN, CERTIFICA: Que el predio Numero 010301740023000 con 001 Propietario(s), A nombre de COOPECHANCE COOPERATIVA DE VEND.. se encuentra a Paz y Salvo con el Municipio de Popayán, por concepto de Impuesto Predial y Valorización hasta el 31 DE DICIEMBRE DE 2010.- DETALLE Y OBSERVACIONES: DIRECCION. CARRERA 11 NUMERO 6-35.- AREA: 224.- Área Construida 363.- Avalúo IGAG \$183.762.000.- FECHA DE PAGO: 09-02-2010.- Se expide para Escritura Pública.—Fecha: 29-09-2010.- (FIRMADO).- Los otorgantes declaran que todas las declaraciones consignadas en éste instrumento son correctas y, que en consecuencia, asumen las responsabilidades que se derivan de cualquier inexactitud en las mismas.- ADVERTENCIA, OTORGAMIENTO y AUTORIZACION.- A los otorgantes se les pone de presente el contenido del artículo 9 del Decreto 960 de 1.970, que dispone: "Los Notarios responden de la regularidad formal de los instrumentos que autorizan, pero



no de la veracidad de las declaraciones de los interesados; tampoco responden de la capacidad o aptitud legal de éstos para celebrar el acto o contrato respectivo".- Igualmente se les hace la advertencia que deben presentar las copias de la escritura en la Oficina de Registro Correspondiente dentro del término -----

perentorio de dos (2) meses contados a partir de la fecha de otorgamiento de éste instrumento, ya que su retardo causará intereses moratorios por mes o fracción de mes.- EL(LA)(LOS) COMPARCIENTE(S), hace(n) constar que ha(n) verificado sus nombres completos, los números de su documento de identidad y que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son correctas y en consecuencia, asume(n) la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en los mismos. Conoce(n) la Ley y sabe(n) que el(la) notario(a) responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados. La(el) notaria(o) no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidos con posterioridad a la firma del(de los) otorgante(s) y del Notario(a). Las aclaraciones, modificaciones o correcciones que tuvieran que hacerse deberán ser subsanadas mediante el otorgamiento de una nueva escritura suscrita por quien(es) intervino(n) en la inicial y sufragada por el(la)(ellos) mismo(s).- (Artículo 102 Decreto Ley 960/1970).- Leído que fue este instrumento y advertidos los otorgantes del registro dentro del término legal, lo aprueban, aceptan y firman ante mi la Notaria de lo cual doy fe.- Derechos: \$ 937.770,00 - Recaudos: \$7.140,00 Resolución 10301 del 17-12-2009.- Hojas de papel utilizadas las números: 7 700074 774717. 7 700074 774724. 7 700074 774731. 7 700074 774748. 7 700074 774755. - - - -

LOS COMPARCIENTES:

SILVIO SAUL SUAREZ SANDOVAL

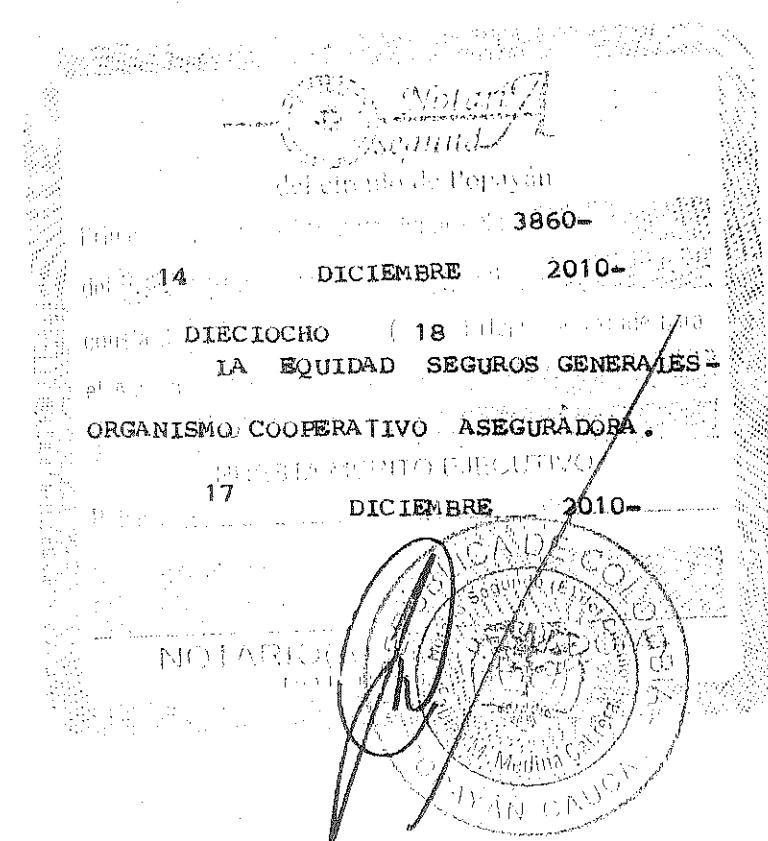
PAPEL DE USO EXCLUSIVO DEL PROTOCOLO NOTARIAL . NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO.

MARIA TERESA CHARRIA HURTADO



MARIA DEL ROSARIO CUELLAR DE IBARRA

NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN



NOTARIA TERCERA
CIRCULO DE POPAYAN
MARIA NUBIA
CHAVES DE VELASCO
NIT:25.263.318-6

19-02-04 #201421

ESCRITURA \$168.359
IEX.INS \$1.560
D.EXTRAJ \$7.800
RIN. NUBIA
D.EXTRAJ \$7.800
COPIESRI \$7.800
AUTENTICO \$3.450
SITL \$181.169
IVA
16% \$28.987
SITL \$210.156
FONDO \$5.570
SITL \$215.726
SECT \$215.726

0083 14:42



AA 15707290

ESCRITURA PUBLICA NUMERO (0281) ---

CERO DOSCIENTOS OCHENTA Y UNO
FECHAZ FEBRERO 19 DEL AÑO 2.004 ---

CLASE DE ACTO: PROTOCOLIZACION DE
DILIGENCIA DE REMATE.

PERSONA QUE INTERVIENE: GERARDO SOTELO SALAZAR

En Popayán, capital del Departamento del Cauca, República de Colombia, a los diecinueve --- (19) días del mes de FEBRERO del año dos mil cuatro (2004), ante mí, MARIA NUBIA CHAVES DE VELASCO, Notaria Tercera del Círculo Notarial de Popayán, compareció el señor GERARDO SOTELO SALAZAR, varón mayor de edad, vecino de Popayán, identificado con la cédula de ciudadanía No. 76.304.226 de Popayán (Cauca), y dijo: Que presenta para su protocolización en siete (7), folios los siguientes documentos: a) En tres (3) folios la Diligencia de Remate efectuada en el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Popayán, de fecha 3 de abril del año 2003; b) En tres (3) folios Auto del 9 de abril del año 2003 del Juzgado Quinto Civil del Circuito; c) En un (1) folio constancia de inscripción bajo el folio de matrícula inmobiliaria No. 120-245. En consecuencia inserto dicho documento en el protocolo respectivo y bajo el Número que le corresponde para que el acto surta los efectos legales y puedan los interesados obtener las copias que les convengan. Derechos: \$ 168.359, \$2.785.00 para la Superintendencia de Notariado y Registro y \$2.785.00 para el fondo Nacional del Notariado. RES. 250 del 2004.- Leído que fue este instrumento lo encontró corriente y firma ante mí y conmigo la notaria de todo lo cual doy fe. Hojas de papel utilizadas las números: AA 15707290.-Enmendado siete (7): 3 : Vale. Doy fé. - - - - -

EL COMPARCIENTE,

NOTARIA 3^a POPAYAN
NOTARIA 3^a,
CIRCULO DE POPAYAN
oficina de Colombia
COPIAS

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

INTERESEN
NOTARIADO
COSTRIO
ESTADO

mo 2003-7322 se 1

5

DE REGISTRO: 11
DIO: POPAYAN

SION DEL INMUE
ARRERA 11 CASA

ACION: Nro 14
mento: AUTO SN
IFICACION: 010

ONAS QUE INT
RAMOS VALENZ
VELASQUEZ M
COPECHANCE

Interesado deb

Funcionario

ABOGAD10

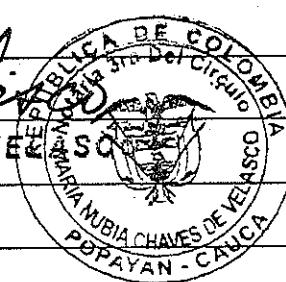
REPUBLI
COSTRIO

Gerardo Sotelo Salazar
GERARDO SOTEO SALAZAR



Maria Nubia Chaves de Velasco

NOTARIA TERCERA



NOTARIA 3a. POPAYAN
CÍRCULO DE POPAYAN
República de Colombia
• COPIAS

AA 15707290



ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO (0281) ---

CERO DOSCIENTOS OCHENTA Y UNO

FECHA 19 DE FEBRERO DEL AÑO 2.004

CLASE DE ACTO: PROTOCOLIZACIÓN DE
DILIGENCIA DE REMATE.

PERSONA QUE INTERVIENE: GERARDO SOTELO SALAZAR

En Popayán, capital del Departamento del Cauca, República de Colombia, a los diecinueve --- (19) días del mes de FEBRERO del año dos mil cuatro (2004), ante mí, MARIA NÚBIA CHAVES DE VELASCO, Notaria Tercera del Círculo Notarial de Popayán, compareció el señor GERARDO SOTELO SALAZAR, varón mayor de edad, vecino de Popayán, identificado con la cédula de ciudadanía No. 76.304.226 de Popayán (Cauca), y dijo: Que presenta para su protocolización en siete (7), folios los siguientes documentos: a) En tres (3) folios la Diligencia de Remate efectuada en el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Popayán, de fecha 3 de abril del año 2003; b) En tres (3) folios Auto del 9 de abril del año 2003 del Juzgado Quinto Civil del Circuito; c) En un (1) folio constancia de inscripción bajo el folio de matrícula inmobiliaria No. 120-245. En consecuencia inserto dicho documento en el protocolo respectivo y bajo el Número que le corresponde para que el acto surta los efectos legales y puedan los interesados obtener las copias que les convengan. Derechos: \$ 168.359, \$2.785.00 para la Superintendencia de Notariado y Registro y \$2.785.00 para el fondo Nacional del Notariado. RES. 250 del 2004.- Leído que fue este instrumento lo encontró corriente y firma ante mí y conmigo la notaria de todo lo cual doy fe. Hojas de papel utilizadas las números: AA 15707290.-Enmendado siete (7): 3 : Vale. Doy fé.

EL COMPARCIENTE,

NOTARIA 3^a POPAYANNOTARIA 3^a

CÍRCULO DE POPAYAN

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO PÚBLICO de Colombia
COPIAS

Gerardo Sotelo Salazar
GERARDO SOTEO SALAZAR



Maria Nubia Chaves de Vargas
MARIA NUBIA CHAVES DE VARGAS
NOTARIA TERCERA



FORMULARIO DE CALIFICACION CONSTANCIA DE INSCRIPCION

Página 1

Impreso el 27 de Junio de 2003 a las 08:56:53 a.m.
No tiene validez sin la firma y sello del registrador en la ultima pagina

Con el turno 2003-7322 se calificaron las siguientes matriculas:

245

Nro Matricula: 245

CIRCULO DE REGISTRO: 120 POPAYAN

No. Catastro: 01-3-174-023

MUNICIPIO: POPAYAN

DEPARTAMENTO: CAUCA

TIPO PREDIO: URBANO

DIRECCION DEL INMUEBLE

1) CARRERA 11 CASA 6-35 CALLE 6. Y 7.

ANOTACION: Nro 14 Fecha: 26-06-2003 Radicacion: 2003-7322

Documento: AUTO SN del: 09-04-2003 JUZGADO 5 CIV. CTO de POPAYAN

VALOR ACTO: \$ 50,150,000.00

ESPECIFICACION: 0108 ADJUDICACION EN REMATE (MODO DE ADQUISICION)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (La X indica persona que figura como titular de derechos reales de dominio)

DE: RAMOS VALENZUELA NOE

DE: VELASQUEZ MARIA HERLINDA

A: COOPECHANCE - COOPERATIVA DE VENDEDORES DE APUESTAS

X

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

Funcionario Calificador

Fecha: El registrador

Dia: Mes: Año: Firma

ABOGAD10,

Primeria Copia. Consta de Cinco (5) hojas
Y se expide para "COOPECHANCE"

Fecha: 17 FEB. 2004

Intendencia de Registro

Notaria 3.
Circulo de Popayan
Republica de Colombia
COPIAS

NOTA DE AUTENTICACION:

EL SUSCRITO SECRETARIO DEL JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE POPAYAN, CAUCA, HACE CONSTAR QUE LAS PRESENTES FOTOCOPIAS SON FIEL REPRODUCCION MECANICA TOMADAS DE SUS ORIGINALES - QUE SE HAN TENIDO A LA VISTA Y QUE CORRESPONDEN A LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS: COPIA DE LA DILIGENCIA DE REMATE DE 3 DE ABRIL DE 2003, COPIA DE AUTO DE 9 DE ABRIL DE 2003 APROBANDOLA, QUE OBRAN DENTRO DEL PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO PROMOVIDO POR RICARDO ESTEBAN DELGADO EN CONTRA DE NOE RAMOS VALENZUELA Y OTRA, QUE POR LO TANTO SON AUTENTICAS, SE ENCUENTRAN DEBIDAMENTE EJECUTORIADAS Y SON ENVIADAS PARA SU RESPECTIVA - PROTOCOLIZACION Y REGISTRO.

DADO EN POPAYAN, CAUCA, A LOS VEINTIOCHO (28) DIAS DEL MES DE MAYO DE DOS MIL TRES (2003).


LINCOLN RENE MUÑOZ RUIZ

SECRETARIO.




NOTARIA 3^a POPAYAN
NOTARIA 3a.
CIRCULO DE POPAYAN
Republica de Colombia
C.P. 52

28

procedente en acogimiento, como se ha hecho en procesos similares al presente, de jurisprudencia a cargo del Tribunal Superior de Bogotá contenida en providencia emitida el 5 de octubre/95, según la cual del dinero recaudado en la diligencia de remate de los bienes objeto del mismo DEBE REINTEGRARSE al rematante el valor que pagó por concepto de impuesto de aquellos, máxime que el valor obtenido en la subasta en el caso en estudio supera el del crédito, caso en el cual si se viabiliza el reconocimiento que solicita el rematante. Por consiguiente así se dispondrá, con la advertencia que la devolución tendrá que ver con el valor adeudado hasta la fecha en que tuvo lugar la adjudicación en remate, como que en adelante el rematante se reputa dueño del bien y es a él al que corresponde el pago de tal impuesto, por consiguiente la suma de reintegrar corresponde a \$2.744.254,00 pesos, es decir hasta el primer trimestre de esta anualidad, acorde con lo certificado en el recibo de pago que allegó.

DECISION:

Por lo expuesto, el JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE POPAYAN,

RESUELVE:

PRIMERO.- APROBAR en todas sus partes la diligencia de REMATE celebrada dentro del presente proceso el jueves tres (3) de abril del año en curso y en relación con el inmueble objeto aprehendido, ubicado en esta ciudad de Popayán en la carrera 11 entre calles 6 y 7 Nro. 6-35, con matrícula inmobiliaria Nro 120-0000245, el que fue adjudicado al mejor postor, señor SILVIO SAUL SUAREZ SANDOVAL en representación de COOPECHANCE y en su calidad de Gerente de esa Cooperativa, por la suma de CINCUENTA MILLONES CIENTO CINCUENTA MIL PESOS (\$50.150.000,00).

SEGUNDO.- CANCELAR la medida cautelar de EMBARGO Y SECUESTRO del bien inmueble rematado; por consiguiente comuníquese esta determinación, mediante OFICIO a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Igualmente se notificará de la misma al SECUESTRE Francisco Zamora (fs.50), a fin de que haga entrega del bien al señor SILVIO SAUL SUAREZ SANDOVAL en representación de "COOPECHANCE" y en su condición de Gerente de la misma, conforme lo reglado en el art. 688-4 del C. De P. Civil, el cual también DEBERÁ rendir cuentas comprobadas de su gestión, si a ella hubo lugar, en el término de diez (10) días sin lo cual no se fijarán los honorarios definitivos.

TERCERO.- En firme el presente pronunciamiento se expedirá copia del mismo y de la diligencia de remate para los fines legales consiguientes: registro y posterior protocolización; todo a cargo de la parte interesada.

CUARTO .- DECRETAR la cancelación de los gravámenes hipotecarios que pesan sobre el inmueble adjudicado, con matrícula inmobiliaria Nro 120-0000245, acorde con los

NOTARIA SA.
CIRCUITO DE POPAYAN
República de Colombia

NOTARIA 3^{ta} POPAYAN

286

reglado en el art. 530-1 del C. De P. Civil y de los que da cuenta el certificado de matrícula inmobiliaria contenidos en las Escrituras Públicas Nros. 3595 del 19 de diciembre del 83 de la Notaría Segunda de la ciudad y 1638 del 27 de mayo del 93 de la Notaría la. de Popayán.

Por consiguiente se notificará de esta decisión a las referidas Notarías a través de EXHORTO que deberá contener la transcripción textual del encabezamiento, fecha y parte resolutiva pertinente de la providencia, determinando la cuantía de los gravámenes, a fin de que expidan los certificados de cancelación, con destino a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad, de conformidad con lo preceptuado en el art. 53 del Decreto 590/70.

QUINTO.- PRACTICAR una liquidación adicional del crédito y las costas, bajo los parámetros del artículo 521 del C. De P. Civil.

SEXTO.- CUMPLIDO lo anterior, ENTREGAR al acreedor el producto del remate, hasta la concurrencia de su crédito y las costas y cuantas vez que el "sequestre Grinda" cuentas comprobadas de la gestión. (Lo anterior acorde con jurisprudencia según la cual es deber del juez proveer el pago de las deudas e indemnizaciones causadas por el secuestro, con el producto de los bienes rematados, antes de entregarlos a las partes. Sentencia febrero 29/73).

SEPTIMO.- RETENER el saldo disponible después de cumplido lo dispuesto en el numeral que antecede, para los fines indicados en el numeral 3o del art. 556 del C. De P. Civil y por el término allí previsto de 60 días; vencido el cual si el acreedor hipotecario que se citó y no compareció: Banco Central Hipotecario, no procede de conformidad, HABRA DE ENTREGARSE a los deudores.

OCTAVO.- ORDENAR reintegrar al señor SILVIO SAUL SUAREZ, REMATANTE en representación de "COOPECHANCE" y en su condición de gerente de tal cooperativa, el valor que demuestra canceló por concepto de impuesto predial sobre el bien rematado y que corresponde a la suma de \$2.744.254, suma que corresponde a lo adeudado por tal concepto hasta el primer trimestre del corriente año, de conformidad con lo planteado en la parte motiva.

NOVENO.- Para los fines indicados en los dos numerales que anteceden, una vez obren en el proceso los títulos judiciales que ampararon el valor del remate, se procederá a solicitar los respectivos fraccionamientos.

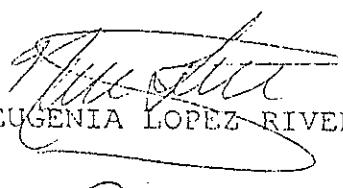
NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

LA JUEZ

AURA NURY ORDOÑEZ CALLEJO NOTARIA 3a. POPAYAN

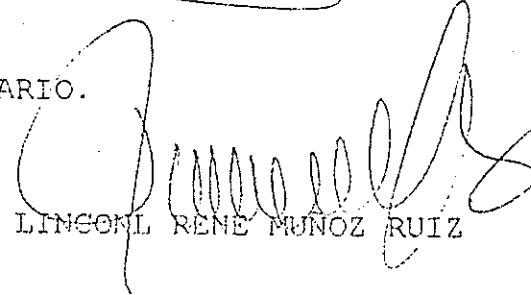
NOTARIA 3a.
CIRCULO DE POPAYAN
Republica de Colombia
COPIAS

274
LOS POSTORES CONJUNTOS.


NUBIA EUGENIA LOPEZ RIVERA


LUIS URTEL VERA VILLAMIZAR

EL SECRETARIO.


LIMSON L. RENE MUÑOZ RUIZ


NOTARIA 3^a UPAYAN

NOTARIA 3^a,
CIRCULO DE POPAYAN
Republica de Colombia
CUPAS



2 14

JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO

Popayán, abril nueve (9) de año dos mil tres (2003).

A despacho el presente proceso EJECUTIVO HIPOTECARIO promovido por medio de apoderado por RICARDO ESTEBAN DELGADO contra NOE RAMOS VALENZUELA y MARIA HERLINDA VELASQUEZ, para resolver respecto de la aprobación o no de la diligencia de remate del inmueble en litigio la que se cumplió el pasado jueves tres de abril de la corriente anualidad.

Para resolver, se CONSIDERA:

Como se dejó visto el pasado jueves tres de abril del cursante año, a partir de las nueve de la mañana tuvo lugar en este despacho judicial y dentro del proceso de que se trata la diligencia de remate del inmueble aprehendido, cuyas especificaciones se dejaron consignadas en el acta levantada en desarrollo de la almoneda, el que fue ADJUDICADO como mejor postor al señor SILVIO SAUL SUAREZ SANDOVAL, en representación de "COOPECHANCE" Cooperativa de Vendedores de Apuestas" y en su calidad de Gerente de la misma, por la suma de CINCUENTA MILLONES CIENTO CINCUENTA MIL PESOS (\$50.150.000.00).

El rematante allegó en forma oportuna el recibo de pago de la consignación efectuada en el Banco Popular de la ciudad en la cuenta asignada para el recaudo de Impuesto al remate y por este concepto, el que corresponde al 3% del valor de la adjudicación que en este caso ascendió a la suma de \$1.504.500.00. Así mismo aportó copia del valor consignado correspondiente al excedente del remate que correspondió a \$30.150.000.00 de pesos.

Cumplidas entonces las formalidades prescritas en la ley para la realización del remate procede su aprobación conforme lo estatuido en el art.530 del C. de P.Civil.

Igualmente es de advertir, atendido el valor que arrojó la liquidación del crédito práctica el 6 de febrero de esta anualidad: \$21.613.959.91, que una vez se efectué su reliquidación como la de COSTAS que aquí se dispondrá, DEBERÁ darse cumplimiento a lo normado en el numeral 3 del art.556 del C. De P. Civil, es decir, realizado el pago al acreedor se retendrá el saldo por el término allí previsto, a fin de que sobre el mismo pueda hacer valer su crédito el acreedor hipotecario que se citó: Banco Central Hipotecario y que no compareció a hacerlo exigible, entidad que deberá proceder conforme lo señala la norma, con la advertencia que si ésta no procede de conformidad se entregará a los ejecutados dicho saldo.

Así mismo se tiene que el rematante solicita el reintegro del valor que informa y probó canceló por concepto de impuesto predial sobre el bien, pago que cubrió todo el corriente año es decir hasta el mes de diciembre. Al respecto se encuentra que el requerimiento deviene como

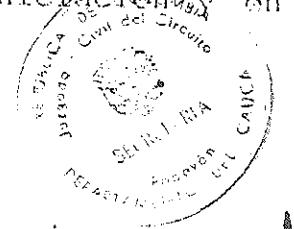


DILIGENCIA DE REMATE

En Popayán, Cauca, a los tres (3) días del mes de abril de dos mil tres (2.003), siendo las nueve (9) de la mañana, fecha y hora señalados para llevar a término la diligencia de remate dentro del presente proceso EJECUTIVO, COM. TITULO HIPOTECARIO adelantado por RICARDO ESTEBAN DELGADO contra NOE RAMOS VALENZUELA y MARIA HERLINDA VELASQUEZ. La Suscrita Juez Quinto Civil del Circuito de Popayán y su secretario se constituyeron en audiencia y declararon abierto el acto de remate del bien inmueble que dà cuenta el aviso de remate que antecede el que es leido. Se advierte que la base de la diligencia por corresponder a la segunda licitación lo es el 50% del valor del avalúo que correspondió a la suma de \$ 100.000.000 o sea \$50.000.000, así mismo que quien desee participar debe consignar el 20% de dicho avalúo, es decir la suma de \$ 20.000.000.oo. A la diligencia se hicieron presentes los señores SILVIO SAUL SUAREZ SANDOVAL, en su condición de representante legal de "COOPECHANCE", Cooperativa de Vendedores de Apuestas, calidad que acreditó con el Certificado de Existencia y Representación de la misma que aportó, el cual se identificó con la CC Nro.16.627.981 de Cali, y NUBIA EUGENIA LOPEZ RIVERA, conjuntamente con el señor LUIS URIEL VERA VILLAMIZAR, quienes se identificaron con la CC Nro.88155013 de Pamplona y 34.539.912 de Popayán, respectivamente, quienes manifestaron el propósito de hacer postura sobre el bien inmueble por la suma base de remate, es decir \$50.000.000.oo; al efecto colocaban a disposición del juzgado sendas copias de recibos de consignación efectuados en el Banco Agrario de Colombia de esta ciudad por las sumas de \$20.000.000.oo que corresponde al 20% del valor del avalúo del bien. A continuación y siendo las 10:50 de la mañana los postores hicieron las siguientes ofertas; el señor SILVIO SAUL SUAREZ SANDOVAL en representación de la Cooperativa COOPECHANCE \$50.050.000.oo, y los postores conjuntos Luis Uriel Vera Villamizar y Nubia Eugenia López Rivera \$50.100.000.oo; a este último ofrecimiento el señor Silvio Saúl Suárez Sandoval ofece \$50.150.000.oo, advirtiendo seguidamente los postores conjuntos Luis Uriel Vera Villamizar y Nubia Eugenia López Rivera que se RETIRAN. En este estado, siendo las 11:15 de la mañana se da el primer aviso, indicándose que de no mejorarse la oferta del representante de COOPECHANCE señor Silvio Saúl Suárez Sandoval por valor de \$50.150.000.oo se cerraría la licitación y se adjudicaría el bien. Transcurrido un término prudencial se dió el segundo aviso con similar indicación y siendo las 11:40 a.m. se dió el tercer y último aviso en relación con la oferta del representante de COOPECHANCE señor Silvio Saúl Suárez Sandoval por la suma de \$50.150.000.oo, advirtiéndose que de no mejorarse la oferta se cerraría la licitación y se adjudicaría el bien. Como quiera que ninguna otra persona concurrió a proponer mejor oferta, el JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE POPAYAN, CAUCA, DECLARO CERRADA ESTA SEGUNDA LICITACION Por haber transcurrido más de dos horas desde su iniciación, y en

Part of safety
is self discipline

NOTARIA 3a.
CIRCULO DE POPAYAN
REPUBLICA DE COLOMBIA
COPIAS



consecuencia LE ADJUDICA al señor SILVIO SAUL SUAREZ SANDOVAL en representación de la "COOPECHANCE", COOPERATIVA DE VENDEDORES DE APUESTAS y en su calidad de Gerente de la misma, poseedor de la cédula de ciudadanía número 10.627.981 de Cali (Valle), por la suma de CINCUENTA MILLONES CIENTO CINCUENTA MIL PESOS (\$50.150.000.00) el inmueble que a continuación se relaciona: "Casa de habitación junto con el lote de terreno que la sustenta ubicada en la ciudad de Popayán en la carrera 11, entre calles 6a y 7a, Nro 6-35; comprendida dentro de los siguientes linderos: "Frente u Occidente en 8 metros con la carrera 11, por el fondo u Oriente en 8 metros con propiedad de José María Medina, por la derecha entrando o SUR en 27,20 metros con propiedad de la familia Medina, por la izquierda entrando o NORTE en 28 metros con propiedad de Luis C. Barreto. El inmueble fue adquirido por los deudores por medio de la Escritura Pública Nro 3595 de 19 de diciembre de 1983 de la Notaría la de Popayán, registrada bajo el folio de matrícula inmobiliaria Nro 120-0000245.". En este estado se advierte al rematante que dentro de los tres (3) días siguientes a la presente diligencia deberá cancelar el valor del tres (3) por ciento del impuesto de remate que corresponde a la suma de \$1.504.500 a consignarse en la cuenta número 050-00117-1 Banco Popular, cuenta DTN a nombre del Consejo Superior de la Judicatura o cuenta número 0070-020010-8 Banco Agrario de Colombia S.A. Cuenta DTN Fondos Comunes, Código Rentístico 5011-02, de los cuales presentará los pertinentes documentos que acrediten el monto de su pago, lo anterior para poder obtener la aprobación de la presente diligencia de remate. Se advierte que al rematante que en el mismo término también deberá consignar el EXCEDENTE del valor del remate, es decir, la suma de \$30.150.000.00. Se deja constancia que el acto se cumplió con el lleno de las exigencias legales, esto es, la publicación del cartel de remate en un diario de amplia circulación y radiodifusora local, como su fijación en lugar público y visible de la secretaría del Juzgado. La diligencia se desarrolló normalmente. AUTO: ORDENAR devolver a los postores conjuntos NUBIA EUGENIA LOPEZ RIVERA y LUIS URIEL VERA VILLAMIZAR EL VALOR DE LO CONSIGNADO Y QUE CORRESPONDE al 20% para poder hacer postura, equivalente a la suma de \$20.000.000.00 una vez se efectúe o constituya el correspondiente título judicial. NOTIFIQUESE; el auto anterior se notifica a las partes en estrados. No siendo otro el objeto de la presente diligencia se termina y firmó después de leída y aprobada por los que en ella intervinieron.

LA JUEZ.

AURA NURY ORDOÑEZ GALLEGO

EL REMATANTE.

SILVIO SAUL SUAREZ SANDOVAL

NOTARIA 3a.
CIRCULO DE POPAYAN
República de Colombia



MOTANIA TERCERA
CIRCULO DE POPAYAN
MARIA NUBIA
CRAVES DE VELASCO
NIT:25.263.318-6

19-02-04 #201421

SECRETURIA 165.359
H. EX. INC \$1.560
D. EXTRAJ \$7.200
RH. HCTA
D. EXTRAJ \$7.200
COFECBRI \$7.200
AUTENTICO \$3.430
SUSYL \$181.169
ZAP
H. EX. \$22.987
SUSYL \$210.156
SUFECBRI \$5.570
SUSYL \$265.726
SUFECBRI \$215.726

10L 0053 14442

MOTANIA TERCERA
CIRCULO DE POPAYAN
MARIA NUBIA
CRAVES DE VELASCO
NIT:25.263.318-6

19-02-04 #201421

SECRETURIA 165.359
H. EX. INC \$1.560
D. EXTRAJ \$7.200
RH. HCTA
D. EXTRAJ \$7.200
COFECBRI \$7.200
AUTENTICO \$3.430
SUSYL \$181.169
ZAP
H. EX. \$22.987
SUSYL \$210.156
SUFECBRI \$5.570
SUSYL \$215.726
SUFECBRI \$215.726

10L 0053 14442





AA

11926814

ESCRITURA PUBLICA No. (1.164) MIL CIENTO SESENTA Y

SESENTA Y CUATRO

FECHA: DIECIOCHO(18) DE JUNIO DE 2.003

M.E

CLASE DE ACTO: PROTOCOLIZACION EXHORTO

CANCELACION DE HIPOTECA

CUANTIA: \$5.000.000.00

MATRICULA INMOBILIARIA: 120-0000245

NUMERO DE NUEVAS UNIDADES INMOBILIARIAS

CODIGO CATASTRAL

DIRECCION DEL PREDIO: MUNICIPIO POPAYAN DEPARTAMENTO CAUCA

NOMBRE O DIRECCION: CASA - LOTE, Ubicada en la carrera 11, calles 6 y 7 No 6-35 de la Ciudad de Popayán

VEREDA:

URBANO: X RURAL

DATOS DE LA ESCRITURA

ESCRITURA PUBLICA NUMERO: (1.164) MIL CIENTO SESENTA Y CUATRO

FECHA: DIECIOCHO (18) DE JUNIO DE 2.003

NOTARIA DE ORIGEN: PRIMERA

CIUDAD: POPAYAN

NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO: - - - - - ESPECIFICACION

0774- - - - - CANCELACION DE HIPOTECA

CUANTIA:

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

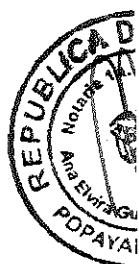


PERSONAS QUE INTERVIENEN : - - - - - IDENTIFICACION -

ALVARO ROJAS- - - - - 2.883.783 de Bogota- -

En Popayán, capital del Departamento del Cauca, República de Colombia, a los DIECIOCHO (18) día del mes de JUNIO de dos mil TRES (2.003), ante mí ANA ELVIRA GUZMAN DE VARONA, Notaria Primera del Círculo Notarial de Popayán, compareció el Señor ALVARO ROJAS, mayor de edad, domiciliado y residente en esta ciudad, portador de la cédula de ciudadanía No.2.883.783, expedida en BOGOTA, de estado civil soltero sin unión marital de hecho y dijo: Que presenta para su protocolización en esta oficina en una (1) hoja útil el EXHORTO NUMERO 008 mayo 28 de 2.003, ENVIADO A ESTA NOTARIA POR EL JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE POPAYAN CAUCA, el que dice: Que dentro del proceso EJECUTIVO CON TITULO HIPOTECARIO promovido por RICARDO ESTEBAN DELGADO ECHAVERRI en contra de NOE RAMOS VALENZUELA Y MARIA HERLINDA VELASQUEZ, se ha dictado una Providencia de fecha 9 de Abril de 2.003, en la cual se ordena cancelar la hipoteca constituida en la Escritura Pública No 1638 del 27 de Mayo de 1.993, de esta Notaría debidamente registrada al folio de Matrícula -----

Inmobiliaria No 120-0000245 de la Oficina de Registro de
Instrumentos Pùblicos de Popayán y que recae sobre una Casa
de Habitación junto con el lote de terreno que la sustenta
ubicada en esta ciudad en la carrera 11 No 6-35 cuyos linderos
y demás especificaciones aparecen consignadas en la Escritura
Pùblica referida. = = = = = = = =





AA

119267

copias que les convenga. -- - - - - -

Para los efectos de Notariado y Registro la
cuantia de la hipoteca es (\$5.000.000). -

Geographical distribution and habitat

advirtió a los atormentados de este asentamiento que

... y los integrantes de esta escritura de la

obligación que tienen de leer la totalidad de su texto, a fin de verificar la exactitud de todos los datos en ella consignados, con el fin de aclarar, modificar o corregir lo que les pareciere; la firma de la misma demuestra su aprobación total del texto. En consecuencia la Notaría no asume ninguna responsabilidad por error o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma de los otorgantes ante la Notaría, en tal caso, estos deben ser corregidos mediante el otorgamiento de un nueva escritura, suscrita por todos los que intervinieron en la inicial y sufragada por los mismos. - -

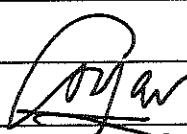
El(s) compareciente(s) hace(n) constar que ha(n) verificado cuidadosamente su(s) nombres completos, estado(s) civil(es), el número de su(s) documentos de identidad. Declarar que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son correctas y, que en consecuencia, asume la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en los mismos. Conoce(n) la ley y sabe(n) que el Notario responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados, - - - - - Los comparecientes, dejan constancia de que han verificado sus nombres y documentos de identidad cuidadosamente, además declaran que la información que contiene el instrumento tal como : Nombres y Apellidos, número de identidad, número de matricula inmobiliarias, catastrales y titulo de adquisición citados en el instrumento son correctos y en razón de lo cual asumen la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en las mismas. Manifiestan también que conocen la ley en consecuencia saben que la Notaría responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza pero NO de la VERACIDAD de las manifestaciones y declaraciones que los comparecientes o sus apoderados realicen en ellos. Leido que fue este

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO



Instrumento, los comparecientes lo hallaron corriente y expresaron su asentimiento en prueba de lo cual firman ante mí y conmigo la Notaria de todo lo cual doy fe. Los otorgantes son advertidos que deben presentar esta escritura para registrar, en la oficina correspondiente, dentro del término perentorio de dos (2) meses, contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, vencido este término se cobrarán intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo determinados a la tasa y en forma establecida con el estatuto tributario para el impuesto sobre la renta y complementarios, intereses que se liquidarán sobre el valor a pagar por concepto del impuesto de Registro correspondiente (Art. 231 de la ley 223 de 1.995). Derechos \$ 25.091 - - - \$2.640 para la Superintendencia de Notariado y registro y \$2.640 para el Fondo Nacional de Notariado. Resolución 4105 de diciembre 17 de 2.002. Retención en la Fuentec: \$ -0- Hojas utilizadas Nro. AA.11926614-11926447 - - -

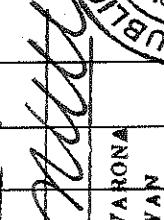
EL COMPARCIENTE,



ALVARO ROJAS

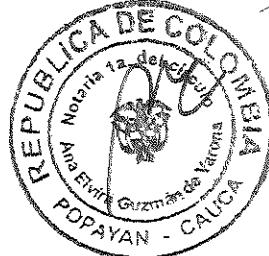


ANA ELVIRA GUZMAN DE VARONA
NOTARIA 1a. DZ. POPAYAN

Es copia de su original y se expide como
PRIMERA COPIA en DOS hojas útiles
con destino a ALVARO ROJAS.
2 JUN. 2003 
ANA ELVIRA GUZMAN DE VARONA
NOTARIA 1a. DZ. POPAYAN



EXHORTO NRO.008



EL JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE POPAYÁN,
CAUCA,

A LA
SEÑORA NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO DE POPAYAN,
CAUCA,

HACE SABER:

Que dentro del proceso EJECUTIVO HIPOTECARIO promovido por RICARDO ESTEBAN DELGADO, en contra de NOE RAMOS VALENZUELA Y OTRA, se ha dictado una providencia de fecha 9 de Abril de 2003, que a la letra dice:

"JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE POPAYAN, CAUCA, nueve (9) de abril de dos mil tres (2003),.....RESUELVE:.....CUARTO: DECRETAR la cancelación de los gravámenes hipotecarios que pesan sobre el inmueble adjudicado, con Matrícula Inmobiliaria Nro. 120-0000245, acorde con lo reglado en el Art. 530-1 del C. De P. Civil, y de los que da cuenta el certificado de Matrícula Inmobiliaria contenidos en las Escrituras Nros. 3595 del 19 de diciembre del 83 de la Notaría Segunda de la ciudad y 1638 del 27 de mayo del 93 de la Notaría Primera de Popayán. Por consiguiente se notificará de esta decisión a las referidas notarías a través de exhorto que deberá contener la transcripción textual del encabezamiento, fecha y parte resolutiva pertinente de la providencia, determinando la cuantía de los gravámenes, a fin de que expidan los certificados de cancelación, con destino a la Oficina de Registro de Instrumentos Pùblicos de la ciudad, de conformidad con el Art. 53 del Decreto 590/70.....NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.
LA JUEZ. (FDO) AURA NURY ORDOÑEZ GALLEGOS.

INSERTOS

- Valor de la cuantía Escritura Pública Nro. 1638 del 27 de mayo de 1993, \$5.000.000.00.
- La Escritura Pública Nro. 3595 es de la Notaría Segunda de la ciudad.

Popayán, 28 de mayo de 2003, en la fecha se libra el presente exhorto para lo pertinente.

Linconl René Muñoz Ruiz
LINCONL RENE MUÑOZ RUIZ
SECRETARIO
Gobernación
PARTAMENTO DEL Cauca
POPOYAN

ESPACIO EN BLANCO

FORMULARIO DE CALIFICACION CONSTANCIA DE INSCRIPCION

Página 1

Impreso el 27 de Junio de 2003 a las 08:32:22 a.m
No tiene validez sin la firma y sello del registrador en la ultima pagina

Con el turno 2003-7320 se calificaron las siguientes matriculas:

245

Nro Matricula: 245

CIRCULO DE REGISTRO: 120 POPAYAN No. Catastro: 01-3-174-023
MUNICIPIO: POPAYAN DEPARTAMENTO: CAUCA TIPO PREDIO: URBANO

DIRECCION DEL INMUEBLE

1) CARRERA 11 CASA 6-35 CALLE 6. Y 7.

ANOTACION: Nro 12 Fecha: 26-06-2003 Radicacion: 2003-7320

Documento: ESCRITURA 1719 del: 17-06-2003 NOTARIA 2 de POPAYAN VALOR ACTO: \$ 2,350,000.00

ESPECIFICACION: 0774 CANCELACION HIPOTECA -ESCRITURA #3595/83, ACLARADA POR ESCRITURA #162/84. (CANCELACION)

Se cancela la anotacion Nro. 5

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (La X indica persona que figura como titular de derechos reales de dominio)

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

X

A: RAMOS VALENZUELA NOE

X

A: VELASQUEZ MARIA HERLINDA

ABOGADO:

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

Funcionario Calificador	Fecha:	El registrador		
	Día	Mes	Año	Firma

ABOGADO:	Fecha:	El registrador		
	Día	Mes	Año	Firma

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO
LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA

FORMULARIO DE CALIFICACION CONSTANCIA DE INSCRIPCION

Página 1

Impreso el 27 de Junio de 2003 a las 02:46:35 p.m
No tiene validez sin la firma y sello del registrador en la ultima pagina

Con el turno 2003-7371 se calificaron las siguientes matriculas:

245

Nro Matricula: 245

CIRCULO DE REGISTRO: 120 POPAYAN No. Catastro: 01-3-174-023

MUNICIPIO: POPAYAN DEPARTAMENTO: CAUCA TIPO PREDIO: URBANO

DIRECCION DEL INMUEBLE

1) CARRERA 11 CASA 6-35 CALLE 6. Y 7.

ANOTACION: Nro 15 Fecha: 27-06-2003 Radicacion: 2003-7371

Documento: ESCRITURA 1164 del: 18-06-2003 NOTARIA 1 de POPAYAN VALOR ACTO: \$ 5,000,000.00

ESPECIFICACION: 0774 CANCELACION HIPOTECA -ESCRITURA #1638/93. (CANCELACION)

Se cancela la anotacion No. 8

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (La X indica persona que figura como titular de derechos reales de dominio)

DE: DELGADO ECHEVERRI RICARDO ESTEBAN

A: RAMOS VALENZUELA NOE

A: VELASQUEZ MARIA HERLINDA

===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

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

Funcionario Calificador	Fecha:	El registrador
	Dia: _____	Firma _____
	Mes: _____	
	Año: _____	

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO
LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA

ABOGAD10

