



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-78076042

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	LUIS ALBERTO ALVAREZ LOPEZ	FECHA VISITA	16/03/2024
NIT / C.C CLIENTE	78076042	FECHA INFORME	22/03/2024
DIRECCIÓN	KR 31 A # 22 B - 33	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	26 años
BARRIO	FINZENU	REMODELADO	
CIUDAD	Lorica	OCCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Córdoba	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	CARLOS ALBERTO CONTRERAS PEREZ		
IDENTIFICACIÓN	3838786		

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ALVAREZ LOPEZ CARMEN LUCIA					
NUM. ESCRITURA	1370 Escritura De NOTARIA	Tercera	FECHA	14/07/2009		
ESCRITURA	Propiedad	DEPTO	Córdoba			
CEDULA CATASTRAL	010101280001000					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada					
NOMBRE DEL CO-NJUNTO/EDIFICIO	N/A					
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2			

M. INMOB.	N°
146-21928	Casa

## OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de avalúo se encuentra ubicado con la nomenclatura urbana Carrera 31 A No. 22B - 33, Barrio Finzenu del municipio de Lorica - Córdoba, nomenclatura observada en la fachada del inmueble la cual está hecha de madera. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

## ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.

## DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 170,746,343

VALOR ASEGURABLE \$ COP 170,746,343

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

## Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

## NOMBRES Y FIRMAS



CARLOS ALBERTO CONTRERAS PEREZ  
Perito Actuante  
C.C: 3838786  
RAA: AVAL-3838786



Los Rosales Constructora Inmobiliaria  
S.A.S.  
Nombre de la firma

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

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

**INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD**

Uso Principal Según Norma	Residencial
Uso Compatible Según Norma	Comercial
Uso Condicionado Según Norma	Institucional
Uso Prohibido Según Norma	Industrial

Área Lote	217	Frente	9.5
Forma	Rectangular	Fondo	23
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	2.42

Amenaza Riesgo Inundacion	No
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	No

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	Acuerdo 042 de 14 de diciembre de 2001
Antejardín	No Registrado en el POT
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	No Registrado en el POT
Aislamiento posterior	No Registrado en el POT
Índice de ocupación	No Registrado en el POT
Índice de construcción:	No Registrado en el POT
No. De Unidades:	1

**CONSTRUCCIÓN**

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO CERTIFICADO ANOTACION 12	M2	105	AREA DE TERRENO	M2	249
AREA CONSTRUIDA	M2	117	AREA CONSTRUIDA	M2	117
AREA DE TERRENO ESCRITURA	M2	217	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 37.146.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	217	AREA DE TERRENO	M2	217
AREA PISO 1	M2	117	AREA PISO 1	M2	117

**OBSERVACIONES DE ÁREAS****SECTOR**

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	0-100	
Escolar	Bueno	100-200	
Asistencial	Bueno	100-200	
Estacionamientos	Bueno	100-200	
Áreas verdes	Bueno	0-100	
Zonas recreativas	Bueno	0-100	
Andenes	NO		
Sardineles	NO		
Vías Pavimentadas	NO		
Transporte Público	Bueno		
Acueducto	SI		
Alcantarrillado	SI		
Energía Eléctrica	SI		
Gas Natural	SI		

**Amoblamiento Urbano**

Paradero: Zonas verdes: Arborización:  
NO Si SI

**Impacto Ambiental**

Aire: Basura: Ruido: Cond.seguridad: Aguas servidas:  
NO NO NO NO NO

**EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA**

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interés Social
Avance(En construcción)	N/A
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	1
Nº de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	74
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	KR 31 A # 22 B - 33

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	páñete y pintura
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1998

**Comentarios de estructura**

La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación 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.

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		217	M2	\$247,679.00	31.48%	\$53,746,343.00
Area Construida		117	M2	\$1,000,000.00	68.52%	\$117,000,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$170,746,343</b>
Valor en letras	Ciento setenta millones setecientos cuarenta y seis mil trescientos cuarenta y tres Pesos Colombianos					

**TOTAL COMERCIAL \$170,746,343**  
**OFERTA Y DEMANDA**

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

**Perspectivas de valoración:**

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

**Actualidad edificadora:**

12

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

### SALVEDADES

**General:** El inmueble objeto de avalúo se encuentra ubicado con la nomenclatura urbana Carrera 31 A No. 22B - 33, Barrio Finzenu del municipio de Lorica - Córdoba, nomenclatura observada en la fachada del inmueble la cual está hecha de madera. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

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

**Garaje:** El inmueble no cuenta con garajes.

**Entorno:** Sector ubicado al noreste del centro del municipio, dentro del barrio Finzenu, El Entorno al predio se observó el uso residencial, el sector cuenta con todos los servicios públicos disponibles los cuales se encuentran activos en el predio, las vías de acceso se encuentran sin pavimentar en buen estado. No presenta ninguna problemática social ni de salubridad, predio cercano a parques, instituciones educativas, canchas deportivas, restaurantes y comercio en general.

**Estructura:** Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación 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.

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 2, Baño privado: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Predio con muros en bloque de cemento pañetados y pintados, pisos en cerámica y plantilla de cemento, cubierta en fibrocemento, cielo raso en yeso cartón, baños sencillos enchapados en cerámica en pisos y muros, cocina sencilla con mesón en concreto enchapada en baldosín, puertas en madera, ventanas en madera y vidrio.

### EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

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

# MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Casa Barrio Nueva Colombia	\$60,000,000	0.90	\$54,000,000	3143061954	105	54	\$450,000	\$24,300,000
2	Casa Barrio San Miguel	\$140,000,000	0.90	\$126,000,000	3205548556	130	100	\$950,000	\$95,000,000
3	Lote Barrio Nuevo Agrado	\$40,000,000	0.97	\$38,800,000	3152667590	172		\$	\$0
4	LORICA CENTRO	\$150,000,000	0.90	\$135,000,000	3104758213	110	95	\$1,100,000	\$104,500,000
<b>Del inmueble</b>						<b>217</b>	<b>117</b>		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$29,700,000	\$282,857	1.0	0.9	0.90	\$254,571
2	\$31,000,000	\$238,462	1.0	1	1.00	\$238,462
3	\$38,800,000	\$225,581	1.0	1.10	1.10	\$248,140
4	\$30,500,000	\$277,273	1.0	0.90	0.90	\$249,545
				PROMEDIO	\$247,679.49	
				DESV. STANDAR	\$6,737.03	
				COEF. VARIACION	2.72%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$247,679.00	AREA	217	TOTAL	\$53,746,343.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,000,000.00	AREA	117	TOTAL	\$117,000,000.00
VALOR TOTAL		\$170,746,343.00				

**Observaciones:**

El valor del metro cuadrado adoptado obedece al resultado de una investigación directa y al análisis de las ofertas y compraventas encontradas en sectores homogéneos del municipio de Lorica.

**Enlaces:**

4 - <https://casas.trovit.com.co/listing/venta-de-casa-economica-en-lorica.e979767e-f83e-3898-bc44-764847e85ab1>

# REPOSICION

Construcción Vivienda unifamiliar de un piso

## Depreciación Fitto y Corvini

Área construida total	117
Área construida vendible	117
Valor M2 construido	\$1,458,222
Valor reposición M2	\$170,611,974
Valor reposición presupuesto M2	\$1,458,222
Fuente	Construdata 209
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,458,222
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	26
Edad en % de vida útil	26 %
Fitto y corvin %	31.51 %
Valor reposición depreciado	\$998,736
Valor adoptado depreciado	\$1,000,000
<b>Valor total</b>	<b>\$117,000,000</b>

Observaciones: Valor de reposición a nuevo tomado como referencia revista construdata edición 209 y presupuestos de obra de construcciones similares.

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

KR 31 A # 22 B - 33 | FINZENU | Lorica | Córdoba

### COORDENADAS (DD)

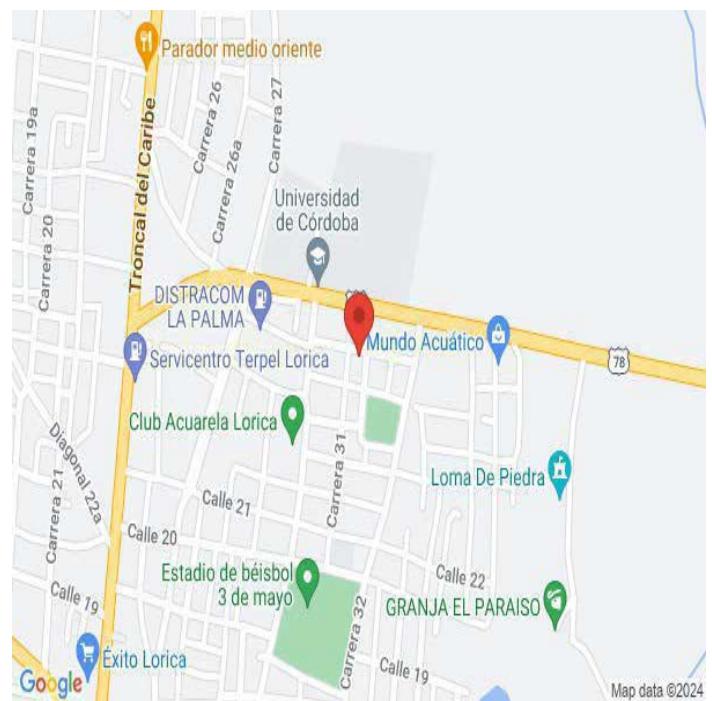
Latitud: 9.243096054063832

Longitud: -75.80869646396896

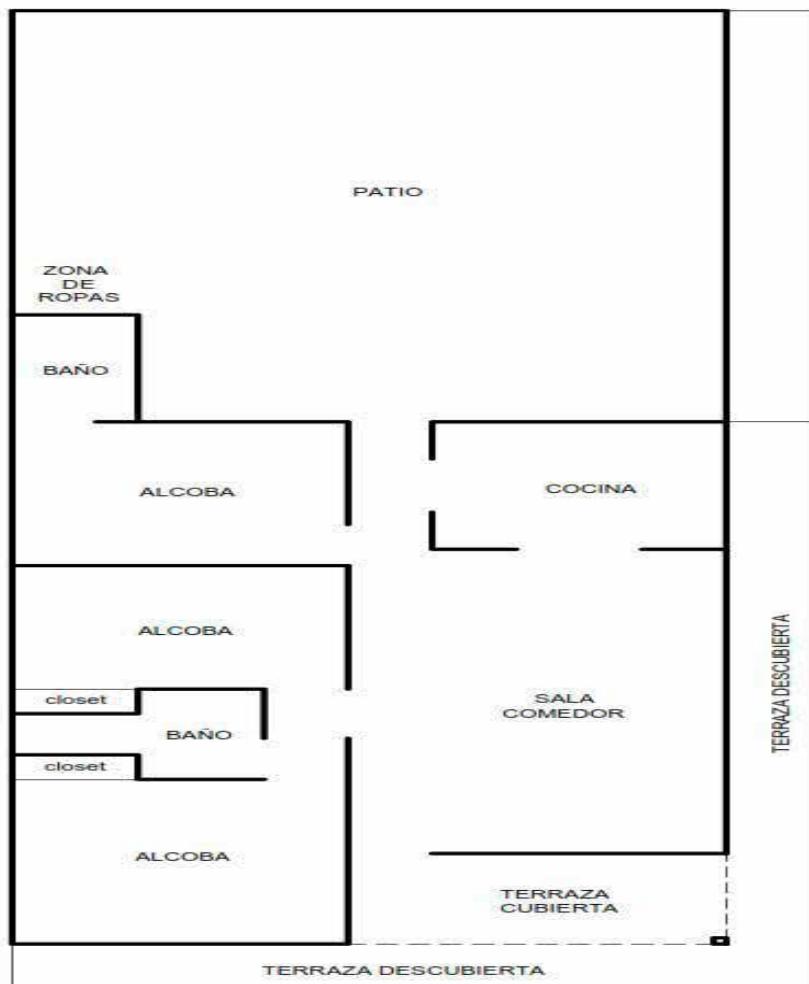
### COORDENADAS (DMS)

Latitud: 9° 14' 35.145''

Longitud: 75° 48' 31.305''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmuble



Nomenclatura



## FOTOS General



## FOTOS General

Baño Social 1



Terraza Inmueble



Patio Interior



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

**ABREVIACIONES:** **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufren cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo él 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 LRCAJA-78076042



PIN de Validación: b46f0aac



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

## Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) CARLOS ALBERTO CONTRERAS PEREZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 3838786, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-3838786.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CARLOS ALBERTO CONTRERAS PEREZ 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  
**23 Mayo 2018**

Regimen  
**Regímen de Transición**

Fecha de actualización  
**02 Mayo 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**23 Mayo 2018**

Regimen  
**Regímen de Transición**

Fecha de actualización  
**02 Mayo 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**05 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b46f0aac

## Categoría 4 Obras de Infraestructura

### Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción  
**05 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**05 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 6 Inmuebles Especiales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**05 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**05 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b46f0aac

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

## Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**05 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**05 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semicuentos y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**05 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**05 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 12 Intangibles

### Alcance

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



PIN de Validación: b46f0aac



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



Fecha de inscripción  
**05 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 13 Intangibles Especiales

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**05 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-1002, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0747, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: COROZAL, SUCRE

Dirección: CALLE 31 NO. 21 - 40 SAN MIGUEL

Teléfono: 3013157532

Correo Electrónico: cacope84@hotmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos, Perito de Propiedad Raíz, Plantas, Equipos y Sistemas Catastrales - Instituto Politécnico Internacional

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CARLOS ALBERTO CONTRERAS PEREZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 3838786



PIN de Validación: b46f0aac



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



**El(la) señor(a) CARLOS ALBERTO CONTRERAS PEREZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.**

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



#### PIN DE VALIDACIÓN

**b46f0aac**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Marzo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE LORICA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240127958488359923**

**Nro Matrícula: 146-21928**

Página 2 TURNO: 2024-146-1-1129

Impreso el 27 de Enero de 2024 a las 11:13:52 AM

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

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

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

DE: GARCIA OQUENDO SENON VICTOR X

A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

**ANOTACION: Nro 003 Fecha: 27-07-1977 Radicación: 638**

Doc: ESCRITURA 712 DEL 15-07-1977 NOTARIA 2 DE MONTERIA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 360 PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: GARCIA OQUENDO ZENON VICTOR CC# 6585845

A: GARCIA ARGEL CARLOS CC# 15025302

A: GARCIA ARGEL SIOMARA

A: GARCIA RODRIGUEZ MONICA

A: GARCIA RODRIGUEZ VICTOR ALONSO

**ANOTACION: Nro 004 Fecha: 08-06-1997 Radicación: 2030**

Doc: ESCRITURA 1057 DEL 29-08-1993 NOTARIA 2 DE MONTERIA VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

A: GARCIA OQUENDO SENON VICTOR X

**ANOTACION: Nro 005 Fecha: 09-10-1998 Radicación: 2010**

Doc: ESCRITURA 946 DEL 09-08-1997 NOTARIA DE LORICA VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 770 CANCELACION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: GARCIA ARGEL CARLOS CC# 15025302

DE: GARCIA ARGEL SIOMARA

DE: GARCIA RODRIGUEZ MONICA

DE: GARCIA RODRIGUEZ VICTOR ALONSO

A: GARCIA OQUENDO SENON VICTOR X

**ANOTACION: Nro 006 Fecha: 25-09-1998 Radicación: 2123**

Doc: ESCRITURA 624 DEL 24-09-1998 NOTARIA DE LORICA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 120 DECLARACION DE CONSTRUCCION CASA DE HABITACION







VERIFICACION N° 006 FECHA 27/07/2023 - DE LA DOCUMENTACION  
SEGUNDA FASE DEL NOTARIO S. SANCHEZ WK 12333517



SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y

REGISTRO

FORMATO DE CALIFICACION

MATRICULA INMOBILIARIA 146-21928

CODIGO CATASTRAL 01-01-0128-0001-000

UBICACION BARRIO FINZENU, CARRERA 31A

NUMERO 22B-33

MUNICIPIO LORICA (CORDOBA)

NUMERO ESCRITURA 1.370 -DIA 14 -MES JULIO - AÑO 2009

NOTARIA DE ORIGEN TERCERA (3a.) - CIUDAD MONTERIA

CODIGO NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO VI/ACTO

ESPECIFICACION

0125 COMPROVENTA \$58 000 000

0205 HIPOTECA ABIERTA DE PRIMER GRADO

SIN LIMITE EN LA CUANTIA \$40 000 000

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO IDENTIFICACION

ULISES ANTONIO ALVAREZ MERCADO 2.800.410

CARMEN LUCIA ALVAREZ LOPEZ 30.661.390

COOMEVA COOPERATIVA FINANCIERA NIT 900172148-3



ESCRITURA PUBLICA NUMERO MIL TRESCENTOS SETENTA ( 1.370 ).

En la ciudad de Monteria, cabecera del Circulo Notarial del mismo nombre,

en el Departamento de Córdoba de la Republica de Colombia, al (los)

DATROCS --- ( 14 ) dia (s) del mes de JULIO --- del año DOS

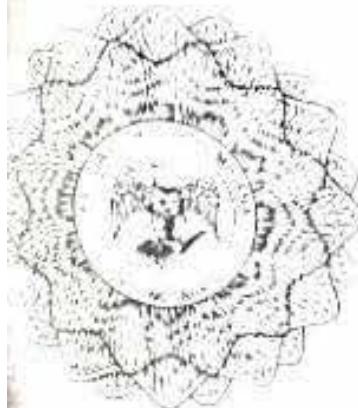
MIL NUEVE (2009), ante mi, CLISA XACHADO ALARCON, --- Notario

Tercero (E) del Circulo de Monteria, en ejercicio del cargo comparecio

con minuta en diskette el señor ULISES ANTONIO ALVAREZ MERCADO.

Agua falso 14/09





**OCHO MILLONES DE PESOS MONEDA**

**CORRIENTE (\$58.000.000,00), suma esta que LA  
COMPRADORA cancelará a EL VENDEDOR de  
la siguiente manera: La suma de DIECIOCHO  
MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE  
(\$18.000.000,00) en dinero en efectivo recibido**

a entera satisfacción por el vendedor; y el saldo, es decir, la suma de **CUARENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$40.000.000,00)**, con el producto de un crédito aprobado por **COOMEVA COOPERATIVA FINANCIERA** y quien autoriza irrevocablemente por este instrumento, que dicho valor sea entregado en su totalidad a **EL VENDEDOR**. = = = = = = = = = = = = = = = = =

**PARÁGRAFO:** No obstante la forma de pago, **EL VENDEDOR**, renuncia expresamente al ejercicio de la acción resolutoria que de ella pueda derivarse y en consecuencia otorgan el presente título firme e irresoluble. =

**CUARTO:** Declara el exponente vendedor que el inmueble que enajena mediante este instrumento público es entregado a la compradora completamente libre de toda clase de gravámenes tales como hipotecas, pleitos pendientes, embargos judiciales, patrimonio de familia inembargable, censos, anticresis, arrendamiento por escritura pública, y de toda condición resolutoria y limitativa del dominio y a paz y salvo con los impuestos respectivos. =

**QUINTO:** El vendedor hará entrega real y material del inmueble a la compradora una vez se efectue el pago, junto con todos sus usos y costumbres que legalmente le corresponden, sin reserva ni limitación alguna. =

**SEXTO:** Que los gastos que se ocasionen por el otorgamiento de esta escritura serán pagados así: Por partes iguales entre los contratantes. - Los

gastos de registro de la venta e hipoteca serán a cargo de la compradora.- La retención en la fuente estará a cargo de el vendedor.

**SEPTIMO:** Que en los términos de la Ley, se obligan al saneamiento de esta venta.

En cumplimiento a lo establecido en la Ley 258 de 1996, el Notario interroga al compareciente vendedor, señor **ULISES ANTONIO ALVAREZ MERCADO**, sobre los siguientes hechos: a) ¿Tiene usted sociedad conyugal vigente, matrimonio o union marital de hecho? b) ¿Se encuentra el bien inmueble objeto de este contrato afectado a vivienda familiar? El declarante manifestó: Soy casado, y la sociedad conyugal se encuentra vigente, bajo la gravedad del juramento manifiesto que el inmueble que transfiere en venta por medio de este instrumento NO se encuentra afectado a vivienda familiar.

**ACEPTACION:** Presente en este acto la compradora, señora **CARMEN LUCIA ALVAREZ LOPEZ**, mujer, mayor de edad, domiciliada en Lorica, de tránsito por esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía número 30 661 390 expedida en Lorica, estado civil soltera, a quien identifique personalmente, de todo lo cual Yo el suscrito Notario doy fe y manifestó Que acepta en todos sus términos el contenido de la presente escritura pública y por consiguiente la venta que a su favor le viene hecha por estar todo a su entera satisfacción.

En cumplimiento a lo establecido en la Ley 258 de 1996, el Notario interroga a la compareciente compradora, señora **CARMEN LUCIA ALVAREZ**



LOPEZ, sobre los siguientes hechos: a) ¿Tiene usted sociedad conyugal vigente, matrimonio o unión marital de hecho? b) ¿Posee usted otro bien inmueble afectado a vivienda familiar? c) ¿El inmueble que adquiere por medio de esta escritura está destinado para la habitación de la familia? La declarante manifestó Soy soltera =====

=====

#### CONSTITUCION DE HIPOTECA

Comparecio (eron) **CARMEN LUCIA ALVAREZ LOPEZ**, mujer, mayor de edad, domiciliada en Lopca, de tránsito por esta ciudad, identificada con la cedula de ciudadanía numero 30 661 390 expedida en Lopca, estado civil soltera, quien en adelante y para los efectos del presente contrato se denominara **LA HIPOTECANTE**; a quien identifique personalmente de todo lo cual Yo el suscrito Notario doy fe y manifesto **PRIMERO** Que es propietaria del bien inmueble lote de terreno urbano junto con la casa de habitación sobre el construida ubicado en el Municipio de **LORICA**, en el **BARRIO FINZENU**, en la **CARRERA 31A NUMERO 22B-33** de la actual nomenclatura urbana, cuya área es de **DOSCIENTOS DIECISIETE METROS CUADRADOS (217.00 Mts<sup>2</sup>)**, y sus linderos son los siguientes. Por el **NORTE**: Con calle en medio y predios de Alfonso Barreto; por el **SUR**: Con predio de Carmen Lucia Alvarez Lopez; por el **ORIENTE**: Con calle en medio y predios de Maruja Vélez; y por el **OCCIDENTE**: Con calle en medio y predios de Adela Badilla. El inmueble se distingue con la cedula catastral numero **01-01-0128-0001-000**, identificado con matricula inmobiliaria numero **146-21928** =====

**SEGUNDO: TITULO DE ADQUISICIÓN:** El (los) inmueble (s) descrito(s) en la cláusula anterior y que da en garantía hipotecaria por este instrumento, fue (ron) adquirido (s) por **EL HIPOTECANTE** mediante compraventa hecha al señor **ULISES ANTONIO ALVAREZ MERCADO**, mediante contrato de compraventa que consta en esta misma escritura. = = = = = = = = = = =

**TERCERO. CONSTITUTIVO DE HIPOTECA:** Que por medio de este instrumento, constituye **HIPOTECA ABIERTA DE PRIMER GRADO SIN LIMITE EN LA CUANTIA**, a favor de **COOMEVA COOPERATIVA FINANCIERA**, en adelante **COOMEVA FINANCIERA**, sobre el inmueble antes descrito = = = = =

**PARA  
GRAFO:** Que la hipoteca se extiende a todas las edificaciones, mejoras, servidumbres, edificaciones e instalaciones existentes y a las que llegaren a levantarse o a integrarse a los inmuebles en el futuro y se extiende tambien, a las pensiones devengadas por el arrendamiento del bien hipotecado y a la indemnización debida por las aseguradoras de los mismos bienes, según el Artículo 2445 y 2446 del Código Civil Colombiano.

**CUARTO: GARANTIA DE PROPIEDAD Y LIBERTAD.** Garantiza que dicho (s) inmueble (s) es (son) de su propiedad exclusiva, que no ha (n), sido enajenado(s) a persona alguna y que se encuentra (n) libre de toda clase de gravámenes y limitaciones al dominio, tales como: Patrimonio de familia, hipoteca, embargo judicial, censos, condiciones resolutorias, registro por demanda civil, servidumbres pasivas, activas, uso, usufructo, ni afectados a vivienda familiar, ni dados en arrendamiento por escritura pública, ni en anticresis, y que se hallan libres de cualquier otra clase de gravámenes o desmembraciones del dominio y que se obliga a mantenerlo (s) en este estado por todo el plazo que estuviere vigente el crédito garantizado con esta hipoteca.

**QUINTO. OBLIGACIONES GARANTIZADAS.** Que teniendo en cuenta que

la hipoteca constituida por el presente instrumento, es de naturaleza abierta y sin límite de cuantía, la misma garantiza el cumplimiento de todas las obligaciones que LA HIPOTECANTE, conjunta o separadamente, haya adquirido o adquiera en el futuro a favor de COOMEVA FINANCIERA, en los

terminos y condiciones previstos en los respectivos documentos en los que se instrumenten las obligaciones principales y accesorias. = = = = =

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Que no obstante lo anterior, la razón primaria de la presente garantía, es la de respaldar el crédito que por la línea de vivienda, bajo la modalidad de CREDITO EN PESOS, COOMEVA FINANCIERA le ha otorgado a LA HIPOTECANTE, con un plazo de DOCE (12) años, por la suma de CUARENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$40.000.000,00). Por tal razón, la presente hipoteca garantizará el pago del crédito otorgado, incluidos capital e intereses y demás costos y gastos derivados del mismo. = = = = =

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Que por tratarse de un crédito de vivienda, el mismo se regirá para todos los efectos legales, por las disposiciones expedidas por el Gobierno Nacional para créditos en dicha modalidad, y en especial por los términos de la Ley 546 de 1999. = = = = =

**SEXTO: INTERESES DURANTE EL PLAZO:** La tasa de interés remuneratoria del crédito no podrá exceder los topes máximos establecidos por la Junta Directiva del Banco de la República. = = = = =

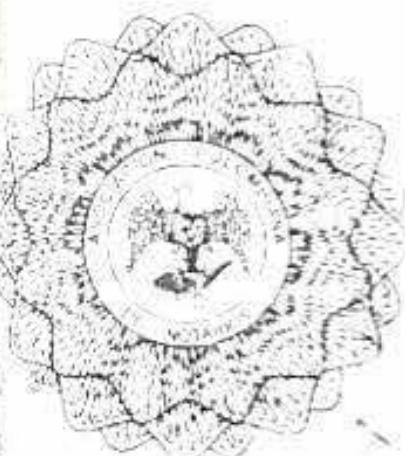
**SEPTIMO:** Que la hipoteca aquí constituida estará vigente mientras COOMEVA FINANCIERA no la cancele y exista a su favor y a cargo de LA HIPOTECANTE conjunta o separadamente cualesquiera obligación(es) pendiente(s) y sin solucionar de manera total o parcial a favor de COOMEVA FINANCIERA = = = = =

**PARAGRAFO:** LA HIPOTECANTE tendrá derecho a que en cualquier momento se le cancele la hipoteca que por este instrumento constituye a favor de COOMEVA FINANCIERA, siempre y cuando se encuentren a paz y salvo por todo concepto con dicha entidad. = = = = = = = = = = =

**OCTAVO:** LA HIPOTECANTE, se obliga a destinar el crédito otorgado para los fines que se pacten en los documentos reglamentarios o contratos de préstamo respectivos, igualmente se obligan a pagar a COOMEVA FINANCIERA, las sumas de dinero que llegaren a adeudarle, en los términos que conste en el (los) respectivo(s) pagare(s), con los correspondientes intereses y las demás prestaciones estipuladas. = = = =

**NOVENO:** La firma de esta escritura no obliga a COOMEVA FINANCIERA a entregar suma de dinero alguna a LA HIPOTECANTE, ni a la promesa o compromiso de celebrar contrato alguno, ni al perfeccionamiento del contrato de mutuo, el cual solo se perfecciona con la entrega del crédito, previa suscripción de los documentos de deber respectivos. Como consecuencia de lo anterior, LA HIPOTECANTE declara expresamente que COOMEVA FINANCIERA no estará obligada a dar o entregar suma alguna en virtud del presente documento y que el desembolso efectivo del crédito que se le hubiere aprobado, estará supeditado a la disponibilidad de fondos de que COOMEVA FINANCIERA disponga. = = = = = = = = = = =

**DÉCIMO:** Que sera de su cuenta exclusiva todos los gastos que ocasiona el otorgamiento de este esta escritura, boleta de rentas o fiscal, y su registro, los de expedición de la primera copia registrada, ampliaciones al certificado de tradición de veinte (20) años atrás y en el que conste la anotación del gravamen hipotecario aqui constituido, documentos estos



a conceder. ======

**DECIMO PRIMERO: AUTORIZACIÓN EN CASO**

**DE VENTA:** Que acepta el hecho de no poder efectuar transaccion alguna sobre la propiedad gravada, sin consentimiento de COOMEVA

**FINANCIERA**, mientras este vigente esta hipoteca

como respaldo de creditos a favor de COOMEVA FINANCIERA; y que en caso de enajenación se tendrá que acompañar a la escritura pública respectiva, la correspondiente autorización de la acreedora. =====

**DECIMO SEGUNDO: PAGARÉ CESIÓN DE CRÉDITO Y GARANTIA:** Que

acepta desde ahora, las condiciones que se pacten en los documentos de préstamo que bajo el amparo de esta hipoteca firmará con COOMEVA

**FINANCIERA**. Así mismo, acepta desde ahora con todas las consecuencias señaladas en la Ley, cualquier endoso o traspaso que COOMEVA

**FINANCIERA** haga de las obligaciones amparadas con ésta u otras garantías y de la garantía misma sin que para ello sea necesario su notificación previa, ni de él, ni de quien le suceda en el dominio del inmueble; igualmente, las partes aceptan que la deudora **HIPOTECANTE**

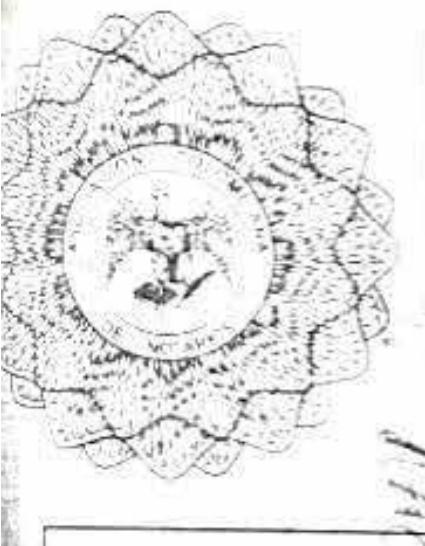
puedan solicitar a COOMEVA FINANCIERA, la cesión de la presente garantía conjuntamente con el pagaré respectivo y la copia de este instrumento que preste mérito ejecutivo, siempre y cuando se cancele en su totalidad la obligación garantizada y se cumplan los requisitos legales previstos para este procedimiento. =====

**DECIMO TERCERO:** Que se obliga a contratar a favor de COOMEVA

FINANCIERA, con una compañía de seguros legalmente autorizada para

contados a partir de la fecha de aprobación del crédito y se obliga a mantener vigentes dichos seguros a favor de COOMEVA FINANCIERA, por todo el tiempo que exista un saldo insoluto a favor de COOMEVA FINANCIERA, en las siguientes condiciones: A) El seguro de incendio y terremoto, actos mal intencionados de terceros y todo riesgo en construcción, se tomarán por el valor comercial de el (los) inmueble (s); B) El seguro de vida se tomará por una cantidad no inferior al valor aprobado del crédito y se obliga a mantenerlo por una cantidad no inferior al saldo total de la deuda; C) Los seguros deberán tomarse con un índice variable que periódicamente señale COOMEVA FINANCIERA. De no tomar LA HIPOTECANTE dichas polizas o de no renovarlas en su oportunidad, autoriza para que COOMEVA FINANCIERA lo haga por cuenta y a cargo de LA HIPOTECANTE, siendo esa una mera facultad de que COOMEVA FINANCIERA puede hacer uso o no, y en todo caso será responsabilidad de LA HIPOTECANTE su constitución efectiva. = = = = = = = = = = = = = = = = =

**DECIMO CUARTO: CLÁUSULA ACCELERATORIA:** LA HIPOTECANTE reconoce y acepta el derecho que le asiste a COOMEVA FINANCIERA a declarar por si misma y unilateralmente extinguido el plazo de la obligación garantizada por la presente hipoteca y demandar su pago por la vía judicial, para exigir de inmediato el pago de la totalidad de ella, con intereses, accesorios, costas, gastos y honorarios de cobranza judicial a que hubiere lugar, en los siguientes casos: 1. Si LA HIPOTECANTE no atiende o incumple las obligaciones que contraen según esta escritura, o las que contraigan conjunta o separadamente a favor de COOMEVA FINANCIERA



extrajudicial; 3. Si el bien que por este instrumento se hipoteca, sufriere desmejoras o depreciación de tal envergadura que haga peligrar la seguridad de **COOMEVA FINANCIERA**, a juicio de un perito designado por ella; 4. Si **LA HIPOTECANTE** constituye prenda industrial a favor de terceros sobre los frutos civiles o naturales que produzca el inmueble gravado, sin previo consentimiento de **COOMEVA FINANCIERA**; 5. Si lo transfiere a cualquier título o constituye cualquier tipo de gravamen sin la previa aceptación de **COOMEVA FINANCIERA**; 6. Por inexactitud o falsedad en los documentos en virtud de los cuales se aprobó y desembolsó el crédito; 7. El incumplimiento en el pago de una (1) o más cuotas continuas o discontinuas de capital e intereses en uno o alguno de los créditos otorgados por **COOMEVA FINANCIERA**, y además por las otras causales establecidas en el pagaré (s) que instrumenta (n) las obligación (es) garantizadas con esta hipoteca. **COOMEVA FINANCIERA** podrá hacer uso de esa facultad, una vez presente la respectiva demanda judicial.

=====

**DECIMO QUINTO:** Que si **COOMEVA FINANCIERA** se viere obligada a proceder judicialmente contra **LA HIPOTECANTE**, para obtener el reembolso del crédito amparado por esta hipoteca, bastará que al respectivo proceso se acompañe el documento que se pretende cobrar y la primera copia de este instrumento que preste mérito ejecutivo, debidamente registrada.

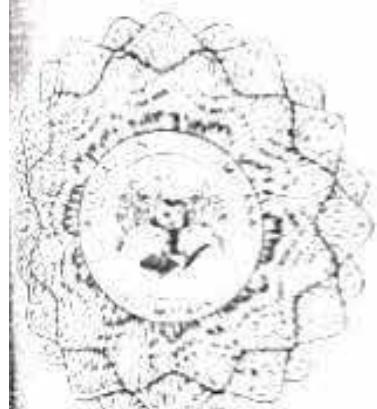
=====

representante legal o Apoderado General de **COOMEVA COOPERATIVA FINANCIERA**, para solicitar al señor Notario se sirva compulsar copias sustitutivas con igual mérito ejecutivo, como sean necesarias, para hacer efectivos los pagarés y demás documentos de crédito a favor del acreedor y a cargo de **LA HIPOTECANTE**.

**DECIMO SEXTO: GASTOS JUDICIALES Y COSTAS:** Que serán de cargo de **LA HIPOTECANTE** el valor de los gastos judiciales, extrajudiciales y costas a que hubiere lugar, agencias en derecho, honorarios de abogado que en nombre de **COOMEVA FINANCIERA** promuevan la acción o las acciones para obtener el recaudo del crédito, seguros, impuestos, cuotas de administración, contribuciones de valor en acción, cuotas de servicios públicos y en general todos aquellos gastos en que tenga que incurrir **COOMEVA FINANCIERA** por incumplimiento de las obligaciones a cargo de **LA HIPOTECANTE**.

**PARAGRAFO:** Los exponentes renuncian a favor de la acreedora al derecho de nombrar depositario de bienes en caso de embargo y secuestro, como también al de fraccionar el (los) inmueble(s) para su remate.

En cumplimiento a lo establecido en la Ley 258 de 1996, el Notario interroga a la compareciente hipotecante, señora **CARMEN LUCIA ALVAREZ LOPEZ**, sobre los siguientes hechos: a) ¿Tiene usted sociedad conyugal vigente, matrimonio o unión marital de hecho? b) ¿Se encuentra el bien inmueble objeto de contrato afectado a vivienda familiar? La declarante manifestó: Soy soltera, bajo la gravedad del juramento manifiesto que el inmueble que hipoteco mediante este instrumento NO se encuentra afectado a vivienda familiar.



edad, vecino de Monteria, identificado con la cédula de ciudadanía número 71.751.998 de Medellin, actuando en su calidad de Representante Legal de **COOMEVA COOPERATIVA FINANCIERA Agencia Monteria**, como se acredita con el Certificado expedido por la Cámara de Comercio de Monteria que se anexa a este instrumento para su protocolización y su tenor se inserte en las copias que del mismo se expidan, entidad con domicilio principal en la ciudad de Cali, con persona jurídica obtenida mediante resolución número 1731 del 27 de Septiembre de 2007, emanada de la Superintendencia Financiera de Colombia, a quien identifique personalmente, de todo lo cual Yo el suscrito Notario doy fe y manifestó: Que acepta para su representada, la hipoteca que en su favor se constituye por estar ajustadas sus cláusulas y su contenido a lo acordado por las partes, las facultades que se le otorgan y demás autorizaciones contenidas en este instrumento - - - - -

#### HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA EN DISKETTE - - - - -

El (los) (la) (las) compareciente(s) manifiesta(n) que ha(n) verificado y revisado cuidadosamente su(s) nombre(s) completo(s), estado(s) civil(es), el (los) numero(s) de su(s) documento(s) de identidad y demás condiciones civiles - Manifiesta(n) que todas las declaraciones, informaciones y anotaciones consignadas en el presente instrumento son correctas y, en consecuencia, asume(n) la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en los mismos - - - - -

A los otorgantes se les advirtió finalmente que una vez firmado este instrumento la Notaría no aceptará correcciones o modificaciones sino en la forma y casos previstos por la Ley, previo la cancelación de los derechos notariales correspondiente a la escritura aclaratoria = = = = = = = = = = = = = = =

**OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION:** Leido el presente instrumento público

por los comparecientes, lo aceptaron en la forma como está redactado y en testimonio de que le dan su aprobación, lo firman conmigo el suscrito Notario de lo cual doy fe y por ello lo autorizo.- El suscrito Notario advierte a los interesados en este acto, la obligación legal de registrar esta escritura dentro de los dos (2) meses siguientes a su otorgamiento; vencido dicho término la Oficina de Registro cobrará intereses de mora por inscripción extemporánea.-  
**"La Hipoteca y el Patrimonio de Familia Inembargable, solo podrán inscribirse en el registro dentro de los noventa (90) días siguientes a su otorgamiento"** (Decreto 1250/70 Artículo 32).=====

**SE PROTOCOLIZAN LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:** CERTIFICADO

**DE PAZ Y SALVO IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO** expedido por la SECRETARIA DE HACIENDA MUNICIPAL DE SANTACRUZ DE LORICA, en donde HACE CONSTAR: Que el predio con las siguientes características y propietario(s): Referencia Catastral: 010101280001000.

Con Dirección No.: K 31A 22B-33.- Avalúo de: \$14.094.000. Área de terreno: 200.00 M2. Área Construida: 95.00 MT2. A la fecha: 07/07/2009. Se encuentra a PAZ Y SALVO con la ALCALDIA SANTA CRUZ DE LORICA en la vigencia 2009 por concepto de IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO.

**NOMBRE PROPIETARIO:** ULISES ANTONIO ALVAREZ MERCADO.=====

**Constancia** expedida por la SECRETARÍA DE HACIENDA DEL MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LORICA, de fecha 7 de Julio de 2009, en donde HACE CONSTAR: Que el Municipio de Santa Cruz de Lorica, no está recaudando el Impuesto por concepto de valorización Municipal.=====

**Certificado** expedido por la Cámara de Comercio de Montería, de fecha 2009/03/10.=====

**Certificado** de existencia y representación legal de COOMEVA COOPERATIVA FINANCIERA expedido por la Superintendencia financiera

de Colombia, de fecha 22 de Octubre de 2007.=====



**Carta de crédito por valor de \$40.000.000,00, de**

**fecha 6 de Julio de 2009. =====**

**Certificado número 001582 expedido por el Instituto  
Geográfico Agustín Codazzi, de fecha 17/06/2009.**

**/ Estudio de Títulos. =====**

**Informe de Avalúo Comercial. =====**

Esta escritura está contenida en su original en 8 hojas Notariales  
distinguidas con los numeros WK-12333517, WK-12333518, WK-12333519,-  
WK-12333520, WK-12333521, WK-12333522, WK-12333523, WK-12333524. —

DERECHOS: \$296.562. - SUPER: \$3.445. - FONDO: \$3.465. - RESOLUCION -  
Nº. 9500 de Diciembre 31 de 2.006.

EL VENDEDOR:

ULISES ANTONIO ALVAREZ MERCADO

ESTADO DE COLOMBIA  
PROVINCIA DE ANTIOQUIA  
MUNICIPIO DE MEDELLIN  
NOTARIA 26-A  
FOLIO 235-2009  
CARMEN LUCIA ALVAREZ LOPEZ

LA COMPRADORA E HIPOTECANTE:

Carmen Lucia Alvarez Lopez  
CARMEN LUCIA ALVAREZ LOPEZ

EL REPRESENTANTE LEGAL DE COOMEVA FINANCIERA:

*Jorge Alejandro Posada Muñoz*

JORGE ALEJANDRO POSADA MUÑOZ

CILDO FERNANDEZ ALVAREZ  
NOTARIO TERCERO (L) DE BOGOTÁ C.A.



JUEZA DACTIL  
DIFICE DERECHO