

RV: 2015-114 - OBJECION AVALUO INMUEBLE - REMANENTE

Juzgado 02 Civil Municipal - Cauca - Popayan <j02cmpayan@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mar 01/11/2022 13:33

Para: Robin Alexis Zemanate Muñoz <rzemanam@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CARLOS ANDRES COLLAZOS QUINTERO

Secretario Juzgado Segundo Civil Municipal de Popayán

De: Jonn Ortega C. <Rick_James.5@hotmail.com>

Enviado: martes, 1 de noviembre de 2022 12:05 p. m.

Para: Juzgado 02 Civil Municipal - Cauca - Popayan <j02cmpayan@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Jonn Ortega C. <Rick_James.5@hotmail.com>

Asunto: 2015-114 - OBJECION AVALUO INMUEBLE - REMANENTE

FAVOR ACUSAR RECIBIDO

Señores

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE POPAYÁN

E-mail: j02cmpayan@cendoj.ramajudicial.gov.co

Popayán, Cauca.

E.

S.

D.

REFERENCIA	OBJECCIÓN AL AVALÚO DEL INMUEBLE IDENTIFICADO CON MATRÍCULA 120-156317 UBICADO EN LA CASA 12 MANZANA D, CONJUNTO RESIDENCIAL ASTURIAS III ETAPA DE LA CIUDAD DE POPAYÁN
PROCESO	EJECUTIVO
RADICADO	2015 – 114
DEMANDANTE	IVÁN BENAVIDES GUERRERO
DEMANDADA	MÓNICA ELISA PAZ CASTRO

JONATHAN F. ORTEGA CERON de notas civiles conocidas, en calidad de apoderado judicial del Señor **IVÁN BENAVIDES GUERRERO**, quien funge como acreedor del proceso ejecutivo No. 2020-415 y del que a través de mi representación se embargaron remanentes en el proceso de la referencia, con el acostumbrado respeto, por medio del presente libelo, dentro de la oportunidad legal otorgada en Auto del 18 de octubre del 2022, me permito presentar OBJECCIÓN AL AVALÚO presentado por la parte demandante sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 120-156317, ubicado en la Casa 12 Manzana D, del Conjunto Residencial Asturias III Etapa de la Ciudad de Popayán (C), ello de acuerdo a los fundamentos que anunciaré en el transcurso del presente disenso, el cual se sustenta en los siguientes términos:

I

**RAZONES DE LA
OBJECCIÓN**

1. La razón principal de la presente objeción se sustenta en que el avalúo presentado por la parte demandante no es idóneo para establecer su precio real.
2. El avalúo catastral presentado por la parte activa genera ciertas dudas porque esta desactualizado a la realidad, ya que no ostenta un valor verdaderamente comercial del bien inmueble.
3. El avalúo aportado por la parte ejecutante es pírrico, puesto que el extremo demandante no se tomó la molestia de contar con un perito especializado en este tipo de actos, que determinara el valor real del inmueble.
4. El valor determinado por la parte demandante es irregular e inferior al valor material real del metro cuadrado que hoy ostenta el prenombrado inmueble, pues está juzgando un valor del metro cuadrado por valores inferiores a los reales.

II

**FUNDAMENTOS
DE LA OBJECCIÓN**

La presente objeción se estructura en que determinar el valor del inmueble en razón al Artículo 444, Numeral 4, no es idóneo para establecer su precio real. Así mismo, que el avalúo presentado por la parte demandante presenta irregularidades en los valores determinados con respecto al valor real del inmueble, el cual se objeta.

En virtud de lo anterior, me permito presentar el avalúo que desde esta posición es el más objetivo, donde reposa con el valor real, comercial y actual del bien inmueble de marras, avalúo que fue realizado por un perito idóneo y profesional especializado, además de pertenecer a una lonja de avalúos inmobiliarios con amplia experiencia en el campo, CORPORACIÓN LONJA DE AVALÚOS DE COLOMBIA.

El avalúo presentado por la parte activa de fecha seis (06) de octubre del año 2022, se limitó a aportar el certificado catastral para tomar dicho valor como el real del inmueble, determinando como valor del inmueble la suma de ciento cuarenta y tres cientos dieciséis mil pesos (\$146.316.000), valor muy distinto al valor real, comercial y actual del

inmueble objeto del presente disenso, pues el perito idóneo contratado determino el valor del inmueble en DOSCIENTOS TREINTA MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL PESOS (\$230.846.000), lo que claramente determina una diferencia de OCHENTA Y CUATRO MILLONES QUINIENTOS TREINTA MIL PESOS (\$84.530.000).

Por otra parte, la parte activa del proceso de la referencia, tampoco se molestó en realizar el avalúo con un perito idóneo y/o un profesional especializado en la materia, así como tampoco se preocupó por indagar el precio real del metro cuadrado del inmueble, mientras que el avalúo presentado por esta parte del remanente, ostenta un valor de \$1.300.000 por metro cuadrado de terreno y 2.049.000 por metro cuadrado de construcción.

Cabe tener en cuenta lo manifestado por la Honorable Corte Constitucional, respecto a que los Jueces de la Republica deben entrar a valorar con lupa cuando un avalúo es el catastral, ello en aras de garantizar los derechos fundamentales como el debido proceso:

"(...)

A la literalidad de la disposición que se acaba de citar, los despachos judiciales agregan como argumento para mantener el valor catastral que la parte ejecutivamente demanda no objetó el avalúo en la oportunidad pertinente, pero, como ya ha sido puesto de presente al analizar los requisitos generales de procedencia, el argumento es insuficiente, porque en caso de que el juez tenga facultades para procurar la justicia material y para conferirle a las formalidades un sentido acorde con la prevalencia del derecho sustancial, el descuido de la parte o de su apoderado no convalida la actitud formalista del juez, ni le releva de atender sus obligaciones constitucionales o de cumplir su misión de garante de los derechos fundamentales en los distintos procesos y actuaciones judiciales.

(...)

En el caso debatido en sede de acción de tutela el interés del ejecutante no habría sufrido menoscabo si el juez hubiera procurado la asignación de un nuevo valor al bien, porque la posibilidad de que el nuevo avalúo hubiese arrojado un mayor valor garantizaba de mejor manera la satisfacción de su acreencia y, a la par, resguardaba los derechos e intereses de la señora Gómez Jiménez, quien, atendidas las circunstancias ampliamente expuestas, merecía estar situada en una posición procesal que le asegurara un mejor equilibrio respecto de su contraparte.

Ahora bien, con base en el artículo 516 del Código de Procedimiento Civil se podría argumentar que el demandante en el proceso ejecutivo aportó el avalúo catastral, porque lo consideró idóneo y así se lo autorizaba la legislación. Empero, la idoneidad tiene que ser apreciada de conformidad con las particularidades del caso y con el parámetro que el mismo artículo citado propone para medirla. ¹"

En la misma Sentencia T-531/10 puesta en estudio, se ventilan las actuaciones a seguirse en un proceso ejecutivo hipotecario, pues cuando se considere que el avalúo catastral no es el idóneo para establecer su precio real, se debe proceder a lo indicado en el Numeral 1 del Artículo 444, que faculta a las partes para contratar un dictamen pericial directamente con entidades o profesionales especializados, ello en aras de buscar lo que la Honorable Corte llama el sendero de la justicia material, así:

"(...)

Con base en el recuento normativo que antecede, cabe concluir, como lo hizo la Corte en otra oportunidad, que "el decreto oficioso de pruebas no es una atribución o facultad potestativa del juez", sino "un verdadero deber legal" que se ha de ejercer cuando "a partir de los hechos narrados por las partes y de los medios de prueba que estas pretendan hacer valer, surja en el funcionario la necesidad de esclarecer espacios oscuros de la controversia; cuando la ley le marque un claro derrotero a seguir; o cuando existan

¹ Sentencia T-531/10, Expediente T-2.404.454. Corte Constitucional, Sala Cuarta de Revisión. Magistrado Ponente: Dr. MENDOZA MARTELO, Gabriel Eduardo. 25 de junio de 2010.

fundadas razones para considerar que su inactividad puede apartar su decisión del sendero de la justicia material."

De conformidad con el avalúo catastral y el avalúo comercial, en procesos ejecutivos se ve más idóneo contar con un avalúo comercial, mismo que de un valor real del bien inmueble y que de plena fe de que es el valor real, al respecto:

"(...) el avalúo comercial representa el valor de un bien en el mercado, en un momento y en un lugar determinado, teniendo en cuenta sus características particulares. En ese sentido, el artículo 2º del Decreto 1420 de 1998, señala que 'se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien'. No se trata ya de un dato tendiente a fijar el monto de un tributo, sino de la tasación concreta de un bien, de acuerdo con las reglas de la oferta y la demanda, atendidas, desde luego, la movilidad y el dinamismo de la economía, así como las condiciones especiales de ese sector del comercio. A diferencia del avalúo catastral, es posible que aquí sí se tomen en consideración circunstancias especiales como el valor histórico, cultural o artístico de un predio, o incluso, su entorno paisajístico.

*Ahora bien, es verdad que, en materia procesal civil, la Ley 794 de 2003, con miras a agilizar el proceso ejecutivo, estableció que "tratándose de bienes inmuebles, el valor será el del avalúo catastral del predio incrementado en un cincuenta por ciento (50%), salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real". Sin embargo, en torno a esa norma, que invoca el recurrente en diferentes oportunidades, hay que hacer varias precisiones, la norma en ningún momento equipara el avalúo catastral y el valúo comercial, sino que, por el contrario, reconoce implícitamente que uno y otro son disímiles, sólo que **para efectos de hacer más célere el recaudo judicial, habilita a las partes para que mediante un cálculo de sencilla realización, se agote una etapa del juicio y se abra paso, de manera inmediata, la subsiguiente; y es que esa forma de tasar el valor comercial de un predio sólo tiene aplicación en el seno del proceso ejecutivo**, pues se trata de una norma especialmente concebida para esa actuación, de modo que los parámetros allí enunciados no pueden trasladarse, sin más, a otros casos en los cuales el legislador exija la demostración del avalúo comercial, pues el avalúo catastral es apenas referente para una subasta en que el mercado fijará el precio²."*

[Negritas Fuera del texto]

Por lo anterior ruego a su señoría acceder a la pretensión de la presente objeción por los motivos expuestos.

III | PETICIÓN

Solicito comedidamente a su Señoría, se sirva tener como avalúo el que se presenta como anexo al presente líbello, avalúo realizado por el perito XXXXXXXXXXXX, que en su dictamen pericial, de fecha XXXXX proscribió como valor real y físico del inmueble por valor de DOSCIENTOS TREINTA MILLONES DE PESOS (\$230.000.000), ello por ser un dictamen objetivo, serio y realizado por un perito idóneo.

IV | ANEXOS

1. AVALÚO INMUEBLE IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 120-156317, UBICADO EN LA CASA 12 MANZANA D, DEL CONJUNTO RESIDENCIAL ASTURIAS III ETAPA DE LA CIUDAD DE POPAYÁN (C).
2. ANEXOS AVALÚO, COMO FOTOS E INFORMACIÓN DEL PERITO AVALUADOR, SR. JOSÉ OMAR BERMEÓ PARRA
3. GEOREFERENCIACIÓN DEL INMUEBLE IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 120-156317, UBICADO EN LA CASA 12 MANZANA D, DEL CONJUNTO RESIDENCIAL ASTURIAS III ETAPA DE LA CIUDAD DE POPAYÁN (C).
4. IMÁGENES CASA 12 MANZANA DE LOTE Y AREA CONSTRUIDA.

² Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Radicación No. 96429. STL2018-2022. Acta Extraordinaria 16. Magistrado Ponente: CASTILLO CADENA, Fernando. 21 de febrero de 2022, Bogotá D.C.

V | NOTIFICACIONES

El suscrito, las recibe en la Calle 19 No. 23 – 35, Oficina 307 / Edificio Ariel (Tercer Piso) de la Ciudad de Pasto (N). Número de Celular: [3135245241](tel:3135245241) y al siguiente correo electrónico: Rick_James.5@hotmail.com

Del Señor Juez,

Atentamente,


JONATHAN F. ORTEGA CERÓN
C.C. No. 1.085.293.383 expedida en Pasto.
T.P. No. 326399 del C. S. de la J.
Abogado Demandante



CORPORACIÓN LONJA DE AVALÚOS DE COLOMBIA

AVALÚO COMERCIAL DE PREDIO URBANO

**DEPARTAMENTO DEL CAUCA
MUNICIPIO DE POPAYÁN**



**DIRECCIÓN: CARRERA 9A No. 60N-199 CASA No. 12 MANZANA D
CONJUNTO CERRADO ASTURIAS III ETAPA**

PROPIETARIA: MONICA ELISA PAZ CASTRO

**PERITO AVALUADOR ECONOMISTA JOSÉ OMAR BERMEO PARRA
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR RAA-AVAL 12950688,
REGISTRO NAL. DE AVALUADOR. 3815
Y AUXILIAR DE JUSTICIA**

FECHA: OCTUBRE DE 2022

*Carrera 35 # 14 – 07 Oficina 101 Barrio San Ignacio. Teléfono / WhatsApp 3008223163
omarbermeo@hotmail.com
Pasto – Nariño*

LONJA INMOBILIARIA DE AVALÚOS DE COLOMBIA	
INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL	
INFORMACIÓN BÁSICA	
TIPO DE AVALÚO	Comercial urbano
TIPO DE INMUEBLE	Inmueble Urbano: Terreno con construcción en 2 pisos en conjunto cerrado
DESTINACIÓN ACTUAL	Vivienda
DIRECCIÓN DEL INMUEBLE.	Carrera 9A No. 60N-199 Casa No. 12 Manzana D
BARRIO	Conjunto Cerrado Asturias III Etapa
CIUDAD Y DPTO.	Popayán - Departamento del Cauca
FECHA DE SOLICITUD	26 de octubre de 2022
FECHA DEL INFORME	28 de octubre de 2022
OBJETO DEL AVALÚO	Determinar el valor comercial del inmueble descrito a continuación, al cual se llega mediante los métodos tradicionales de valuación, además de la observación y el análisis de sus características particulares, con base en la Resolución IGAC 620 de 2008 y demás normativa vigente.
SOLICITANTE	Dr. Fernando Ortega
AVALUADOR COMISIONADO	ECONOMISTA JOSÉ OMAR BERMEO PARRA
TITULACIÓN	
PROPIETARIA	MÓNICA ELISA PAZ CASTRO
IDENTIFICACIÓN	C.C. No. 34.570.146
TITULO DE ADQUISICIÓN	Escritura Pública No. 2.814 del 22 de noviembre de 2005 de la Notaria Tercera del Círculo de Popayán.
MATRICULA INMOBILIARIA	120-156317 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Popayán
CEDULA CATASTRAL	19001- 01-01-0237-0001-000
GRAVÁMENES INSCRITOS Y LIMITACIONES JURÍDICAS	No aplica.
CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR	
GENERALIDADES	Sector localizado en la zona urbana de la Ciudad de Popayán, de uso residencial, con buena infraestructura vial y de servicios.
ACTIVIDAD PREDOMINANTE DEL SECTOR	El sector donde se ubica el predio, se caracteriza por ser una zona residencial con viviendas unifamiliares.
TIPOS DE EDIFICACIÓN	En el sector se encuentran edificaciones de 1, 2 y 3 plantas en concreto y destinadas a vivienda y a comercio.
ESTRATO SOCIOECONÓMICO	El sector está clasificado como urbano.

VIAS DE ACCESO AL SECTOR	La principal vía de acceso es la transversal 9 Norte, la cual se encuentra pavimentada en buen estado de conservación y cuenta con gran afluencia de vehículos, hace su paso por frente del Conjunto.
PERSPECTIVAS VALORIZACIÓN	El sector cuenta con un buen desarrollo urbanístico, por lo que sus perspectivas de valorización son buenas.
INFRAESTRUCTURA SECTOR	El sector presenta redes de servicios públicos completas, andenes y vías pavimentadas en buen estado.
SERVICIOS PÚBLICOS	El sector cuenta con redes de servicios públicos básicos: Acueducto, alcantarillado, energía, teléfono en buen estado y redes de servicios públicos complementarios: Alumbrado público, recolección de aseo y transporte público.
ACTIVIDAD EDIFICADORA	En el sector se observa el desarrollo de construcciones para remodelación.

REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

La reglamentación urbana vigente en el sector es de USO URBANO RESIDENCIAL, según el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Popayán.

CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

IDENTIFICACIÓN URBANÍSTICA	Carrera 9A No. 60N-199 Casa No. 12 Manzana D Conjunto Cerrado Asturias III Etapa del Municipio de Popayán.
GENERALIDADES	El inmueble se ubica dentro de un conjunto cerrado y se desarrolla sobre un lote medianero con frente a vía del Conjunto.
CABIDA SUPERFICIARIA	Área total de terreno: 76,70 M2
LINDEROS	Linderos contenidos en la Escritura Pública No. 2.814 del 22 de noviembre de 2005 de la Notaria Tercera del Círculo de Popayán.
FORMA GEOMÉTRICA Y RELIEVE	La forma geométrica del predio es regular de topografía plana.
SERVICIOS PÚBLICOS	El inmueble cuenta con todos los servicios públicos domiciliarios, energía, acueducto, alcantarillado y aseo

FUENTE DATOS ANTERIORES	Área tomada de la Escritura Pública No. 2.814 del 22 de noviembre de 2005 de la Notaria Tercera del Círculo de Popayán
-------------------------	--

CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN	
GENERALIDADES	En el predio se encuentra una construcción de 2 pisos, la cual se encuentra actualmente destinada a vivienda.
AREA (S) DE CONSTRUCCIÓN	Área: 64,00 M2
FUENTE	Área suministrada por información del solicitante
NUMERO DE PISOS O NIVELES	Dos (2) niveles
EDAD DE LA EDIFICACIÓN	Quince (15) años aproximadamente
DISTRIBUCIÓN INTERIOR	El inmueble consta de: PRIMER PISO: Sala-comedor, cocina, baño social, alcoba de servicio, escaleras y patio de ropas. SEGUNDO PISO: 2 Alcobas principal, 2 baños, balcón y estudio. Información suministrada por el solicitante del avalúo, debido a que no se permitió el ingreso al inmueble.
CATEGORÍA DE LOS ACABADOS Y ESTADO DE CONSERVACIÓN	Los acabados externos son de buenas especificaciones y se encuentra en buen estado de conservación.
ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS DE LA CONSTRUCCIÓN	CIMENTACIÓN: Concreto reforzado ESTRUCTURA: Columnas y vigas en concreto. MUROS: En ladrillo común con pañete, estuco y pintura. ENTREPISOS: Losa de concreto FACHADA: Buena, con pañete y pintura.
DESCRIPCIÓN DE LOS ACABADOS	PUERTAS: Externas metálicas

CONSIDERACIONES GENERALES

El presente avalúo toma en consideración las siguientes premisas como determinantes, en la asignación del valor comercial del inmueble.

- Para determinar el valor del inmueble se tiene en cuenta la ubicación del predio, su uso, vías de acceso y la actual situación del mercado inmobiliario para este tipo de inmuebles.
- No se anexa registro fotográfico interno, debido a que no permitió el ingreso al inmueble.
- El inmueble objeto de avalúo se encuentra dentro de un conjunto cerrado, conjunto que cuenta con piscina comunal, áreas de parqueaderos y zonas verdes.
- El lote a avaluar presenta topografía plana, además es de forma regular.
- La construcción externamente se encuentra en un buen estado de conservación y mantenimiento.
- El predio está clasificado en la norma urbanística como: Urbano
- El sector por contar con todos los servicios públicos está consolidado.
- El avalúo practicado corresponde al precio comercial del respectivo inmueble, expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquél que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado, respectivamente por una propiedad, de acuerdo a sus características generales y a su localización y actuando ambas partes libres de toda necesidad y urgencia.
- Por las condiciones de incertidumbre actuales y los cambios en las dinámicas del mercado, la presente valuación no tendrá un periodo de tiempo comercialización definido, debido a que este periodo depende de las condiciones físicas, jurídicas y económicas del bien se mantengan y actualmente la probabilidad de cambio de algunas de las variables anteriormente descrita en el mercado es bastante alta.

DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

- El presente avalúo cumple con las directrices establecidas en las Normas Internacionales de Valuación IVS 2020, IVS 101102102104 así como las Normas Técnicas Sectoriales NTS SO3 y NTS M 01 y los protocolos internacionales de las entidades valuatorias reconocidas así como la guía de buenas prácticas del R.N.A.
- De ninguna manera el valuador será responsable por aspectos de naturaleza legal o jurídica que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma.
- El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el Encargo Valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.
- Que el valuador, no tienen intereses financieros ni de otra índole en el área de terreno avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con su propietaria, más allá de los derivados de la contratación de sus servicios profesionales
- El valuador se encuentra certificado y capacitado para realizar valoraciones de esta clase de bien inmueble.
- El avaluador ha realizado la visita o verificación personal al bien predio objeto de avalúo comercial.
- El avalúo no tiene en cuenta aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como titulación, gravámenes, servidumbres activas o pasivas y en general asuntos de carácter legal, excepto cuando quien solicita el avalúo haya informado específicamente de tal situación para que sea considerada en él.
- Salvo las que sean perceptibles y de público conocimiento, en el avalúo presente no se tiene en cuenta las características geológicas ni la capacidad de soporte o resistencia del terreno valuado, por cuanto para la certeza de tales análisis se requiere la aplicación de técnicas especiales que la Lonja de Avalúos, no efectúa.

METODOLOGÍA VALUATORIA

ANÁLISIS VALUATORIO:

En la realización de este estudio se tiene en cuenta los parámetros establecidos en la Ley 388 de 1997, Decreto 1420 de 1998, Resolución 620 de 2008 del IGAC "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro de la ley 388 de 1997" y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos, así:

PARA EL TERRENO - METODOLOGÍA DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:

Busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de oferta o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al objeto de Avalúo, para lo cual se realiza una investigación de precios en la zona, utilizando técnicas de investigación de mercado, haciendo las averiguaciones sobre predios donde las condiciones generales de mercadeo y características de los mismos sean similares a las del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS):

Efectuada la investigación de mercado en el sector se encontró que NO existen ofertas sobre bienes homologables dadas las características especiales del inmueble.

INVESTIGACIÓN DIRECTA:

De acuerdo con el artículo 9 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, como NO se encontraron ofertas de alguna manera comparables al predio objeto de estudio se acude a la investigación directa a través de encuestas, como metodología de apoyo, que consiste en una investigación de precios en la zona a personas y peritos evaluadores conocedoras del sector y del predio. Dichas encuestas se realizan dando a conocer las condiciones físicas del predio, ubicación, así como también el uso del suelo y el registro fotográfico tomado en la inspección ocular realizada al predio.

ENCUESTAS

Nombre	Telefono	Acreditación R.A.A.	Ocupación	Valor M2 Terreno
Ing. Julio Cesar Bravo	3174397443	RAA 12975725	Perito Lonja de Avalúos de Colombia	1.200.000,00
Ing. Omar Alexis Pinzon	3142542801	RAA 1014242133	Administrador Inmobiliario	1.250.000,00
Carlos Arango Revelo	3113216199	RAA 93389252	Perito Lonja de Avalúos de Colombia	1.300.000,00
Diego Nupan	3143005162	RAA 1124850687	Perito evaluador	1.400.000,00
Armando Vela	3148641137	RAA 13061330	Perito Avaluador	1.350.000,00
Promedio				1.300.000,00
Desviación Estándar				79.056,94
Coefficiente de Correlación				6,08%

Como el Coeficiente de Correlación es Inferior al 7.5%, el promedio obtenido se podrá adoptar como el más probable precio del M2 de terreno asignable al predio.

De acuerdo a lo anterior se fija en un valor de **\$1.300.000** como el más probable valor del M2 de terreno de acuerdo al mercado de encuestas.

DECLARACIÓN JURAMENTADA:

YO, JOSÉ OMAR BERMEO PARRA, BAJO LA GRAVEDAD DE JURAMENTO DEJO CONSTANCIA QUE LA UTILIZACIÓN DE ESTA MODALIDAD SE DEBE A QUE EN EL MOMENTO DE LA REALIZACIÓN DEL AVALÚO NO SE PUDO OBTENER UNA INFORMACIÓN CONFIABLE SOBRE OFERTAS DE VENTA, ARRIENDO, NI TRANSACCIONES DE BIENES COMPARABLES AL DEL OBJETO DE ESTIMACIÓN EN LOS ÚLTIMOS SEIS MESES DEL PRESENTE AÑO.

VALORACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES:

MÉTODO DE REPOSICIÓN:

Para las construcciones se utilizó el método de reposición. El cual establece el costo en que se incurriría si se construyera una edificación de similares características, y al resultado se le aplica un factor de depreciación de acuerdo a la Tabla de Fitto y Corvini por tipo de construcción, estado de conservación y vida útil estimada, como se explica a continuación:

CONSTRUCCIÓN:

Determinamos un valor de **\$2.300.000 /m²** como costo de reposición o Valor de Construirlo Nuevo, para este tipo de edificaciones con construcción y acabados de buenas especificaciones de acuerdo a las especificaciones existentes y teniendo en cuenta la normatividad del P. O. T vigente.

Cálculo del valor de depreciación total del inmueble: Usamos el método de depreciación de Fitto Corvini. En primera instancia se calcula el valor depreciado total considerando la edad actual del inmueble y la vida útil total.

Se relacionan las tasas de depreciación por estado de conservación como sigue:

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
DESCRIPCION	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIACION	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Construcción	15	100	15%	2	10,93%	2.300.000,00	251.498,10	2.048.502	2.049.000

Asumimos entonces un valor por M2 de **\$2.049.000.-** como precio adoptado del metro cuadrado de construcción.

De acuerdo a las metodologías anteriores el valor del inmueble se calcula de acuerdo a la siguiente liquidación:

LIQUIDACION			
ITEM	AREA M2.	VALOR UNITARIO M ²	SUB-TOTAL
Terreno	76,70	\$ 1.300.000,00	\$ 99.710.000,00
Terreno	64,00	\$ 2.049.000,00	\$ 131.136.000,00
VALOR TOTAL			\$ 230.846.000,00

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE: Asumimos la suma de **DOSCIENTOS TREINTA MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL PESOS M/CTE. (\$230.846.000)**, como valor comercial del inmueble en las condiciones actuales.

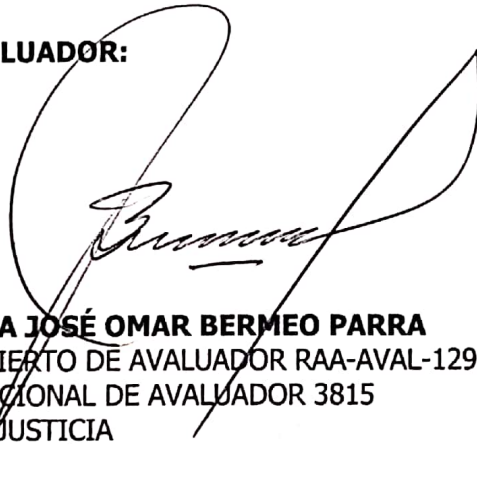
La valuación no crea valor, sino que mide los aspectos que influyen en el valor, tanto factores intrínsecos como externos al bien.

El valor comercial puede ser diferente a precio de la negociación, con frecuencia el precio de la negociación no coincide con el valor comercial del avalúo, porque en la negociación también intervienen otros factores tales como: urgencia, habilidad negociadora, forma de pago, garantías (confiabilidad), aspectos tributarios, entrega del inmueble.

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE: DOSCIENTOS TREINTA MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL PESOS M/CTE. (\$230.846.000).

LA LONJA DE AVALÚOS DE COLOMBIA DEJA CONSTANCIA QUE NO TIENE INTERÉS ACTUAL O CONTEMPLADO EN EL INMUEBLE AVALUADO.

PERITO AVALUADOR:



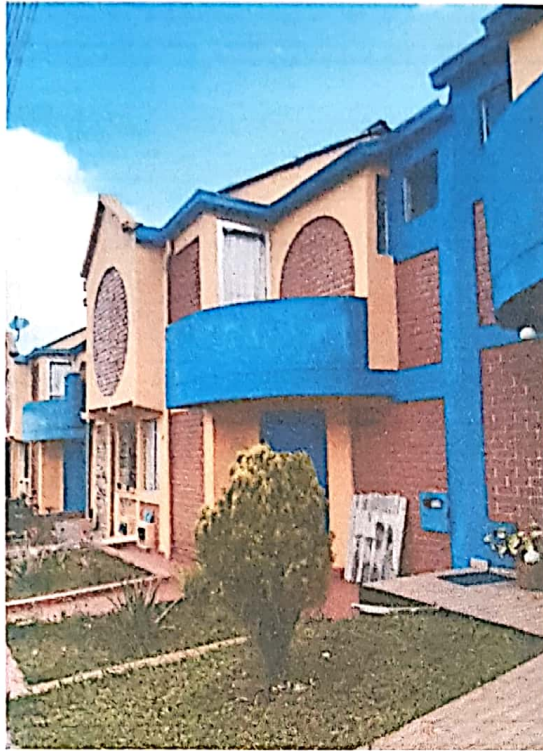
ECONOMISTA JOSÉ OMAR BERMEO PARRA
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR RAA-AVAL-12950688
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADOR 3815
AUXILIAR DE JUSTICIA

VIGENCIA DEL AVALÚO: De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que la condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

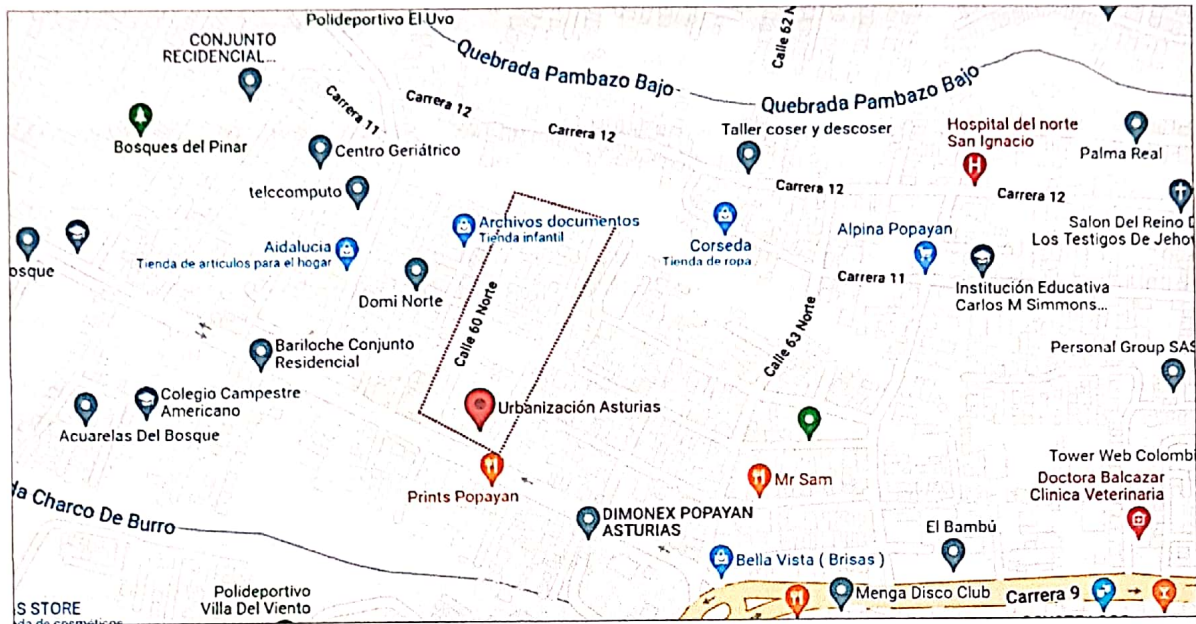
REGISTRO FOTOGRÁFICO

FACHADA DEL CONJUNTO





UBICACIÓN DEL INMUEBLE EN EL SECTOR





PIN de Validación: 60c10b35



<http://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) **JOSÉ OMAR BERMEO PARRA**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 12950688, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 06 de Diciembre de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-12950688.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **JOSÉ OMAR BERMEO PARRA** se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Dic 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
28 Dic 2020

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
06 Dic 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
28 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
04 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: bcc10b35



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
04 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
04 Dic 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
04 Dic 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
04 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: bee10b25



<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
04 Dic 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
04 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
04 Dic 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
19 Oct 2018

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: bcc10b36



Fecha de inscripción
19 Oct 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente , Lucro cesante , Daño moral , Servidumbres , Derechos herenciales y litigiosos

Fecha de inscripción
30 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico

- Demás derechos de indemnización , Cálculos compensatorios , Cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores

Fecha de inscripción
27 Feb 2019

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-0795, vigente desde el 01 de Octubre de 2017 hasta el 31 de Octubre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0534, vigente desde el 01 de Octubre de 2017 hasta el 31 de Octubre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SAN JUAN DE PASTO, NARIÑO
Dirección: CARRERA 35 N° 14-07 SAN IGNACIO
Teléfono: 3008223163
Correo Electrónico: omarbermeo@hotmail.com

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

Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial
Economista - Universidad de Nariño



PIN de Validación: bcc10b35



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) JOSÉ OMAR BERMEO PARRA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 12950688.

El(la) señor(a) JOSÉ OMAR BERMEO PARRA 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

bcc10b35

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 Octubre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:

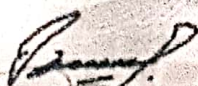
Alexandra Suarez
Representante Legal

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **12.950.688**
BERMEO PARRA

APELLIDOS
JOSE OMAR

NOMBRES



FIRMA



FECHA DE NACIMIENTO **25-OCT-1947**

TARQUI
(HUILA)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.72

ESTATURA

O+

G.S. RH

M

SEXO

13-FEB-1969 PASTO

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

INDICE DERECHO

REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS AMEL ARBOLEZ TORRES



A 2300100-00408967-M-0012950688-20130614

0033416896A 1

6802387510



REPUBLICA DE COLOMBIA
CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
SALA ADMINISTRATIVA
OFICINA JUDICIAL PASTO

JOSE OMAR
BERMEO PARRA
C.C. 12.950.688



SAN JUAN DE PASTO, 01-03-2005
VALIDA UNICAMENTE PARA POSESION

CARGOS INSCRITOS:

PERITO BIENES INMUEBLES.....
ECONOMISTA.....

[Firma] *[Firma]*
JEFE OFICINA JUDICIAL PASTO AUXILIAR DE JUSTICIA

"En caso de pérdida, favor devolver al despacho u oficina judicial
más cercana"



REPUBLICA DE COLOMBIA
Ministerio de Educación Nacional
CONSEJO NACIONAL PROFESIONAL DE ECONOMIA

MATRICULA No. 12207

EL PRESIDENTE Y EL SECRETARIO DEL CONSEJO NACIONAL
PROFESIONAL DE ECONOMIA

CERTIFICAN:



QUE JOSE OMAR BERMEO PARRA
CON C.C. No. 12.950.688 EXPEDIDA EN PASTO
FUE MATRICULADO COMO ECONOMISTA AL TENOR DE LO ORDENADO
EN LA RESOLUCION No. 12207
QUE EN LO PERTINENTE SE COPIA ASI: FECHA ABRIL 3 DE 1991

OTORGAR LA MATRICULA DEFINITIVA A: JOSE OMAR BERMEO PARRA
CON C.C. No. 12.950.688 de PASTO LIBRETA MILITAR No. B 493326
DISTRITO No. 20 GRADUADO EN LA UNIVERSIDAD DE NARIÑO
PARA EJERCER LA PROFESION DE ECONOMISTA UNICAMENTE EN CUANTO SE REFIERE A SU
DENOMINACION Y DEFINICION EN TODO EL TERRITORIO DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA DE
ACUERDO A LA LEY 41/69-37/90 Y LOS DECRETOS REGLAMENTARIOS 2209 DE 1971 Y 2928 DE
1980 EN CONSECUENCIA INSCRIBASE AL SOLICITANTE EN EL LIBRO DE MATRICULAS Y EXPIDASE
LE EL CORRESPONDIENTE CERTIFICADO UNA VEZ CONSULTADO Y CONFIRMADO POR EL
CONSEJO NACIONAL PROFESIONAL DE ECONOMIA.

SE EXPIDE EN BOGOTA, D.E. A LOS TRES DIAS DEL MES DE ABRIL DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA
Y UNO (1991).

EL PRESIDENTE,

CARLOS MARTINEZ BUSTAMANTE

EL SECRETARIO,

RUBBY HELENA VELOSA GARCIA

0000866



CONALPE

**CONSEJO NACIONAL PROFESIONAL DE ECONOMÍA
Y LA SECRETARÍA GENERAL CERTIFICA QUE:**



JOSE OMAR BERMEJO PARRA

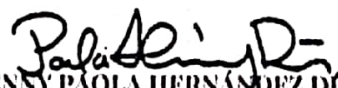
Documento de Identidad No. 12950688

Se encuentra inscrito (a) como economista, según matrícula profesional No. 12207 expedida el 03 de Abril de 1991 con base en título otorgado por la UNIVERSIDAD DE NARIÑO.

La providencia anterior fue confirmada por el Consejo Nacional Profesional de Economía mediante la resolución No. 12207.

El economista no ha sido sancionado, su matrícula profesional está vigente.

La presente solicitud se expide a solicitud del interesado(a), en la ciudad de Bogotá D.C. el 9 de Noviembre de 2021. Es válida por 180 días a partir de la fecha.


JENNY PAOLA HERNÁNDEZ DUEÑAS
Secretaría General



El presente es un documento
público expedido electrónicamente
Para garantizar la validez
escanear el código QR



CORPORACIÓN LONJA DE AVALÚOS DE COLOMBIA

RELACIÓN DE AVALÚOS O DICTÁMENES PERICIALES REALIZADOS POR EL AVALUADOR

ECONOMISTA JOSÉ OMAR BERMEO PARRA:

JUZGADO	No. DEL PROCESO	REQUERIMIENTO	DICTAMEN
2º.Civil Mpal. de Ipiales	1996-3264	Avalúo Comercial	Proceso Hipotecario
2º.Civil Mpal. de Ipiales	1999-0151	Avalúo Comercial	Proceso Hipotecario
2º. Civil del Cto. De Tumaco	2001-0039	Avalúo Comercial	Proceso Hipotecario
1º Civil Mpal. de Ejecución De Sentencias de Pasto	2005-0090	Avalúo Comercial	Ejecutivo Singular
2º.Civil Mpal. de Pasto	2005-0719	Avalúo Comercial	Ejecutivo con acción mixta de menor cuantía
2º.Civil Mpal. de Pasto	2006-0937	Avalúo Vehículo	Ejecutivo Singular
3º. Civil Mpal. De Pasto	2.007-1213	Avaluó Comercial	Proceso Hipotecario
2º.Civil Mpal. de Pasto	2.009-00997	Avaluó Comercial	Proceso Hipotecario
3º.de Familia de Pasto	2.010-0043	Avaluó Comercial	Proceso Alimentario
2º. De Familia de Pasto	2.011-00271	Avaluó Comercial	Proceso Alimentario
2º.Civil Mpal. De Pasto	2013-00548	Avalúo bienes Muebles	Ejecutivo Singular
4º. Civil del Cto. De Pasto	2014-00061	Avaluó Comercial	Proceso Hipotecario
4º. Civil del Cto. De Pasto	2014-00061	Avaluó Comercial	Proceso Hipotecario
2º Civil del Circuito Pasto	2015-02018	Avalúo Vehículo	Ejecutivo Singular
3º. Civil Mpal. De Pasto	2.016-0112	Avaluó Comercial	Proceso Hipotecario

Carrera 35 # 14 – 07 Oficina 101 Barrio San Ignacio. Teléfonos 7231749 – 3008223163
Pasto – Nariño



CORPORACIÓN LONJA DE AVALÚOS DE COLOMBIA

3º. Civil del Circuito Pasto	52001-31-03-003 2016-0129-000	Avalúo Comercial	Verbal-Divisorio
6º. Civil Mpal. De Pasto	2017-562	Avalúo Comercial	Ejecutivo Singular
4º. De Pequeños Causas y Competencias Múltiples de Pasto	2018-000751	Avalúo Comercial	Ejecutivo Singular
3º. de Familia de Pasto	2003-0087	Avalúo Comercial	Proceso Sucesional
5º de Familia de Pasto	2016-00271-00	Avalúo Comercial	Liquidación Sucesoral
Juzgado Promiscuo Civil Municipal de Berruecos	2019-00109	Avalúo Comercial	Proceso Ejecutivo con con garantía real
Juzgado Primero Civil Municipal de Pasto	2016-0065801	Avalúo Comercial	Proceso Ejecutivo Hipotecario
Juzgado Segundo Civil Del Circuito de Pasto	2011-00276-00	Avalúo Comercial	Proceso Ejecutivo Ordinario
Juzgado Cuarto Civil Del Circuito de Pasto	2013-00677	Avalúo Comercial	Proceso Ejecutivo Ordinario
Juzgado Cuarto Civil Del Circuito de Pasto	2016-0550	Avalúo Comercial	Proceso Sucesional

Atentamente,

ECONOMISTA JOSÉ OMAR BERMEO PARRA
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES
RAA-AVAL 12.950.688
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES 3815
CEDULA No. 12.950.688
AUXILIAR DE JUSTICIA

Carrera 35 # 14 – 07 Oficina 101 Barrio San Ignacio. Teléfonos 7231749 – 3008223163
Pasto – Nariño

CERTIFICADO DE INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES

El suscrito **JOSÉ OMAR BERMEO PARRA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 12.950.688, expedida en Pasto

DECLARA QUE:

Conozco las causales de inhabilidad e incompatibilidad para contratar con las Entidades Estatales de conformidad con las Leyes: 80 de 1993, 1150 de 2007, 1474 de 2011 y demás normas sobre la materia.

Así como las sanciones establecidas por transgresión a las mismas en los artículos 26 numeral 7o. y 52 y los efectos legales consagrados en el Art. 44 numeral. 1o. del Estatuto Contractual. Declaro bajo la gravedad del juramento que se entiende prestado con la firma del presente documento, que no me encuentro incurso en ninguna de ellas.

Atentamente,



JOSÉ OMAR BERMEO PARRA
C.C. No. 12.950.688 Pasto



IGAC
INSTITUTO GEOGRÁFICO
AGUSTÍN CODAZZI



**EL SUSCRITO DIRECTOR DEL INSTITUTO GEOGRÁFICO
"AGUSTIN CODAZZI" TERRITORIAL NARIÑO,**

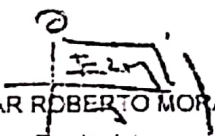
A solicitud del interesado,

HACE CONSTAR:

Que el señor **JOSE OMAR BERMEO PARRA**, identificado con cédula de ciudadanía N° 12.950.688, expedida en Pasto, trabajó en esta Sede Territorial en los cargos de Oficial de Reconocimiento, Coordinador, Técnico Operativo y Profesional Universitario, del 09 de junio de 1959 hasta el 31 de diciembre de 2005, desempeñando las siguientes funciones:

- Ejecutar el reconocimiento predial para la correcta identificación jurídica y física de los predios, como actividad básica de los procesos de Formación, Actualización de la formación y Conservación Catastral.
- Colaborar en las actividades de reconocimiento, zonificación y cálculos del estudio de zonas homogéneas dentro de los procesos catastrales.
- Efectuar peritajes para entidades con funciones de policía judicial, inspecciones de policía y juzgados civiles.
- Recopilar la información inmobiliaria del departamento competencia de la Dirección Territorial, codificarla, procesarla, mantenerla actualizada dentro de la base de datos de avalúos y efectuar los análisis correspondientes, así como elaborar y mantener al día el observatorio inmobiliario del Departamento.
- Presentar los informes sobre el estado y el cumplimiento de la ejecución de los estudios de zonas físicas y geoeconómicas, liquidación de avalúos y elaboración de las respectivas tablas de valores de terrenos y construcciones, y efectuar análisis periódicos de datos obtenidos en los Procesos.

La presente se firma en San Juan de Pasto, a los trece (13) días del mes de abril de dos mil once (2011).


EDGAR ROBERTO MORA GOMEZ
Director Territorial

elaboró: María Rocio Quintero Osorio

FORMULARIO DE CALIFICACION CONSTANCIA DE INSCRIPCION

Pagina 1

Impreso el 05 de Diciembre de 2005 a las 08:46:27 a.m
No tiene validez sin la firma y sello del registrador en la ultima pagina

Con el turno 2005-16309 se calificaron las siguientes matriculas:

156317

Nro Matricula: 156317

CIRCULO DE REGISTRO: 120 POPAYAN

No. Catastro:

MUNICIPIO: POPAYAN

DEPARTAMENTO: CAUCA

TIPO PREDIO: URBANO

DIRECCION DEL INMUEBLE

) CARRERA 9 A #60N-199 CASA # 12 MANZANA D CONJUNTO CERRADO ASTURIAS III ETAPA

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 29-11-2005 Radicacion: 2005-16309

Documento: ESCRITURA 2814 del: 22-11-2005 NOTARIA 3 de POPAYAN

VALOR ACTO: \$ 51,950,000.00

ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA (MODO DE ADQUISICION)

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

DE: SOCIEDAD ARINSA ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.

8170022181

PAZ CASTRO MONICA ELISA

34570146 X

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 29-11-2005 Radicacion: 2005-16309

Documento: ESCRITURA 2814 del: 22-11-2005 NOTARIA 3 de POPAYAN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA (GRAVAMEN)

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

DE: PAZ CASTRO MONICA ELISA

34570146 X

A: GRANBANCO S.A.

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

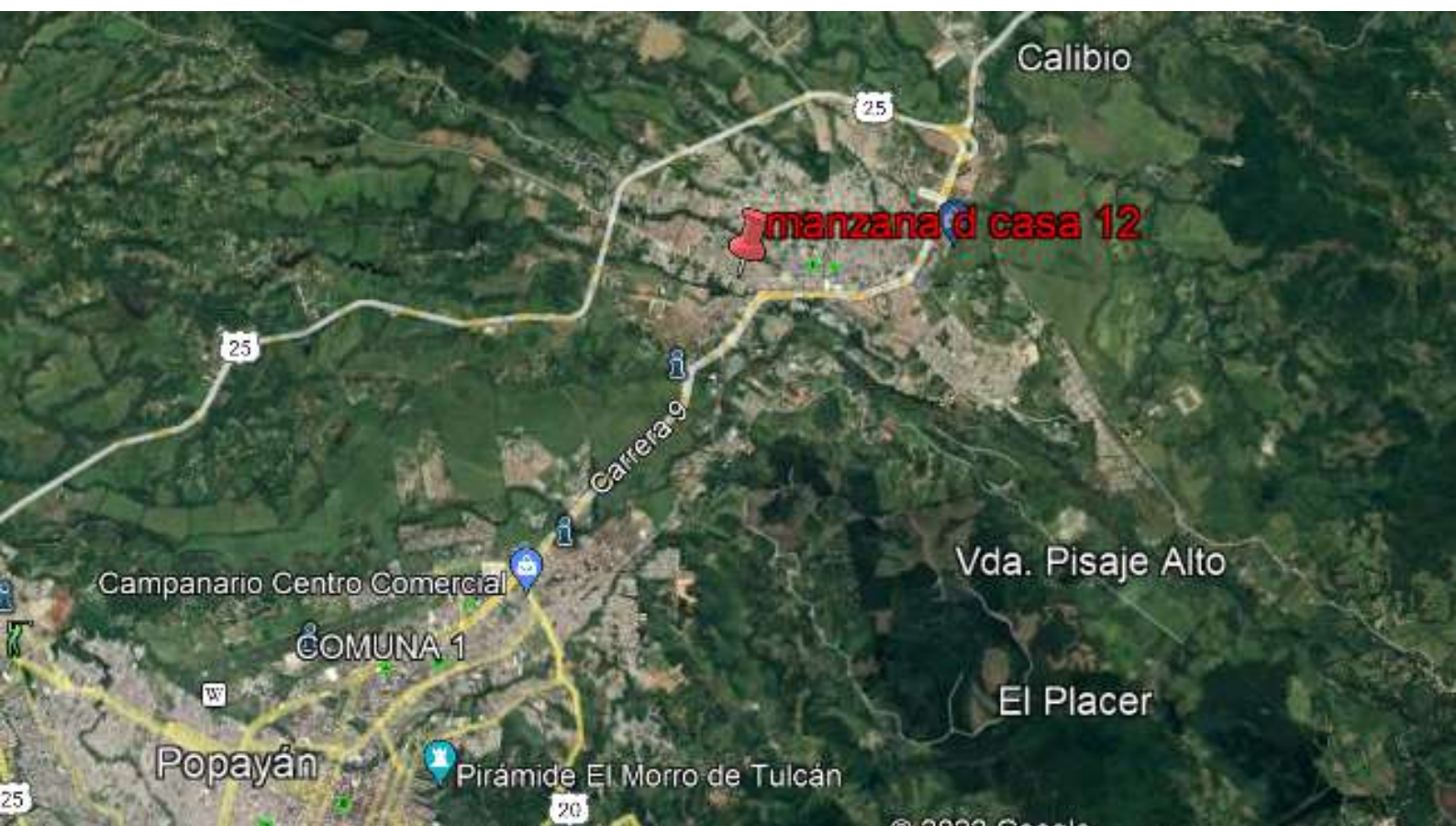
Día Mes Año Firma

05 DIC 2005

ABOGADO4,306

OFICINA DE REGISTRO DE POPAYAN
MARIO ERNESTO VELASCO MOSQUERA
REGISTRADOR









Consulta Catastral

Construcción #1

Área: 65.17 m²

Uso: VIVIENDA HASTA 3 PISOS EN PH

Puntaje: 49

Números de pisos: 2

Números de habitaciones: 3

Números de locales: 0

Números de baños: 2

Fuente: Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 2022

ESCRITURA



G1305848

AA 21884833



ESCRITURA PUBLICA NUMERO : 2.814 - - -

DOS MIL OCHOCIENTOS CATORCE. - - -

FECHA : NOVIEMBRE 22 DEL AÑO 2.005- - -

CLASE DE ACTO: COMPRAVENTA.

CONSTITUCION DE HIPOTECA - - - - -

CUANTIA DE VENTA: \$51.950.000.00. - - - - -

CUANTIA DE HIPOTECA: INDETERMINADA - - - - -

PERSONAS QUE INTERVIENEN: ARINSA ARQUITECTOS E INGENIEROS

S.A, MONICA ELISA PAZ CASTRO y GRANBANCO S.A - - - - -

MATRICULA INMOBILIARIA: 120-156317- - - - -

INMUEBLE OBJETO DEL ACTO: CASA No. 12 MANZANA D CONJUNTO

CERRADO ASTURIAS III ETAPA DE LA CIUDAD DE POPAYAN EN LA

CARRERA 9A No. 60N-199- - - - -

No. PREDIAL: 010102370001000. - - - - -

En Popayán, capital del Departamento del Cauca, República de

Colombia, a los veintidos - - - dias (22) del mes de

NOVIEMBRE - - - - - del dos mil cinco (2.005), ante mi

MARIA NUBIA CHAVES DE VELASCO, Notaria Tercera del Circulo

Notarial de Popayán, Ante mi COMPARECIERON con minuta

escrita .SECCION PRIMERA : a) Compareció el Señor JORGE SAIR

NARANJO LOPEZ, mayor de edad, vecino de Popayán,

identificado con la cédula de ciudadanía No. 10.547.343

expedida en Popayán, hábil para contratar y obligarse quien

obra en su calidad de Gerente Y Representante Legal de la

SOCIEDAD ARINSA ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A, con Nit

0817002218-1 Constituida por escritura número

2237/19/05/1.998 Notaria Segunda de Popayán y con domicilio

principal en Popayán, según consta en el certificado

expedido por la Cámara de Comercio del Cauca que se presenta

para que se protocolice con esta escritura, quien para

efectos del presente documento se denominará EL VENDEDOR .b)

MONICA ELISA PAZ CASTRO mayor de edad , vecina y residente en Popayán, de estado civil soltera sin unión libre, identificada con la cédula de ciudadanía Nos. 34.570.146 expedida en Popayán- Cauca, quien en adelante y para todos los efectos de este contrato, se llamara LA COMPRADORA, y dijeron que han celebrado un contrato de COMPRAVENTA, cuyas cláusulas se expresan a continuación: PRIMERA.- EL(LA-LOS) VENDEDOR(A-ES), por este instrumento transfiere a título de compraventa en favor de EL(LA-LOS) COMPRADOR(A-ES) el derecho pleno de dominio, propiedad y posesión material que tiene y ejerce sobre el(los) siguientes inmueble (s): CASA, No.12 MANZANA D ETAPA III , Ubicada en la Cra 9A No. 60N-199 CONJUNTO CERRADO ASTURIAS de la ciudad de Popayán- Cauca , sometido al Reglamento de Propiedad Horizontal - Conjunto Cerrado Asturias III Etapa , según Escritura Pública No. 1028 del 27 de mayo de 2004 de la Notaria Tercera de Popayán debidamente registrada, comprendido por los LINDEROS GENERALES: Se toma como punto de partida el lugar en el cerco de la carretera que del Alto del Cauca va hacia Morinda, exactamente al frente del sitio donde pega el cerco sur de esta carretera el lindero oriental del lote de Concepción Campo, y de este punto de partida situado sobre el cerco norte de la mencionada carretera, se cruza en dirección sur, norte, formando el lado oriental, deslindando con terrenos de Josefina Valencia de Hubach, hasta llegar a la margen izquierda del zanjón que divide a Garrochal Norte, de Pambazo bajo; Norte, de este punto sobre la margen izquierda del mencionado zanjón de Garrochal, se toma este aguas abajo en una extensión de noventa y dos metros (92.00 mts) deslindando con terrenos de Josefina Valencia de Hubach; Occidente, de este punto en el zanjón de Garrochal, se cruza dirección norte-sur y se sube deslindando con terrenos de la misma señora de Hubach hasta salir al cerco

AA 21884834



norte, de la carretera que del Alto de Cauca va hacia Morinda; Sur, en este punto sobre el mencionado cerco, se cruza en dirección occidente- oriente, en una extensión de noventa y dos metros (92.00 mts) sobre el cerco ---

norte, de la carretera, hasta llegar al punto de partida' .

CASA No.12 MANZANA D ETAPA III , Ubicada en la Cra 9A No. 60N-199 CONJUNTO CERRADO ASTURIAS de la ciudad de Popayán- Cauca . POR EL NORTE.- CON ZONA COMUN DE RECREACION , CONFORME PLANO ANEXO.- POR EL SUR.- CON CASA 4 MANZANA D CONFORME PLANO ANEXO.- POR EL ORIENTE.- CON CASA 13 MANZANA D EN TODA SU EXTENSION CONFORME PLANO ANEXO.- POR EL OCCIDENTE.- CON CASA 11 MANZANA D EN TODA SU EXTENSION CONFORME PLANO ANEXO. AREA 76.70 M2 Con coeficiente 0.4647% . INMUEBLE CON MATRICULA INMOBILIARIA No. 120-156317 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán. SEGUNDA: El(los) inmueble(s) descrito(s) en la Cláusula Primera y que es(son) materia de este contrato, fue(ron) adquirido(s) por la Sociedad vendedora así: A).-En mayor extensión por Compraventa a la Sociedad Radio Cadena Nacional S.A. RCN RADIO. Según Escritura Pública No. 2.472 del 18 de diciembre de 2002 de la Notaria Tercera de Popayán, registrada el 13 de marzo de 2003 bajo matrícula No. 120-25893. B).- Por escritura No. 654 del 10 de abril de 2003 Notaria Tercera de Popayán, registrada el 11 de abril de 2003 la Sociedad ARINSA ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A., Constituyó Reglamento de Propiedad Horizontal .C).- Por Escritura Pública No.2093 del 31 de octubre de 2003 otorgada en la Notaria Tercera de Popayán , registrada el 13 de noviembre de 2003 Reformo el Reglamento de Propiedad Horizontal en el sentido de crear 4 nuevas unidades, ampliar el local comercial con Matrícula inmobiliaria No. 120-148729

citar coeficientes y áreas restante. D).- Por escritura Pública No. 2521 del 26 de diciembre de 2003 Notaria Tercera de Popayán, registrada el 20 de enero de 2004 la SOCIEDAD ARINSA ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A., Reforma el Reglamento de Propiedad Horizontal y/o Adición en tanto a la determinación de la Etapa II. E) Por Escritura pública No. 1028 del 27 de mayo de 2004 otorgada en la Notaria Tercera de Popayán, registrada el 14 de diciembre de 2004 la SOCIEDAD ARINSA ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A., constituyo Reglamento de Propiedad Horizontal - Conjunto Cerrado Asturias III Etapa, donde le correspondió el folio de matrícula inmobiliaria No. 120-156317 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán. PARAGRAFO.- El (la -los) comprador(a-es) Manifiesta(n) que acepta (n) y se comprometen a cumplir en su totalidad el Reglamento de Propiedad Horizontal constituido mediante la escritura antes citada. TERCERA: El(los) inmueble(s) que se vende(n) es(son) de exclusiva propiedad de EL(LOS) VENDEDOR(ES), no lo(s) ha(n) enajenado por acto anterior al presente, y lo(s) garantiza(n) libre de gravámenes, servidumbres, desmembraciones, usufructo, uso, habitación, condiciones resolutorias de dominio, pleitos pendientes, embargos judiciales, censo, anticresis, arrendamiento por escritura pública, movilización, patrimonio de familia y en general de cualquier limitación de dominio, obligándose EL(LOS) VENDEDOR(ES), en todo caso, al saneamiento de lo vendido en los casos de ley. CUARTA: Igualmente, EL(LOS) VENDEDOR(ES) entrega el bien a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, valorizaciones, conexión e instalación de los servicios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica, liquidados hasta la fecha de la entrega del inmueble, siendo de cargo de EL(LOS) COMPRADOR(ES) las sumas que por tales conceptos se liquiden a partir de dicha fecha. QUINTA: El precio de

NOTARIA 3ª POPAYAN

NOTARIA 3a.
CIRCULO DE POPAYAN
Republica de Colombia
COPIAS

AA 21884948



esta COMPRAVENTA es la suma de
CINCUENTA Y UN MILLONES NOVECIENTOS
CINCUENTA MIL PESOS MCTE
(\$51.950.000.00) MCTE, suma que LA
COMPRADORA pagará así: a) La suma de
QUINCE MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS

MCTE (\$15.600.000.00) MCTE, que EL VENDEDOR declara recibidos
a entera satisfacción; b) El saldo, es decir, la suma de
TREINTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MCTE
(\$36.350.000.00) MCTE, que LA COMPRADORA pague a EL VENDEDOR
con el producto de un préstamo que con garantía hipotecaria
de primer grado, les aprobó GRANBANCO S.A., conforme se
indica en este instrumento, con sujeción a las disposiciones
legales vigentes y a la reglamentación interna del Banco.
PARAGRAFO PRIMERO: Las partes contratantes convienen expresa
e irrevocablemente autorizar a GRANBANCO S.A., para que el
producto del préstamo que se aprobó a LA COMPRADORA, sea
abonado directamente a las obligaciones que tenga contraídas
EL VENDEDOR con GRANBANCO S.A., y, en caso de no tener
pendiente obligación alguna, esta sea entregada a EL
VENDEDOR. PARAGRAFO SEGUNDO: No obstante la forma de pago
pactada, EL VENDEDOR y LA COMPRADORA renuncian expresamente a
cualquier condición resolutoria que se derive de ella y en
general del presente contrato de COMPRAVENTA, y por lo tanto,
la venta se otorga firme e irresoluble. SEXTA: Los derechos
notariales que se causen para la legalización de la
compraventa, correrán por partes iguales. Los de Beneficencia
y Registro de la compraventa, así como los que se generen por
constitución de la hipoteca correrán únicamente por cuenta de
LA COMPRADORA. Excepto la retención en la fuente que correrá
por cuenta de los Vendedores. Igualmente, los gastos
correspondientes a la constitución de la hipoteca serán por
cuenta exclusiva de LA COMPRADORA. SEPTIMA: LA COMPRADORA

R. del.
NOTARIA 3ª POPAYÁN

NOTARIA 3ª
CIRCULO DE POPAYÁN
República de Colombia
COPIAS

declara: a) Que acepta esta escritura, la venta que en ella se contiene y las estipulaciones que se hacen por estar todo a su entera satisfacción; b) Que ha recibido materialmente y a entera satisfacción el inmueble objeto de la presente COMPRAVENTA; c) Que serán de su cargo los valores que liquiden las empresas de servicios públicos del municipio por concepto de reajustes en los derechos de los respectivos servicios con posterioridad a la entrega del inmueble que se transfiere por este contrato, así como los impuestos, tasas, contribuciones y gravámenes que sobre el inmueble decreten o liquiden la Nación y/o este Municipio a partir de la fecha de entrega del citado inmueble. Presente la SRA MONICA ELISA PAZ CASTRO identificada con la C.C. No. 34.570.146 de Popayán quien interrogada por la Notaria sobre su estado civil declaro ser soltera sin unión libre, parte que en este contrato se ha venido llamando LA COMPRADORA. DECLARACION: Los comparecientes manifiestan que conocen el contenido del el artículo 29 de la Ley 675 del 2001, y que aunque el inmueble que se vende mediante este instrumento se encuentra sometido a régimen de propiedad horizontal, no se anexa paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes exigido por el artículo 29 ya citado y los comparecientes manifiestan que asumen las consecuencias de tal declaración. SECCION SEGUNDA. En este estado comparecen nuevamente MONICA ELISA PAZ CASTRO, de las condiciones civiles ya anotadas, y quien obra en su propio nombre y en representación de sus derechos, quien en el texto de esta escritura se denominará LA HIPOTECANTE, y de otra parte, GRANBANCO S.A., establecimiento Bancario con domicilio principal en Btá D.C, representado por el Dr. DIEGO JOSE MUÑOZ SOLANO mayor de edad, vecino de Popayán identificado con la C.C. No. 19.147.750 de Btá, quien en el presente acto actúa en su calidad de APODERADO ESPECIAL, conforme al poder conferido por el Dr PEDRO IGNACIO DE BRIGARD POMBO, identificado con la C.C. No.

[Firma]
NOTARIA S.A.
CIRCULO DE POPAYAN
República de Colombia
COPIAS

AA 21884836



19.109.665 de Bogotá en su calidad de
Vicepresidente de GRANBANCO S.A., según
consta en el certificado expedido por
la Superintendencia Bancaria
documentos que se anexan para su
protocolización con el presente ---

instrumento, y manifestaron: PRIMERO: Que LA HIPOTECANTE,
además de comprometer su responsabilidad personal, constituye
en favor de GRANBANCO S.A., HIPOTECA ABIERTA DE PRIMER GRADO
DE CUANTIA INDETERMINADA, sobre el(los) siguiente(s)
inmueble(s): CASA No. 12 MANZANA D ETAPA III , Ubicada en la
Cra 5A No. 60N-199 CONJUNTO CERRADO ASTURIAS de la ciudad de
Popayán- Cauca , sometido al Reglamento de Propiedad
Horizontal - Conjunto Cerrado Asturias III Etapa , según
Escritura Pública No. 1028 del 27 de mayo de 2004 de la
Notaria Tercera de Popayán debidamente registrada ,
comprendido por los siguientes linderos: POR EL NORTE.- CON
ZONA COMUN DE RECREACION , CONFORME PLANO ANEXO.- POR EL
SUR.- CON CASA 4 MANZANA D CONFORME PLANO ANEXO.- POR EL
ORIENTE.- CON CASA 13 MANZANA D EN TODA SU EXTENSION
CONFORME PLANO ANEXO.- POR EL OCCIDENTE.- CON CASA 11 MANZANA
D EN TODA SU EXTENSION CONFORME PLANO ANEXO. AREA 76.70 M2
Con coeficiente 0.4647% . INMUEBLE CON MATRICULA INMOBILIARIA
No. 120-156317 de la Oficina de Registro de Instrumentos
Públicos de Popayán .PARAGRAFO.- No obstante la cabida y
linderos, el(los) inmueble(s) se hipoteca(n) como cuerpo(s)
cierto(s). En esta hipoteca se incluyen todas las
edificaciones y mejoras existentes o que se construyan en el
futuro, así como todos los aumentos que reciba el(los)
inmueble(s) hipotecado(s). Así mismo esta hipoteca se
extiende a todos aquellos bienes que puedan reputarse como
inmueble (s) por adhesión o inmueble(s) por destinación.
SEGUNDO: Que el(los) inmueble(s) hipotecado(s) fue(ron)

NOTARIA POPAYÁN
CIRCULO DE POPAYÁN
República de Colombia
COPIAS

adquirido(s) así: por COMPRA A LA SOCIEDAD ARINSA ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A., mediante la presente escritura que se registrará bajo el folio de matrícula inmobiliaria No.120-156317 en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán. TERCERO: Que el(los) inmueble(s) que hipoteca es(son) de su exclusiva y plena propiedad, que no lo(s) ha enajenado por acto anterior al presente, que está(n) libre(s) de desmembración o arrendamiento por escritura pública y de cualquiera condición susceptible de desmembrarlo o resolverlo, así como de toda clase de gravámenes y limitaciones al dominio, de afectaciones por patrimonio de familia o vivienda familiar, y no tiene(n) embargo, pleito pendiente, ni demanda inscrita, como se acredita con el certificado expedido el día VEINTIOCHO(28) DEL MES DE SEPTIEMBRE DE (2.005), por el Registrador de POPAYAN, el cual comprende un periodo mayor de veinte (20) años. Actualmente LA HIPOTECANTE posee el(los) inmueble(s) en forma pública y pacífica. En todo caso, LA HIPOTECANTE saldrá al saneamiento en los casos de ley. CUARTO: Que la presente hipoteca se constituye a raíz del crédito de vivienda largo plazo aprobado por GRANBANCO S.A., a LA HIPOTECANTE, con destino a la adquisición del inmueble que se hipoteca por este instrumento, por la suma de: TREINTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MCTE (\$36.350.000.00) moneda legal colombiana, valor que equivale a DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y OCHO UNIDADES DE VALOR REAL CON CUATRO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y OCHO DIEZMILESIMAS (238.398.4868) UNIDADES DE VALOR REAL, (U.V.R.), en la fecha de expedición de la carta de aprobación, esto es, el día CATORCE (14), del mes de OCTUBRE del año 2005, préstamo que tiene un plazo de QUINCE (15) años, y será pagadero en cuotas mensuales, la primera de ellas treinta (30) días después de la fecha efectiva del desembolso del crédito. QUINTO: Que

NOTARIA 3ª POPAYAN
CIRCULO DE POPAYAN
Republica de Colombia
COPIAS

AA 21884837



con esta hipoteca se garantiza a
 GRANBANCO S.A., el crédito indicado en
 la cláusula anterior y toda clase de
 obligaciones ya causadas o que se
 causen en el futuro a su cargo y sin
 ninguna limitación respecto a la ---

cuantía de las obligaciones garantizadas, sus intereses,
 costas, gastos y honorarios de Abogado, bien sean directas o
 indirectas y por cualquier concepto, en su propio nombre, o
 con otra u otras firmas, conjunta o separadamente, ya se
 trate de préstamos, descuentos y/o endoso o cesión de
 instrumentos negociables o de créditos de otro orden, de
 garantías bancarias, de avales, de cartas de crédito, de
 sobregiros en cuenta corriente o de cualquier otro género de
 obligaciones, ya consten en pagarés, letras de cambio,
 cheques, certificados, notas débitos, e.t.c., o en
 cualesquiera otros documentos comerciales o civiles, girados,
 aceptados, endosados, cedidos o firmados por EL (LA-LOS)
 HIPOTECANTE (S), individual o conjuntamente con otra u otras
 personas o entidades, y bien se hayan girado, endosado,
 cedido o aceptado a favor de GRANBANCO S.A. directamente, o a
 favor de un tercero que los hubiere negociado, endosado o
 cedido al Banco, o que los negociare, endosare o cediere en
 el futuro, por cualquier concepto, esto es, por valor
 recibido, por valor en garantía, por dación en pago. e.t.c.,
 y aún sin la intervención o contra la voluntad de EL (LA-LOS)
 HIPOTECANTE(S). Esta hipoteca garantiza las obligaciones en
 la forma y condiciones que consten en los documentos
 correspondientes y no se extingue por el sólo hecho de
 prorrogarse, cambiarse o renovarse las citadas obligaciones,
 continuando vigente hasta la cancelación total de la misma.
 PARAGRAFO PRIMERO: EL (LA-LOS) HIPOTECANTE(S) no podrán
 hacerse sustituir por un tercero en la totalidad o parte de

NOTARIA 3ª POPAYÁN
 CIRCULO DE POPAYÁN
 República de Colombia
 COPIAS

las obligaciones amparadas en este contrato, sin la autorización previa, expresa y escrita del acreedor.

PARAGRAFO SEGUNDO: En razón de su característica de garantía hipotecaria abierta de primer grado y de cuantía indeterminada, y exclusivamente para los efectos de los derechos de Notario y Registro, se fija la suma de TREINTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MCTE(\$36.350.000.00) moneda legal colombiana, valor que corresponde al monto del citado crédito de vivienda; para lo cual con este instrumento se protocoliza la respectiva constancia expedida por a GRANBANCO S.A., sin que esto implique modificación alguna del carácter de hipoteca abierta sin límite de cuantía que tiene la presente garantía. **SEXTO:** EL (LA -LOS) HIPOTECANTE(S), autoriza(n) a GRANBANCO S.A., para exigir anticipadamente el pago del crédito de vivienda a que se refiere la cláusula CUARTA, sin consideración al vencimiento ni a los plazos pactados, esto es, en cualquier tiempo, mediante la presentación de la correspondiente demanda ejecutiva en caso de mora en el pago de alguna de las cuotas. Habrá lugar a la exigibilidad anticipada de los demás créditos garantizados con esta hipoteca cuando se presente uno cualquiera de los eventos previstos en el respectivo título de deuda, o de que el inmueble fuere embargado por un tercero y por cualquier acción, por enajenación o traspaso total o parcial de mismo y/o por constitución de otros gravámenes de cualquier naturaleza, todo ello sin la previa y escrita autorización de a GRANBANCO S.A. **SEPTIMO:** La presente hipoteca permanecerá vigente mientras existan obligaciones pendientes de pago a cargo de cualquiera de las personas que integran LA PARTE HIPOTECANTE, o el tercero garantizado, y en tanto no sea cancelada en forma expresa y mediante otorgamiento de escritura pública firmada por el representante legal de a GRANBANCO S.A., bien sea que EL (LA

NOTARIA 3ª POPAYAN

NOTARIA 3a.
CIRCULO DE POPAYAN
Republica de Colombia
COPIAS

AA 21884838



- LOS) HIPOTECANTE(S) continúe o no como propietario (s) por causa de traspasos o enajenaciones totales o parciales del inmueble hipotecado, pues la hipoteca produce todos sus efectos jurídicos mientras no sea cancelada su

inscripción. El acreedor no estará obligado a cancelar la hipoteca mientras esté vigente cualquier obligación a su favor y a cargo de LA HIPOTECANTE. OCTAVO: De conformidad con lo dispuesto por el artículo 24 de la ley 546 de 1999, en caso de que el crédito citado en la cláusula CUARTA sea cedido a otra entidad financiera a petición de LA DEUDORA, a GRANBANCO S.A., autorizará la cesión del crédito y esta garantía, en un plazo no mayor de diez (10) días hábiles, una vez el deudor entregue la oferta vinculante del nuevo acreedor. EL (LA-LOS) HIPOTECANTE(S) aceptan que en el evento de que existieren créditos de otra índole a favor de a GRANBANCO S.A., la cesión de la hipoteca se haga de tal manera que, en adelante, la hipoteca quede como garantía compartida proporcionalmente con la entidad cesionaria en cuanto el crédito de vivienda, y con a GRANBANCO S.A., en cuanto a los demás créditos, a menos que se ofrezca otra garantía hipotecaria a satisfacción de a GRANBANCO S.A., o la entidad financiera asuma el pago por subrogación de los demás créditos protegidos con la hipoteca. La cesión no generará derechos notariales, gastos notariales, ni impuesto de timbre. NOVENO: EL (LA-LOS) HIPOTECANTE podrá (n) adherirse a la póliza de incendio y terremoto tomada por a GRANBANCO S.A., y en caso de no tomar dicha opción, deberá contratar una póliza con la compañía de seguros que escoja, la cual debe cubrir las edificaciones existentes o que existieren posteriormente dentro de los inmueble(s) a que se refiere esta hipoteca contra los riesgos de incendio y terremoto por

una suma igual a su valor comercial, y a endosar la póliza a favor de a GRANBANCO S.A., a fin de que, en caso de siniestro, el seguro subrogue el bien gravado, en los términos del Artículo 1.101 del Código de Comercio. Esta póliza deberá ser renovada a su vencimiento de manera que, mientras la hipoteca esté vigente, el inmueble se encuentre asegurado. En todo caso EL (LA-LOS) HIPOTECANTE(S) autoriza(n) a GRANBANCO S.A., para contratar el seguro y renovarlo pagando las primas respectivas, pagos cuyo reembolso quedará garantizado con la presente hipoteca. Además lo autoriza para cargar en su cuenta corriente o de ahorros o para compensar, descontar o deducir directamente de cualquier depósito a su favor, los costos del seguro y sus renovaciones, produciendo incluso sobregiro en su cuenta corriente, en el caso de no existir saldo suficiente para dicha cancelación. Es entendido que todas estas facultades y autorizaciones concedidas a GRANBANCO S.A., no lo comprometen ni lo responsabilizan en ningún caso, ya que la Entidad bien puede hacer o no uso de las mismas, en cuanto son de carácter facultativo. PARÁGRAFO: Las primas de las pólizas relacionadas con los demás riesgos contra los cuales deban estar asegurados el (los) inmueble (s) según determinación del Gobierno Nacional en desarrollo del numeral 10 del artículo 17 de la Ley 546 de 1999, y demás normas que la reglamenten o modifiquen, serán pagadas por quienes establezca el Gobierno, y a falta de indicación expresa, deberán ser pagadas por EL (LA-LOS) HIPOTECANTE (S). Igualmente, EL (LA-LOS) HIPOTECANTE(S) se obliga (n) a tomar el seguro de vida deudores. DECIMO: Para efectos de lo dispuesto por el Artículo 81 del Decreto 960/70, EL (LA-LOS) HIPOTECANTE (S) confiere poder especial e irrevocable a GRANBANCO S.A., en los términos previstos en el artículo 1279 del Código de Comercio, para que en caso de pérdida o

NOTARIA 3ª POPAYAN

NOTARIA 3a.
CIRCULO DE POPAYAN
Republica de Colombia
COPIAS

AA 21884839



destrucción de la primera copia de este instrumento, en su nombre y representación solicite al señor Notario, que expida y entregue a GRANBANCO S.A., un segundo ejemplar de dicha copia, con la constancia de que

también presta mérito ejecutivo. DECIMO PRIMERO: EL (LA-LOS) HIPÓTECANTE(S) declara(n) además en beneficio de GRANBANCO S.A., lo siguiente: a) Que desde ahora acepta la cesión o traspaso que el Banco Acreedor hiciere de los créditos a cargo de EL (LA- LOS) HIPÓTECANTE (S), lo mismo que el traspaso o cesión individual de esta garantía real, en favor de terceros. b) Que el presente gravamen no modifica, altera ni causa novación de cualesquiera otras obligaciones respaldadas con garantías reales y/o personales, constituidas, individual o conjuntamente, antes o después del otorgamiento de esta escritura por EL (LA-LOS) HIPÓTECANTE(S), en favor del acreedor. c) Que el presente gravamen comprende y se extiende a todas las indemnizaciones que resulten a favor de EL (LA- LOS) HIPÓTECANTE(S), por cualquier motivo y como consecuencia de su carácter de propietario del bien hipotecado. d) Que este gravamen cubre igualmente y respalda el pago de todos los accesorios de las deudas u obligaciones, en las condiciones establecidas en los documentos que las contengan. e) Que faculta al Acreedor Hipotecario para que en el evento de cobro judicial de las obligaciones a su cargo, y con arreglo a lo dispuesto en el Artículo 9o. Ordinal 4o. del C. de P.C., obre en su nombre para designar al secuestro del bien hipotecado, o a los peritos, y para pedir al Juzgado que imparta aprobación a dicha designación, entendiéndose por tanto con esta estipulación, cumplido el requisito establecido en la citada norma en el sentido de obrar las partes de consuno en el

Notario Popayán
CIRCULO DE POPAYÁN
República de Colombia
COPIAS

nombramiento de tales auxiliares de la justicia. Igualmente,
EL (LA -LOS) HIPOTECANTE(S) renuncia en favor del Acreedor
Hipotecario al derecho de pedir que el bien embargado se
divida en lotes para efectos de la subasta pública, en los
términos del Artículo 520 del C. de P.C. DECIMO SEGUNDO:
Todos los gastos e impuestos que ocasione el otorgamiento de
esta escritura, los de Beneficencia, Registro y Anotación,
los de la primera copia debidamente registrada con destino
al ACREEDOR con constancia notarial de prestar mérito para
ejercer judicialmente los derechos que como acreedor
hipotecario le corresponda, los de los certificados de
tradición y libertad de el inmueble materia de este contrato
debidamente complementado, vale decir que contengan la
inscripción de la presente garantía hipotecaria abierta, lo
mismo que los de su cancelación posterior, serán de cargo de
EL (LA-LOS) HIPOTECANTE(S), quien(es) se obliga(n) a entregar
a GRANBANCO S.A., la primera copia de esta escritura
debidamente registrada, lo mismo que el certificado de
tradición y libertad de el (los) inmueble(s) hipotecado(s),
con la anotación del registro de esta escritura. DECIMO
TERCERO: Se señala la ciudad de POPAYAN como lugar para el
cumplimiento de las obligaciones, sin perjuicio de que
GRANBANCO S.A., pueda demandar ante el Juez Civil del
Circuito del domicilio de la deudora o el del lugar de la
ubicación del bien hipotecado. DECIMO CUARTO: Cada vez que en
este instrumento se utilicen las expresiones EL (LA-LOS)
HIPOTECANTE(S) o EL INMUEBLE, se entenderán, para todos los
efectos, en su sentido singular o plural, según corresponda
al caso. Presente el Doctor DIEGO JOSE MUÑOZ SOLANO mayor
de edad, vecino y residente en Popayán identificado con la
cédula de ciudadanía No. 19.147.750 expedida en Bogotá,
quien en el presente acto actúa en su calidad de APODERADO
ESPECIAL, conforme al poder conferido por el Doctor PEDRO

[Firma]
NOTARIA 3ª POPAYAN

NOTARIA 3a.
CIRCULO DE POPAYAN
Republica de Colombia
COPIAS

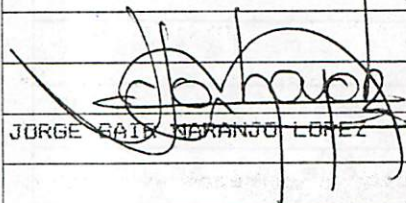
AA 21884840

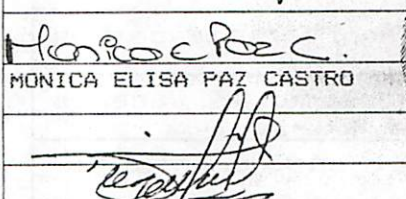


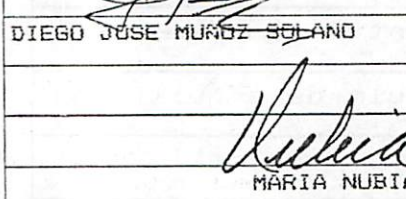
IGNACIO DE BRIGARD POMBO, identificado
con la cédula de ciudadanía No.
19.109.665 de Bogotá en su calidad de
Vicepresidente de GRANBANCO S.A.,
según consta en el certificado
expedido por la Superintendencia —

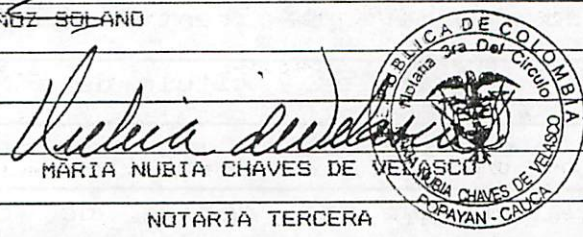
Bancaria documentos que se anexan para su protocolización
con el presente instrumento, manifestó que a nombre de
GRANBANCO S.A., ACEPTA la garantía hipotecaria que se en los
términos en los que se modificó por medio de la presente
escritura y las demás estipulaciones atrás indicadas,
advirtiendo que la circunstancia de aceptar el Banco este
gravamen no lo compromete para hacerle préstamos de ninguna
naturaleza y cuantía a LA HIPOTECANTE. (HASTA AQUI CONFORME
A LA MINUTA PRESENTADA). Para efectos Notariales y
registrales para el contrato de hipoteca se estima la suma de
TREINTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS
M/CTE. (\$36.350.000.00) mcte., según carta que se adjunta.
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, Apellidos, número de identidad, número de
matrícula inmobiliarias, catastrales y título 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 y en consecuencia saben que la Notaria responde de la
regularidad formal de los instrumentos que autoriza pero NO
responde de la VERACIDAD de las manifestaciones y
declaraciones que los comparecientes o sus apoderados
realicen en ellos. Se allega certificado de Paz y Salvo
Municipal del predio de mayor extensión por estar pendiente
la mutación. El suscrito Tesorero Municipal de Popayán,

CERTIFICA QUE EL PREDIO No. 010102370001000 A NOMBRE DE:
SOCIEDAD ARINSA ARQUITECTOS E ING. se encuentra a paz y salvo
con el Tesoro Municipal de Popayán hasta el 31 de diciembre
del 2005 por concepto de impuesto predial Detalles y
Observaciones: Dirección: K 9A No. 60N-199. Lo. 1 Vias v. Z
verdes. Area: 19594. const. 45. Avalúo: \$24.162.950.00.
FECHA DE PAGO: 13.01.04.- Se expide para escritura pública.
Fecha: 17.01.05. Firmado. Derechos: \$ 228.381.00 -- \$2.925.00
para la Superintendencia de Notariado y Registro y \$2.925.00
para la Fondo Nacional de Notariado RES 6810 del 2004. A
los otorgantes se les hizo la advertencia que solo podran
presentar esta escritura para registro en la Oficina
correspondiente, dentro del termino no prorrogable de 90 dias
contados a partir de la fecha de otorgamiento de este
instrumento. Leido que fue este instrumento y advertidos del
registro dentro del término legal, lo aprueban, aceptan y
firman conmigo la Notaria que de todo lo cual doy fe. Hojas
Utilizadas las números: AA 21884833, AA 21884834, AA 21884948,
AA 21884836, AA 21884837, AA 21884838, AA 21884839, AA 218848
40 LOS COMPARECIENTES,


JORGE BAID


MONICA ELISA PAZ CASTRO

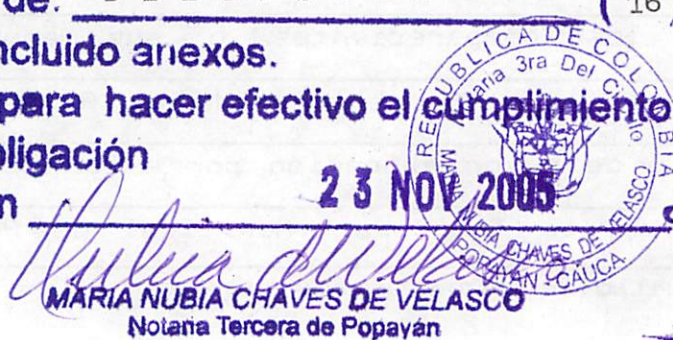

DIEGO JOSE MUNOZ SOLANO


MARIA NUBIA CHAVES DE VELASCO
NOTARIA TERCERA



PRIMERA COPIA CON DESTINO AL ACREEDOR.
GRANBANCOO S. C. , ESCRITURA PUBLICA No.
2.814 DEL 22 DE NOVIEMBRE DEL AÑO 2.005.

PRESTA MERITO EJECUTIVO
Ejemplar, fiel Copia tomada del original que
Consta de. DIECISEIS (16)
Hojas incluido anexos.
Válida para hacer efectivo el cumplimiento
de la obligación
Popayán


MARIA NUBIA CHAVES DE VELASCO
Notaria Tercera de Popayán




NOTARIA 3ª POPAYÁN
República de Colombia
COPIAS

