

9685-22050331

RV: INCIDENTE HONORARIOS EJECUTIVO HIPOTECARIO RAD 760014003028-20160048800 DEMANDANTE MILTON RAUL CARMONA DEMANDADO ROSA MARGARITA AYALA

Juzgado 07 Civil Municipal Ejecucion Sentencias - Valle Del Cauca - Cali

<j07ejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mar 11/01/2022 11:23

Para: Memoriales 07 Oficina Apoyo Juzgados Ejecucion Sentencias Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali

<memorialesj07ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

De: Felipe Merizalde Garcia <merizalde39@hotmail.com>

Enviado: martes, 11 de enero de 2022 9:20

Para: Juzgado 07 Civil Municipal Ejecucion Sentencias - Valle Del Cauca - Cali

<j07ejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Memoriales 07 Oficina Apoyo Juzgados Ejecucion Sentencias Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali <memorialesj07ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: INCIDENTE HONORARIOS EJECUTIVO HIPOTECARIO RAD 760014003028-20160048800 DEMANDANTE MILTON RAUL CARMONA DEMANDADO ROSA MARGARITA AYALA

Santiago de Cali, enero 11 de 2022

Señor

JUEZ SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE CALI

j07ejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co

memorialesj07ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co

Proceso : Ejecutivo hipotecario
Demandante : MILTON RAUL CARMONA
Demandado : ROSA MARGARITA AYALA FORERO
Radicación : 760014003028-20160048800
Juzgado de procedencia : Juzgado 28 Civil Municipal de Cali

ASUNTO: INCIDENTE DE REGULACION DE HONORARIOS ARTICULO 76 CGP - SOLICITUD DE RECONOCIMIENTO COMO LITISCONSORTE CUASINECESARIO ARTICULO 62 CGP

SE ADJUNTA EN FORMATO PDF ESCRITO DE INCIDENTE DE REGULACION DE HONORARIOS ARTICULO 76 CGP. JUNTO CON PRUEBAS Y ANEXOS



INSTITUTO NACIONAL DE TECNOLOGÍA EMPRESARIAL

PALMIRA - VALLE DEL CAUCA

DANE: 376520006443

ACTA DE GRADO

En la ciudad de Palmira, Departamento del Valle del Cauca, a los 29 días del mes de Agosto de 2021, se reunieron con el fin de formalizar la graduación de los alumnos de TÉCNICO LABORAL POR COMPETENCIAS EN AVALÚO URBANO, los suscritos Rector y Secretaria, en la Rectoría del INSTITUTO NACIONAL DE TECNOLOGÍA EMPRESARIAL "INTE".

Autorizada por la Secretaría de Educación del Municipio de Palmira, según Resolución de Aprobación N° 6844 del 07 de Diciembre de 2018.

Comprobada la situación legal y académica de cada uno de los alumnos, se procedió a otorgar el título de:

TÉCNICO LABORAL POR COMPETENCIAS EN AVALÚO URBANO

al graduando cuyos nombres, apellidos y número de documento de identidad se relacionan a continuación:

Villegas Victoria Alvaro

C.C. No. 16.632.235 de Cali-Valle

Es fiel copia tomada del Acta Original General No. 004 de Fecha 29 de Agosto de 2021 que consta de (33) TREINTA Y TRES alumnos, comienza con el nombre de **LUIS ESTRADA ALFREDO JUNIOR** y cierra con el nombre de **VILLEGAS VICTORIA ÁLVARO**.

Firmada y sellada por ISABELA MOLINA BOTERO (Rectora) y YENNY HERNANDEZ ARANGO (Secretaria).

Dada en Palmira, a los 29 días del mes de Agosto de 2021.

Rectora

ISABELLA MOLINA BOTERO

C.C. 1.143.857.235 de Cali

Firmada y Sellada

Secretaria

YENNY HERNANDEZ ARANGO

C.C. 29.678.523 de Palmira



PIN de Validación: b2610a64



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

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

El señor(a) ALVARO VILLEGAS VICTORIA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16632235, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 08 de Septiembre de 2021 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-16632235.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ALVARO VILLEGAS VICTORIA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance <ul style="list-style-type: none">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 08 Sep 2021	Regimen Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance <ul style="list-style-type: none">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 08 Sep 2021	Regimen Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CARRERA 29 A N° 15 - 02 BARRIO SANTA ELENA

Teléfono: 3178498246

Correo Electrónico: avaluosalvict@gmail.com

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

Instituto Nacional de Tecnología empresarial INTE - Técnico Laboral por Competencias en Avalúo Rural - Urbanos

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a)



PIN de Validación: b2610a64



ALVARO VILLEGAS VICTORIA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16632235.

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

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



PIN DE VALIDACIÓN

b2610a64

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 diecisiete (17) días del mes de Diciembre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

INFORME TÉCNICO

De Avalúo Urbano

Enero 11 de 2022

KR 13 B # 1 OESTE - 80
Barrio San Cayetano
Santiago de Cali – Valle del Cauca



Informe Técnico de Avalúo Urbano	ALVARO VILLEGAS VICTORIA	Código: AV-U 20220101
	Avaluador Profesional - RAA	Versión: 2.0
	AVAL-I6632235	Fecha: II-ENE-2022

CONTENIDO

	Pág.
CONTENIDO.....	1
1. DATOS DEL INFORME.....	5
1.1 Fecha del Informe	5
1.2 Informe Técnico de Avalúo Urbano No.	5
2. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE	5
2.1 Nombre o Razón Social	5
2.2 Tipo Documento	5
2.3 Número de Documento	5
3. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN.	5
3.1 OBJETO DE LA VALUACIÓN.	5
3.2 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN.....	5
4. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR.....	5
5. FECHA DEL INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR.	7
6. BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR.	7
6.1 BASES DE LA VALUACIÓN.	7
6.2 DEFINICIÓN.	7
6.3 TIPO DE VALOR.	8
7. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES VALORADOS.	8
7.1 NATURALEZA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y TÍTULO DE ADQUISICIÓN.	8
7.2 IDENTIFICACIÓN DE LOS PROPIETARIOS.	8
7.3 LINDEROS.....	8
8. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL INMUEBLE.....	9
8.1 UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE LA VALUACIÓN.....	9
8.2 LOCALIZACIÓN DEL PREDIO.....	10
8.2 COORDENADAS GEOGRÁFICAS DEL INMUEBLE.	11
9.2 SERVICIOS PÚBLICOS.	11
9.3 USOS PREDOMINANTES.....	11
9.4 NORMATIVIDAD URBANÍSTICA DEL SECTOR.....	12
9.5 VÍAS DE ACCESO.	13

Informe Técnico de Avalúo Urbano	ALVARO VILLEGAS VICTORIA	Código: AV-U 20220101
	Avaluador Profesional - RAA	Versión: 2.0
	AVAL-I6632235	Fecha: II-ENE-2022

9.5.1 Elementos.....	13
9.5.2 Estado de Conservación.....	13
9.6 AMUEBLAMIENTO URBANO.....	13
9.7 TOPOGRAFÍA.....	14
9.8 SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO.....	14
9.9 EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR.....	14
9.11 COMPONENTE BIOCLIMÁTICO DEL SECTOR O CONJUNTO.....	14
10. INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE.....	14
10.1 TIPO DE INMUEBLE.....	14
10.2 USO ACTUAL.....	15
10.3 UBICACIÓN.....	15
10.4 TERRENO.....	15
10.4.1 Topografía.....	15
10.4.4 Área del Lote de Terreno.....	15
10.5 CONSTRUCCIONES.....	15
Terraza.....	16
Descripción Fachada.....	16
Se evidencia una infracción urbanística, donde el predio le construyeron unas gradas externas las cuales no estarían autorizadas en el POT.....	16
10.8 SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.....	16
11. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS.....	16
11.1 MATRÍCULA INMOBILIARIA.....	16
11.2 ESCRITURA DE PROPIEDAD.....	17
11.3 CONSULTA DE LA CÉDULA CATASTRAL.....	17
11.4 OBSERVACIONES A LOS DOCUMENTOS (12.1 – 12.2 – 12.3).....	17
13. DESCRIPCIÓN DE HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS.....	17
13.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS.....	17
14. DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS.....	18
14.1 METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA.....	18
14.2.1 Método de Reposición.....	19

Informe Técnico de Avalúo Urbano	ALVARO VILLEGAS VICTORIA	Código: AV-U 20220101
	Avaluador Profesional - RAA	Versión: 2.0
	AVAL-I6632235	Fecha: II-ENE-2022

14.2.2 Estudio de Mercado.	20
14.2.5 Análisis de Tendencia Central.	21
14.2.6 Eliminación de puntos críticos. (Promedio Móvil).....	22
14.3 RESUMEN O DICTAMEN.....	22
15. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME.	24
16. CONSIDERACIONES GENERALES.	24
Anexo 1. Registro Fotográfico del Inmueble Objeto de Avalúo.....	26
Anexo 3. Documentos Aportados por el Cliente.	29
Anexo 4. Certificación y Documento de identidad del Avaluador	44
ALVARO VILLEGAS VICTORIA.....	44

Informe Técnico de Avalúo Urbano	ALVARO VILLEGAS VICTORIA	Código: AV-U 20220101
	Avaluador Profesional - RAA	Versión: 2.0
	AVAL-I6632235	Fecha: II-ENE-2022

LISTA DE MAPAS

Pág.

IMAGEN 1 LINDEROS DEL INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO.	9
IMAGEN 2 MAPA DE LOCALIZACIÓN DEL PREDIO OBJETO DE AVALÚO	10
IMAGEN 3 VISTA SATELITAL DEL PREDIO OBJETO DE AVALÚO GOOGLE MAPS.....	10
IMAGEN 4 USOS PREDOMINANTE	12
IMAGEN 5 NORMATIVIDAD URBANÍSTICA DEL SECTOR.....	12

Informe Técnico de Avalúo Urbano	ALVARO VILLEGAS VICTORIA	Código: AV-U 20220101
	Avaluador Profesional - RAA	Versión: 2.0
	AVAL-I6632235	Fecha: II-ENE-2022

1. DATOS DEL INFORME.

1.1 Fecha del Informe	1.2 Informe Técnico de Avalúo Urbano No.
Enero 11 de 2022	AV-U 20220101

2. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE

2.1 Nombre o Razón Social	2.2 Tipo Documento	2.3 Número de Documento
HERNÁN FELIPE MERIZALDE GARCÍA ABOGADO	C.C. T.P.	18004625 210837CSJ

3. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN.

3.1 OBJETO DE LA VALUACIÓN.

Se propone determinar el valor comercial del inmueble el cual fue visitado el día 06 de enero de 2022.

Se entiende por valor comercial o AVALÚO COMERCIAL, el precio más probable donde un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado respectivamente, por una propiedad, de acuerdo con sus características generales, localización y área, actuando ambas partes libres de toda necesidad y urgencia.

3.2 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN.

JUEZ SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE CALI

PROCESO: EJECUTIVO HIPOTECARIO

DTE: MILTON RAÚL CARMONA SALAZAR C.C. 10542505

DDO: ROSA MARGARITA AYALA FORERO C.C. 38550602

RAD: 2016-00488-00

JUZGADO DE ORIGEN 28 CIVIL MUNICIPAL DE CALI

4. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

En cumplimiento del objeto descrito anteriormente, se considera necesario el desarrollo de las siguientes actividades como requisito mínimo de carácter técnico:

1. Garantizar los derechos expuestos en el Estatuto del Consumidor al SOLICITANTE/CONTRATANTE. (Ley 1480 de 2011).
2. Efectuar el avalúo comercial del predio objeto de estudio.

Informe Técnico de Avalúo Urbano	ALVARO VILLEGAS VICTORIA	Código: AV-U 20220101
	Avaluador Profesional - RAA	Versión: 2.0
	AVAL-I6632235	Fecha: II-ENE-2022

3. Indicar el método valuatorio a utilizar según el tipo de inmueble y uso del suelo. (Artículo 20 del Decreto 1420 de 1998), independizando el valor del suelo, el de las edificaciones y las mejoras si fuere el caso, y las consideraciones que llevaron a tal estimación.
4. Tener en cuenta los parámetros para la determinación del valor comercial del inmueble a valorar. (Artículo 21 del Decreto 1420 de 1998).
5. Tener en cuenta las características básicas para la determinación del valor comercial de los inmuebles. (Artículo 22 del Decreto 1420 de 1998).
6. Definir si se puede aplicar varios métodos valuatorios, en dicho caso deberá el Avaluador hacer las estimaciones pertinentes y sustentar el valor adoptado. (Artículo 26 del Decreto 1420 de 1998).
7. No Realizar El avalúo si el inmueble cuente con obras de urbanización o construcciones adelantadas sin los permisos pertinentes. (Artículo 30 del Decreto 1420 de 1998).
8. Guardar la reserva de la información a la que tenga acceso y no podrá facilitar copia de los avalúos comerciales (salvo a las entidades de fiscalización, vigilancia y control), ni utilizarlos para fines de terceros sin la autorización expresa del SOLICITANTE/CONTRATANTE y responder por ellos de conformidad con las normas vigentes. (Artículo 4°, Ley 1581 de 2012).
9. Defender en todas las actuaciones los intereses del SOLICITANTE/CONTRATANTE y obrar con lealtad y buena fe en todas las etapas contractuales. (Artículo 18° Ley 1581 de 2012).
10. Informar oportunamente de cualquier petición o amenaza de quien actuando por fuera de la Ley pretenda obligarlo a hacer u omitir algún acto u ocultar hechos que afecten los intereses del SOLICITANTE/CONTRATANTE. (Ley 1581 de 2012).
11. Se asume los costos y demás gastos ocasionados en la ejecución del contrato en esta diligencia Valuatorias siempre y cuando el predio esté en la Ciudad de trabajo del Avaluador, en caso contrario el SOLICITANTE/CONTRATANTE, reconocerá los gastos razonables suministrados por el Avaluador.
12. Entregar el informe correspondiente en medio físico y en medio digital, sujeto a los estándares de calidad exigidos en el Estatuto del Consumidor (Ley 1480 de 2011).
13. Cumplir con las técnicas Valuatorias establecidas en la Resolución IGAC 620 de 2008.
14. Consultar y Referenciar la Norma Urbanística del Municipio respectivo, según pertenezca el inmueble. (Resolución IGAC 620 DE 2008)
15. Reclamar indemnización de perjuicios por el no pago de sus servicios de honorarios (Artículo 1546 de Código Civil).
16. Entregar junto a la cuenta de cobro, el pago de la Seguridad Social so pena de ser retenido su pago definitivo. (Ley 789 del 2002, Decreto 1703 de 2002, Ley 1393 de 2010, Decreto 2702 de 2013 o Estatuto Tributario).
17. Las demás que se deriven del objeto contractual y todas aquellas que de acuerdo con la naturaleza del contrato establezca la Ley y las demás establecidas en la invitación a cotizar y la oferta presentada, los cuales hacen parte integrante del contrato.

Informe Técnico de Avalúo Urbano	ALVARO VILLEGAS VICTORIA	Código: AV-U 20220101
	Avaluador Profesional - RAA	Versión: 2.0
	AVAL-I6632235	Fecha: II-ENE-2022

5. FECHA DEL INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR.

Fecha de visita e inspección ocular al inmueble	Fecha de informe e inicio de la vigencia.
Enero 06 de 2022	Enero 11 de 2022

Nota: Durante la inspección ocular al inmueble se siguen todas las medidas sanitarias para evitar la propagación del Coronavirus: Distanciamiento social, lavado de manos y uso de mascarilla.

6. BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR.

6.1 BASES DE LA VALUACIÓN.

Para determinar el valor comercial de los inmuebles, se tuvieron en cuenta los criterios establecidos para inmuebles urbanos en la normatividad vigente que se relaciona a continuación:

- 1) **Decreto 1420 del 24 de Julio de 1998.** Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos.
- 2) **Resolución IGAC 620 del 23 de septiembre de 2008.** Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.
- 3) **Decreto 422 del 2000:** Criterio de los avalúos.
- 4) **Ley 1673 del 19 de Julio de 2013.** Por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones.
- 5) **Decreto 556 del 14 de marzo del 2014.** Por el cual se reglamenta la Ley 1673 del 2013.
- 6) **Ley 388 del 18 de Julio de 1997.** Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 3 de 1991 y se dictan otras disposiciones.
- 7) **Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS I 01.** Contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Urbanos.

6.2 DEFINICIÓN.

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

Informe Técnico de Avalúo Urbano	ALVARO VILLEGAS VICTORIA	Código: AV-U 20220101
	Avaluador Profesional - RAA	Versión: 2.0
	AVAL-I6632235	Fecha: II-ENE-2022

conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien (Artículo 2 del Decreto 1420 de 1998).

6.3 TIPO DE VALOR.

El valor determinado en el presente informe es el VALOR COMERCIAL (Artículo 2 del Decreto 1420 de 1998).

7. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES VALORADOS.

7.1 NATURALEZA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y TÍTULO DE ADQUISICIÓN.

Descripción de la naturaleza del derecho.	Título de adquisición.
Propietario	ESCRITURA 970 del 23-03-2016 NOTARIA VEINTITRÉS de CALI

7.2 IDENTIFICACIÓN DE LOS PROPIETARIOS.

No.	Nombre del Propietario	Identificación del Propietario	%
1	AYALA FORERO ROSA MARGARITA	C.C 38550602	100

7.3 LINDEROS.

Por el Norte, en longitud de 13,50 m, con la carrera 13 A Oeste; por el Oriente en longitud de 21,00 m, poco más o menos con propiedad que es o fue de Moisés Brand; por el Sur, con longitud de 8,06 m, aproximadamente con la actual carrera 13 B Oeste; por el Occidente con longitud 21,35 m, aproximadamente con la propiedad hoy de Ubencio Benavides y de Guillermo García.

los siguientes linderos generales: Por el NORTE, en longitud de 13,50 mts. con la Carrera 13A Oeste; por el ORIENTE, en longitud de 21,00 mts. poco más o menos con propiedad que es o fue de Moisés Brand; por el SUR, en longitud de 8,06 mts. aproximadamente con la actual Carrera 13-B Oeste; por el OCCIDENTE? EN LONGITUD DE 21,35 MTS. APROXIMADAMENTE CON PROPIEDAD HOY DE Ubencio Benavides y de Guillermo García. SEGUNDO.- El

Informe Técnico de Avalúo Urbano	ALVARO VILLEGAS VICTORIA	Código: AV-U 20220101
	Avaluador Profesional - RAA	Versión: 2.0
	AVAL-I6632235	Fecha: II-ENE-2022



Imagen 1 Linderos del Inmueble Objeto de Avalúo.

8. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL INMUEBLE.

8.1 UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE LA VALUACIÓN.

Dirección	CARRERA 13-B OESTE 1-80
Barrio	San Cayetano
Municipio	Santiago de Cali
Departamento	Valle del Cauca
País	Colombia
Área Terreno	79
Área Construida	182

Informe Técnico de Avalúo Urbano	ALVARO VILLEGAS VICTORIA	Código: AV-U 20220101
	Avaluador Profesional - RAA	Versión: 2.0
	AVAL-I6632235	Fecha: II-ENE-2022

8.2 LOCALIZACIÓN DEL PREDIO.

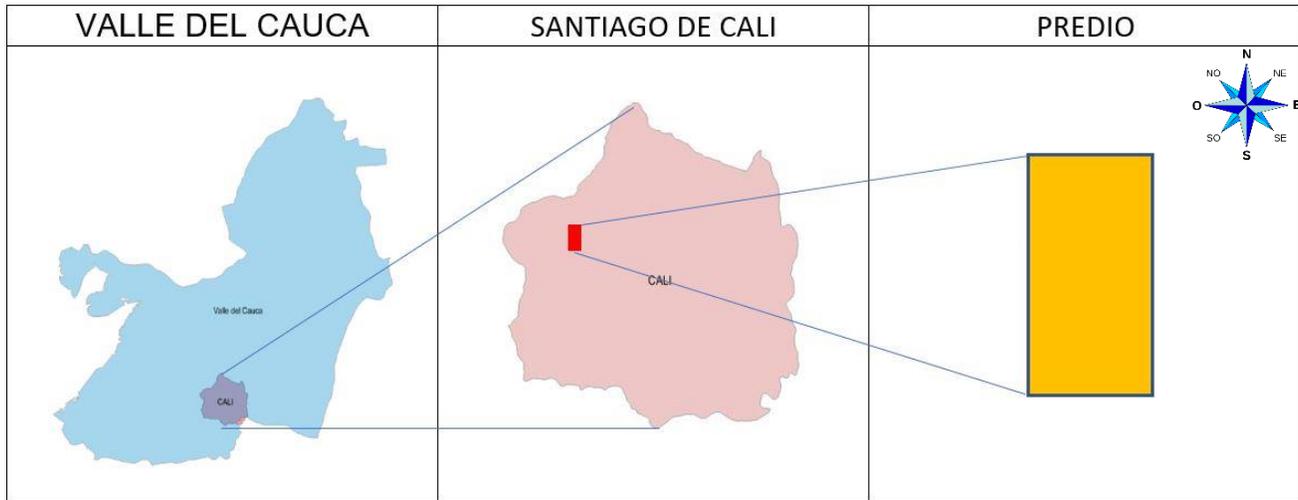


Imagen 2 Mapa de localización del predio objeto de avalúo

Elaboración propia sin escalas en software libre QGIS 3.16.6

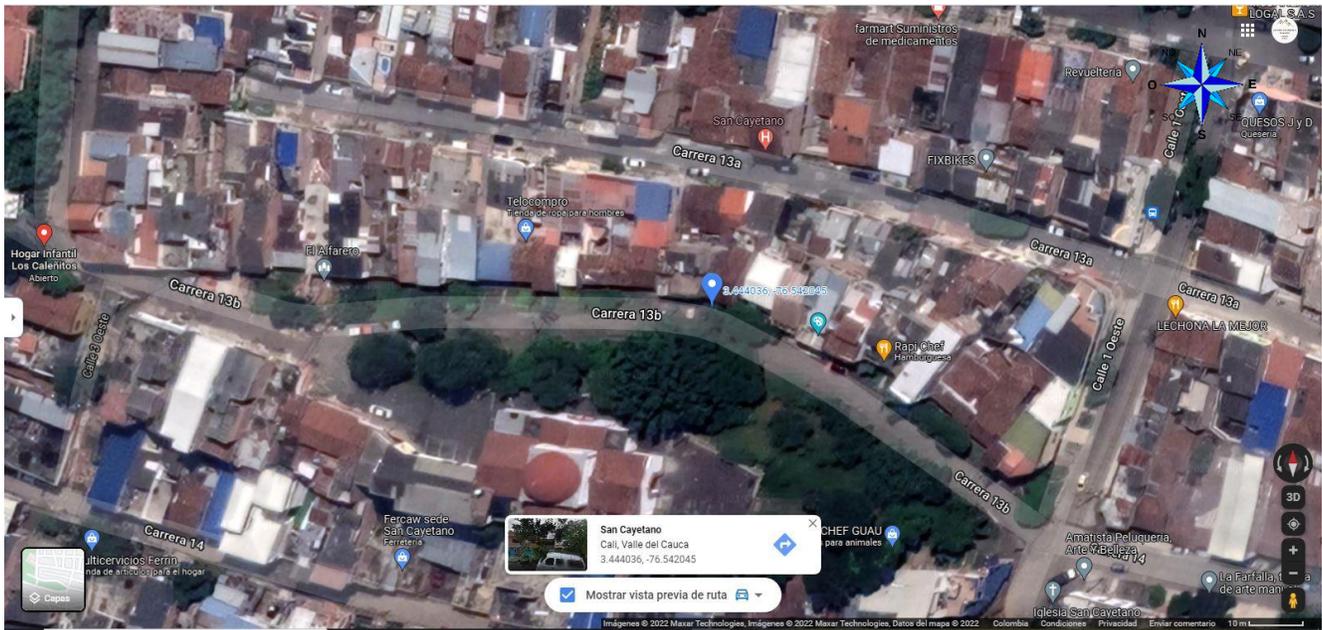


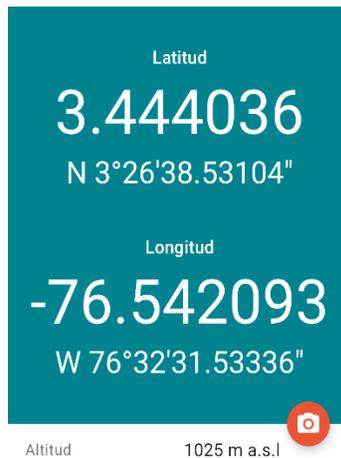
Imagen 3 Vista Satelital del predio objeto de avalúo Google Maps

Vista satelital del inmueble utilizando Google Earth Pro con QGIS 3.16.6

Informe Técnico de Avalúo Urbano	ALVARO VILLEGAS VICTORIA	Código: AV-U 20220101
	Avaluador Profesional - RAA	Versión: 2.0
	AVAL-I6632235	Fecha: II-ENE-2022

8.2 COORDENADAS GEOGRÁFICAS DEL INMUEBLE.

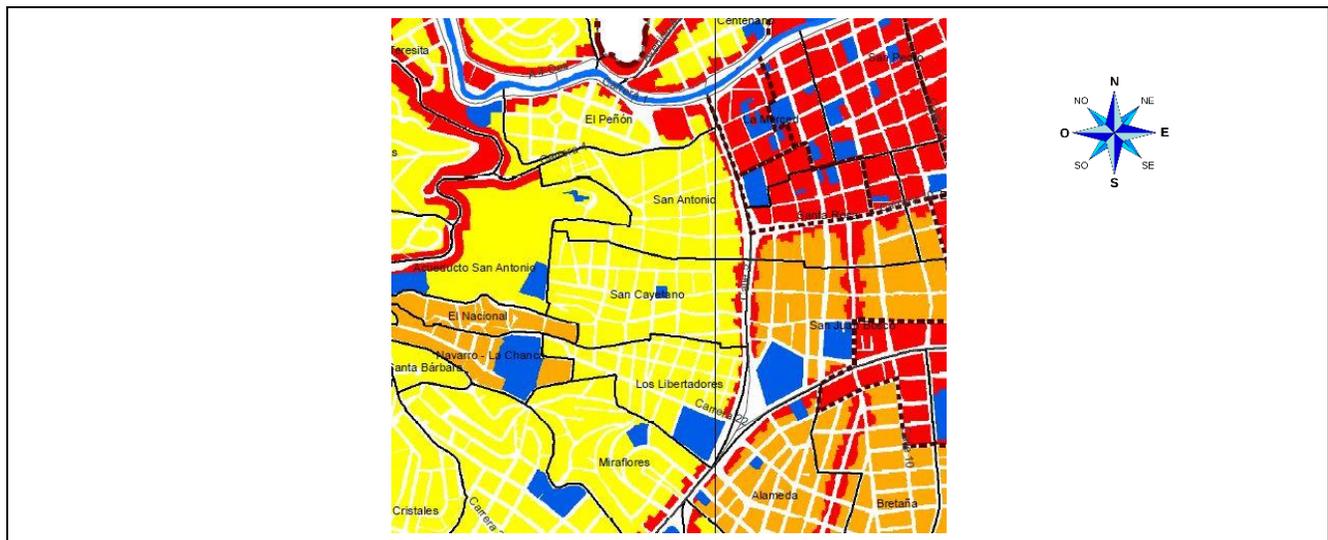
Sistema Coordenadas	Latitud (N)	Longitud (E)	Altitud (Z)
MAGNA-SIRGAS	3.444036	-76.542093	1025



9.2 SERVICIOS PÚBLICOS.

Energía Eléctrica	Acueducto	Aseo	Telefonía Fija	Telefonía Celular	Alcantarillado	Gas Domiciliario	Alumbrado Público
SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI

9.3 USOS PREDOMINANTES.



Informe Técnico de Avalúo Urbano	ALVARO VILLEGAS VICTORIA	Código: AV-U 20220101
	Avaluador Profesional - RAA	Versión: 2.0
	AVAL-I6632235	Fecha: II-ENE-2022

LEYENDA 	CONVENCIONES 
	
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL SUBDIRECCIÓN DE POT Y SERVICIOS PÚBLICOS	
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL SANTIAGO DE CALI ACUERDO No. 0373 DE 2014	

Imagen 4 Usos Predominante

Residencial	Comercial	Industrial	Mixto	Servicios	Especial	Otro
X						

9.4 NORMATIVIDAD URBANÍSTICA DEL SECTOR.

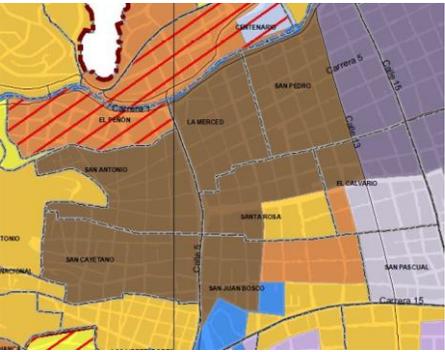
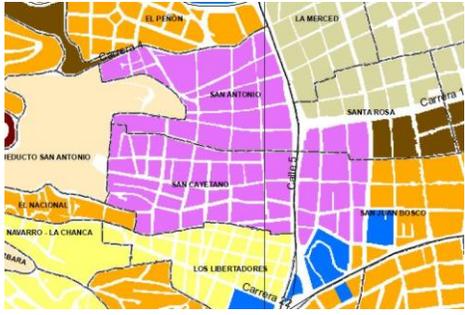
	
San Cayetano	Planificación Urbana
	
Conservación	Índice de Construcción Existente

Imagen 5 Normatividad Urbanística del sector

Informe Técnico de Avalúo Urbano	ALVARO VILLEGAS VICTORIA	Código: AV-U 20220101
	Avaluador Profesional - RAA	Versión: 2.0
	AVAL-I6632235	Fecha: II-ENE-2022

Tipo de uso	Descripción del uso		Fuente
RESIDENCIAL	Usos Principales. VIVIENDA	Usos Compatibles. HOTELERA - HISTÓRICA	PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL SANTIAGO DE CALI ACUERDO No. 0373 DE 2014

9.5 VÍAS DE ACCESO.

(Vías principales y secundarias, a través de las cuales se puede acceder al sector del inmueble – Artículo 105 Ley 769 de 2002).

Metro vía	Troncal	Férreas	Autopistas	Arterias	Principales	Secundarias	Colectoras
N/A	N/A	N/A	N/A	SI	SI	SI	SI
Ordinarias	Locales	Privadas	Ciclo rutas	Peatonales	Observaciones		
SI	SI	N/A	N/A	N/A			

9.5.1 Elementos.

(Elementos de las vías principales y secundarias, a través de las cuales se puede acceder al sector).

Aceras o Andenes	Bahía de estacionamiento	Calzada	Glorieta	Estacionamiento	Señales de Tránsito	Sardineles	Semáforos
SI	NO	SI	NO	NO	SI	SI	NO
Separadores viales	Bermas	Observaciones					
NO	N/A						

9.5.2 Estado de Conservación.

(Descripción del estado físico de las vías del sector en donde se ubica el bien inmueble objeto de avalúo).

Aceras o Andenes	Bahía de estacionamiento	Calzada	Glorieta	Estacionamiento	Señales de Tránsito	Sardineles	Semáforos
REGULAR	N/A	REGULAR	NO HAY	NO HAY	REGULAR	REGULAR	NO HAY
Separadores viales	Bermas	Observaciones					
N/A	NO HAY						

9.6 AMUEBLAMIENTO URBANO.

(Componentes de amueblamiento urbano con los que cuenta el sector de ubicación del bien inmueble objeto de avalúo (juegos para niños, bici letreros, esculturas) y señalización (elementos de nomenclatura urbana, señalización vial, señalización geográfica, entre otros).

Bancas	Bolardos	Bici parqueadero	Canecas de Basura	Luminarias	Nomenclatura	Señalización Vial	Protección Vegetal
NO	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI

Informe Técnico de Avalúo Urbano	ALVARO VILLEGAS VICTORIA	Código: AV-U 20220101
	Avaluador Profesional - RAA	Versión: 2.0
	AVAL-I6632235	Fecha: II-ENE-2022

9.7 TOPOGRAFÍA.

(Descripción de las características fisiográficas del sector en donde se encuentra ubicado el bien inmueble objeto de avalúo).

Plano o Casi Plano (< 3%)	Ligeramente Ondulado (3% al 7%)	Moderadamente Ondulado (7% al 12%)	Fuertemente Ondulado (12% al 25%)	Ligeramente Inclinado (25% al 55%)	Fuertemente Inclinado (55% al 80%)	Muy Inclinado (>80%)
		X				

9.8 SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO.

(Tipo y las características del servicio de transporte público que se presta en el sector).

Tipo de Transporte	Cubrimiento	Frecuencia
Taxi	SI	SOLICITADO

9.9 EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR.

Edificaciones, obras civiles, construcciones y cualquier otro desarrollo que afecte el valor del bien inmueble objeto de valuación.

Iglesia	Escuela o Colegio	Plaza de Mercado	Puesto de Salud	Hospital	Parque Principal	Centro Recreativo	Estación de Policía
SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	SI
Banco	Cajeros Electrónico	Ferreterías	Almacenes	Restaurantes	Hoteles	Otros	
NO	NO	SI	SI	SI	SI		

9.11 COMPONENTE BIOCLIMÁTICO DEL SECTOR O CONJUNTO

Jardín Externo	Plantas Ornamentales	Masa vegetal nativa	Mitigación del sol	Sistema de riego	Vivero	Labor Jardinería	Otros
NO	SI	SI	SI	NO	NO	NO	

10. INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE

10.1 TIPO DE INMUEBLE.

Tipo de Inmueble (Casa - Lote - Casa lote - Local - Oficina - Apartamento - Bodega - Parqueadero - Centro Recreativo - Hotel - Otro)	Tipo de Construcción			Solución Habitacional	
	Unifamiliar	Bifamiliar	Multifamiliar	VIS	No VIS
CASA LOTE	X				X

Informe Técnico de Avalúo Urbano	ALVARO VILLEGAS VICTORIA	Código: AV-U 20220101
	Avaluador Profesional - RAA	Versión: 2.0
	AVAL-I6632235	Fecha: II-ENE-2022

10.2 USO ACTUAL.

Corresponde al uso que se le está dando al bien inmueble desde el punto de vista económico.

Vivienda	Comercio	Oficinas	Otros
X			

10.3 UBICACIÓN.

Identificación del sitio que ocupa el bien inmueble en la cuadra o manzana.

Esquinero	Medianero	Cabecero	Dos Frentes	Manzanero	Interior	Observaciones
	X					

10.4 TERRENO.

10.4.1 Topografía.

Indicación del grado de pendiente del terreno objeto de avalúo.

Plano o Casi Plano (< 3%)	Ligeramente Ondulado (3% al 7%)	Moderadamente Ondulado (7% al 12%)	Fuertemente Ondulado (12% al 25%)	Ligeramente Inclinado (25% al 55%)	Fuertemente Inclinado (55% al 80%)	Muy Inclinado (>80%)
		X				

10.4.4 Área del Lote de Terreno.

Área de terreno expresada en metros cuadrados (m²).

Área (m ²)	79
------------------------	----

10.5 CONSTRUCCIONES.

Número de Pisos (Altura de la construcción expresada en pisos)	Número de Sótanos (Número total de sótanos que existen en la construcción)	Vetustez (Años) (Antigüedad de las construcciones expresada en Años)
2	NO	35

Estado de las Construcciones. Descripción del estado de terminación de las construcciones existentes

Nueva	Usada	Terminada	No Terminada	Obra Gris	Obra Negra	Avance de la Obra (%)
	X	X				

Informe Técnico de Avalúo Urbano	ALVARO VILLEGAS VICTORIA	Código: AV-U 20220101
	Avaluador Profesional - RAA	Versión: 2.0
	AVAL-I6632235	Fecha: II-ENE-2022

Estructura. Descripción y estado del tipo de esqueleto que sirve de sustento y fija al suelo la construcción objeto de avalúo.

Descripción del Tipo de Estructura	Estado
Muro Carguero	3,5

Fachada. Descripción y estado del tipo de acabado instalado en la fachada de la construcción objeto de avalúo.

Descripción de la Fachada	Estado
Ladrillo a la Vista segundo piso, primer piso Repellado y pintado	3,5

Cubierta. Descripción y estado del tipo de cubierta instalada en la construcción y la estructura que la soporta.

Descripción de la Cubierta	Estado
Terraza	3,5
Descripción Fachada	
Se evidencia una infracción urbanística, donde el predio le construyeron unas gradas externas las cuales no estarían autorizadas en el POT.	5

10.8 SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.

Inventario de los servicios públicos básicos y complementarios legalizados a los que se encuentra conectado el bien inmueble objeto de avalúo.

Estrato	Energía Eléctrica	Agua Potable	Aseo	Telefonía Fija o Celular	Tratamiento de Residuos	Gas Domiciliario	Alumbrado Público
3	SI	SI	SI	SI	N/A	SI	SI

11. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS.

11.1 MATRÍCULA INMOBILIARIA.

Información básica contenida en el Certificado de Tradición y Libertad.

Estado del Folio	No. de Matrícula	Fecha de Expedición	Oficina de Registro
ACTIVO	370-261900	6 de Enero de 2022	Oficina De Registro De Instrumentos Públicos De Cali
Dirección	Municipio	Departamento	Área (m ²)
CARRERA 13-B OESTE 1-80	Santiago de Cali	Valle del Cauca	79

Informe Técnico de Avalúo Urbano	ALVARO VILLEGAS VICTORIA		Código: AV-U 20220101
	Avaluator Profesional - RAA		Versión: 2.0
	AVAL-I6632235		Fecha: II-ENE-2022

11.2 ESCRITURA DE PROPIEDAD.

Identificación del último documento de transferencia de dominio del bien objeto de avalúo registrado en el Certificado de Tradición y Libertad.

Tipo de Documento	No. del Documento	Fecha del Documento	Entidad que lo Expide
Escritura Pública	970	Marzo 23 de 2016	Notaria 23 del Circuito de Cali
Dirección	Municipio	Departamento	Área (m ²)
CARRERA 13-B OESTE 1-80	Santiago de Cali	Valle del Cauca	76,275

11.3 CONSULTA DE LA CÉDULA CATASTRAL.

Identificación de la información básica catastral del inmueble objeto de avalúo.

Código Predial		Fecha de Consulta	Entidad que lo Expide
Predial Nacional: 760010100030400300053000000053 Predial Anterior: 7600101030400300053000000053		6 de Enero de 2022	Subsecretaría de Apoyo Técnico
Municipio	Departamento	Área Lote Terreno (m ²)	El Área corresponde con la Matrícula. Inmobiliaria.
Santiago de Cali	Valle del Cauca	79	SI

11.4 OBSERVACIONES A LOS DOCUMENTOS (12.1 – 12.2 – 12.3).

Documento	Área del Lote (m ²)	Observaciones
Certificado de Tradición y Libertad	79	Las medidas que se presentan son sustraídas del Certificado de Tradición y libertad, Escritura Pública, del catastro. 79 m ²
Escritura Pública	79	
Consulta de la Cédula Catastral	79	

13. DESCRIPCIÓN DE HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

Es la descripción del alcance o extensión del trabajo de valuación de acuerdo con los lineamientos establecidos por el solicitante del mismo.

13.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS.

Indicar si el Barrio o sector de ubicación del inmueble objeto de avalúo se afecta por alguna de las siguientes situaciones:

Zona de Riesgo por			Terreno Afectado por			La construcción presenta problemas en su estructura? (En caso afirmativo, aclarar)
Inestabilidad Geológica	Inundaciones	Deslizamiento o de Tierra	Adecuación de Canteras	Relleno Sanitario	Otro	
NO	NO	N/A	N/A	N/A		NO

Informe Técnico de Avalúo Urbano	ALVARO VILLEGAS VICTORIA	Código: AV-U 20220101
	Avaluador Profesional - RAA	Versión: 2.0
	AVAL-I6632235	Fecha: II-ENE-2022

14. DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS.

14.1 METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA

En la realización de este avalúo se tomaron en cuenta las metodologías y lineamientos estipulados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante la Resolución 620 de septiembre 23 de 2008.

PARA DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DE LOS TERRENOS (urbano) O ÁREA PRIVADA DE INMUEBLES

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO.

Resolución IGAC 620 de 2008 - Artículo 1º.- 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.

PARA DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DE LAS CONSTRUCCIONES.

MÉTODO DE COSTOS DE REPOSICIÓN.

Resolución IGAC 620 de 2008 - Artículo 3º.- Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

En esta investigación se analizaron ofertas de predios con condiciones similares al inmueble objeto de avalúo con características similares que nos permiten llegar a determinar un valor comercial, con la utilización de estas metodologías.

Informe Técnico de Avalúo Urbano	ALVARO VILLEGAS VICTORIA	Código: AV-U 20220101
	Avaluador Profesional - RAA	Versión: 2.0
	AVAL-I6632235	Fecha: II-ENE-2022

TABLA DE ESTADOS DE CONSERVACIÓN DE HEIDECKE
(Valoración Inmobiliaria Métodos y Aplicaciones, Jerónimo Aznar y Otros, Página 82)

Estado	Característica	Factor
1,0	Nuevo. En condiciones de uso de acuerdo a diseño	
1,5	Intermedio. En Excelente estado de conservación, pero no es nuevo. El programa de mantenimiento ha sido continuo y adecuado.	
2,0	Normal. En general algunos de sus acabados pueden requerir un mantenimiento preventivo que con su aplicación le devolverán al inmueble una muy buena condición (pinturas parciales, impermeabilizaciones, limpiezas, etc.)	
2,5	Intermedio entre el estado 2 y 3	
3,0	Reparaciones Sencillas. Requiere reparaciones sencillas no estructurales (reparaciones en ventanearías, pintura mayor, herrería, pluviales y similares)	
3,5	Intermedio entre el estado 3 y 4	
4,0	Reparaciones Importantes. Reparaciones importantes que generalmente involucran elementos estructurales y cambios mayores sustituciones o restituciones en acabados	
4,5	Intermedio entre el estado 4 y 5	
5,0	Demolición. Inmueble para demolición o desecho	0,0000

14.2.1 Método de Reposición

INMOBILIARIA	SUJETO	ALCANCE
CODIGO	AV-U 20220101	AVALUADOR
TIPO-INMUEBLE	CASA - LOTE	CRITERIO DEL Avaluador/CLIENTE
ESTRATO	3	CERTIFICADO DE ESTRATIFICACION
AREA-LOTE M ²	79	ESCRITURA PUBLICA Y CERTIFICADO INSCRIPCIÓN CATASTRAL
AREA-CONST M ²	182	CERTIFICADO INSCRIPCIÓN CATASTRAL
FECHA-CNS	1.987	ESCRITURA PUBLICA
EDAD O VETUSTEZ	35	CALCULO DEL AVALUADOR

SISTEMA CONSTRUCTIVO	MURO DE CARGA	CRITERIO DEL AVALUADOR
VIDA UTIL AÑOS	70	RES-IGAC 620 ARTICULO 2º PARAGRAFO UNICO
% EDAD	50%	CALCULO DEL AVALUADOR = EDAD DIVIDIDO VIDA UTIL
ESTADO	3,5	CRITERIO DEL AVALUADOR
% DEPRECIACION	58,154%	ECUACIONES (TABLA) FITTO & CORVINI
VALOR m2 CONSTRUCCION (E4)	1.370.269,00	TABLA DE COSTO POR ESTRATO. VALOR NUEVO
VALOR m2 GASTADO	796.866,23	CALCULO DEL AVALUADOR
VALOR m2 REMANENTE	573.402,77	CALCULO DEL AVALUADOR
VALOR CONSTRUCCION	104.359.303,36	CALCULO DEL AVALUADOR

Informe Técnico de Avalúo Urbano	ALVARO VILLEGAS VICTORIA	Código: AV-U 20220101
	Avaluador Profesional - RAA	Versión: 2.0
	AVAL-I6632235	Fecha: II-ENE-2022

14.2.2 Estudio de Mercado.

El estudio de mercado se realizó en el sector donde se encuentra el inmueble objeto de avalúo, conocido como San Cayetano ya que tiene las mismas características, destacando el uso del suelo y las condiciones de servicios públicos y dotacionales.

A continuación, se relaciona el estudio de mercado realizado:

Tabla Estudio de Mercado

No	CODIGO	INMOBILIARIA	TIPO	AREA LOTE	AREA CNST	OFERTA	5%	OFERTA -5%	FECHA-CNS	ESTADO	ESTRATO
1	6811050	Fincaraiz	CASA-LOTE	127	130	\$ 320.000.000	\$ 16.000.000	\$ 304.000.000	1.990	3,0	3
2	4284319	Fincaraiz	CASA-LOTE	233	233	\$ 480.000.000	\$ 24.000.000	\$ 456.000.000	1.991	3,0	3
3	1633957	Fincaraiz	CASA-LOTE	98	98	\$ 189.000.000	\$ 9.450.000	\$ 179.550.000	1.990	3,0	3
4	123456	Trovit	CASA-LOTE	156	300	\$ 350.000.000	\$ 17.500.000	\$ 332.500.000	1.991	3,0	3
5	6108749	Fincaraiz	CASA-LOTE	192	156	\$ 500.000.000	\$ 25.000.000	\$ 475.000.000	1.991	3,0	3
6	4915-2965721	Metro Cuadrado	CASA-LOTE	134	194	\$ 390.000.000	\$ 19.500.000	\$ 370.500.000	1.995	3,0	3
7	835-13006	Metro Cuadrado	CASA-LOTE	192	237	\$ 500.000.000	\$ 25.000.000	\$ 475.000.000	1.995	3,0	3
8	3566-M3094108	Metro Cuadrado	CASA-LOTE	300	443	\$ 545.000.000	\$ 27.250.000	\$ 517.750.000	1.996	3,0	3
SUJETO			CASA	79,00	182,00	?????????			1.987	3,5	3

Una vez clasificada la información, se obtienen los valores totales de los lotes de terreno, con los cuales podemos calcular el valor por metro cuadrado de cada uno de ellos. Se hace proceso de homogenización de los datos calculados, para hacer correcciones de precio y poder hacer cálculos estadísticos con datos homogéneos.

TABLA DE HOMOGENIZACIÓN

No	CODIGO	INMOBILIARIA	TIPO	OFERTA	AREA LOTE	FACTOR AREA	FACTOR GENERAL	VALOR RESIDUAL LOTE	VALOR m2 LOTE	VALOR m2 HOMOGEN.
1	6811050	Fincaraiz	CASA-LOTE	\$ 304.000.000	127	1,1581	1,1581	205.517.879,72	1.620.292	1.876.456,11
2	4284319	Fincaraiz	CASA-LOTE	\$ 456.000.000	233	1,3984	1,3984	277.357.359,04	1.190.375	1.664.560,98
3	1633957	Fincaraiz	CASA-LOTE	\$ 179.550.000	98	1,0694	1,0694	105.384.079,25	1.074.361	1.148.919,34
4	123456	Trovit	CASA-LOTE	\$ 332.500.000	156	1,2348	1,2348	102.488.015,93	656.974	811.246,27
5	6108749	Fincaraiz	CASA-LOTE	\$ 475.000.000	192	1,3169	1,3169	355.393.768,28	1.851.009	2.437.628,74
6	4915-2965721	Metro Cuadrado	CASA-LOTE	\$ 370.500.000	134	1,1780	1,1780	209.796.468,60	1.565.645	1.844.299,57
7	835-13006	Metro Cuadrado	CASA-LOTE	\$ 475.000.000	192	1,3169	1,3169	278.676.613,70	1.451.441	1.911.429,47
8	3566-M3094108	Metro Cuadrado	CASA-LOTE	\$ 517.750.000	300	1,5123	1,5123	146.594.156,42	488.647	738.990,06
SUJETO			CASA-LOTE		79,00					

Se aclaran la forma de cálculo de las diferentes variables:

- **Cálculo del Factor Área o Superficie (Fa).** Considerando que todos los predios tienen áreas diferentes, se debe hacer la corrección de precios, aplicando un factor de área, ya que desde el punto de vista de la valoración, se parte de la premisa que a mayor área menor valor unitario y viceversa. Para lo anterior se trabajó con la siguiente fórmula:

Informe Técnico de Avalúo Urbano	ALVARO VILLEGAS VICTORIA	Código: AV-U 20220101
	Avaluador Profesional - RAA	Versión: 2.0
	AVAL-I6632235	Fecha: II-ENE-2022

$$Fa = \left(\frac{Alt}{Alv}\right)^{0,1}$$

Fa = Factor área
 Alt = Área del lote Comparable
 Alv = Área del lote del Sujeto (predio objeto de avalúo)

Fuente: JERÓNIMO AZNAR BELVER Y OTROS. Valoración Inmobiliaria. Métodos y Aplicaciones. 2012. P 71.

- **Cálculo del Factor General.** Es el factor resultante de la multiplicación de los tres (3) factores anteriores:

$$FG = Fa * Fch$$

FG = Factor General
 Fa = Factor área
 Fch = Factor conservación de Heidecke

14.2.5 Análisis de Tendencia Central.

Tabla de Tendencia Central

No	CODIGO	INMOBILIARIA	VALOR m2 HOMOGEN.	DISPERSION SIMPLE (DS)	DS-CUADRADO
8	3566-M3094108	Metro Cuadrado	738.990,06	-815.201,26	664.553.097.686
4	123456	Trovit	811.246,27	-742.945,05	551.967.340.562
3	1633957	Fincaraiz	1.148.919,34	-405.271,98	164.245.375.985
2	4284319	Fincaraiz	1.664.560,98	110.369,66	12.181.461.976
6	4915-2965721	Metro Cuadrado	1.844.299,57	290.108,25	84.162.796.413
1	6811050	Fincaraiz	1.876.456,11	322.264,79	103.854.597.804
7	835-13006	Metro Cuadrado	1.911.429,47	357.238,16	127.619.099.967
5	6108749	Fincaraiz	2.437.628,74	883.437,42	780.461.683.731

SUMA	12.433.531	SUMA DSC	2.489.045.454.125
DATOS	8	DATOS DSC	7
MEDIA ARITMETICA	1.554.191	VARIANZA	355.577.922.018
MEDIANA	1.754.430	RANGO	1.698.638,69
MODA	NA	% ASIMETRIA	NA
MAXIMO	2.437.628,74	DESVIACION ESTANDAR	596.303,55
MINIMO	738.990,06	COEFICIENTE DE VARIACION	38,37%

Conclusión Coeficiente de Variación:

De acuerdo a los resultados obtenidos, Coeficiente de Variación = 38,37%, con los comparables analizados, se observa que no se da cumplimiento a lo establecido en el Artículo

Informe Técnico de Avalúo Urbano	ALVARO VILLEGAS VICTORIA	Código: AV-U 20220101
	Avaluador Profesional - RAA	Versión: 2.0
	AVAL-I6632235	Fecha: II-ENE-2022

11 de la Resolución 620 de 2008, en cuanto a que el Coeficiente de Variación no puede ser mayor de 7,5%; motivo por el cual se procede a hacer eliminación de puntos críticos para analizar los datos y dar cumplimiento a la Resolución 620 de 2008.

14.2.6 Eliminación de puntos críticos. (Promedio Móvil)

TABLA DE PUNTOS CRÍTICOS

No	CODIGO	INMOBILIARIA	VALOR m2 HOMOGEN.
8	3566-M3094108	Metro Cuadrado	738.990,06
4	123456	Trovit	811.246,27
3	1633957	Fincaraíz	1148919,341
5	6108749	Fincaraíz	2437628,743

14.3 RESUMEN O DICTAMEN.

No	CODIGO	INMOBILIARIA	VALOR m2 HOMOGEN.	DISPERSION SIMPLE (DS)	DS-CUADRADO
2	4284319	Fincaraíz	1.664.560,98	-159.625,55	25.480.317.657
6	4915-2965721	Metro Cuadrado	1.844.299,57	20.113,03	404.534.152
1	6811050	Fincaraíz	1.876.456,11	52.269,58	2.732.108.935
7	835-13006	Metro Cuadrado	1.911.429,47	87.242,94	7.611.330.703

SUMA	7.296.746,13	SUMA DSC	36.228.291.447
DATOS	4	DATOS DSC	3
MEDIA ARITMETICA	1.824.186,53	VARIANZA	12.076.097.149,09
MEDIANA	1.860.377,84	RANGO	246.868,50
MODA	NA	% ASIMETRIA	NA
MAXIMO	1.911.429,47	DESVIACION ESTANDAR	109.891
MINIMO	1.664.560,98	COEFICIENTE DE VARIACION	6,02%

Según el análisis de datos realizado con eliminación de puntos, el valor promedio del metro cuadrado es de 1.824.186,53, teniendo como coeficiente 6,02% el cual es menor al 7,5%, dando cumplimiento a lo establecido en el Artículo 11 de la resolución IGAC N° 620 de 2008.

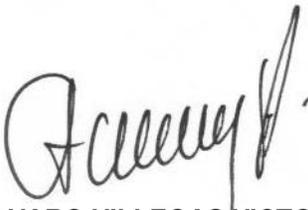
Informe Técnico de Avalúo Urbano	ALVARO VILLEGAS VICTORIA	Código: AV-U 20220101
	Avaluador Profesional - RAA	Versión: 2.0
	AVAL-16632235	Fecha: II-ENE-2022

AVALUO CONSTRUCCION	
TIPO	ALCANCE
AREA CONSTRUIDA m ²	182
VALOR m ² AREA CONSTRUIDA	\$ 573.402,77
AVALUO AREA CONSTRUIDA	\$ 104.359.303,00
VALOR EN LETRAS	CIENTO CUATRO MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS TRES 00/100 PESOS/MCTE

AVALUO TERRENO	
TIPO	ALCANCE
MATRICULA	370-374719
ESCRITURA	No 5153
AREA DEL LOTE m ²	79,00
VALOR m2 DEL LOTE	\$ 1.824.186,53
AVALUO DEL LOTE	\$ 144.110.736,00
VALOR EN LETRAS	CIENTO CUARENTA Y CUATRO MILLONES CIENTO DIEZ MIL SETECIENTOS TREINTA Y SEIS 00/100 PESOS/M/CTE

AVALUO TOTAL	\$ 248.470.039,00
VALOR EN LETRAS	DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA MIL TREINTA Y NUEVE 00/100 PESOS/MCTE

CONCLUSIÓN: EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE ES DE DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA MIL TREINTA Y NUEVE PESOS M/MCTE (\$ 248.470.039,00)


ALVARO VILLEGAS VICTORIA
 Avaluador Profesional
 RAA No. AVAL-16632235 de ANAV

Informe Técnico de Avalúo Urbano	ALVARO VILLEGAS VICTORIA	Código: AV-U 20220101
	Avaluador Profesional - RAA	Versión: 2.0
	AVAL-I6632235	Fecha: II-ENE-2022

15. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME.

Cláusula que prohíbe la publicación de parte o la totalidad del informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.

16. CONSIDERACIONES GENERALES.

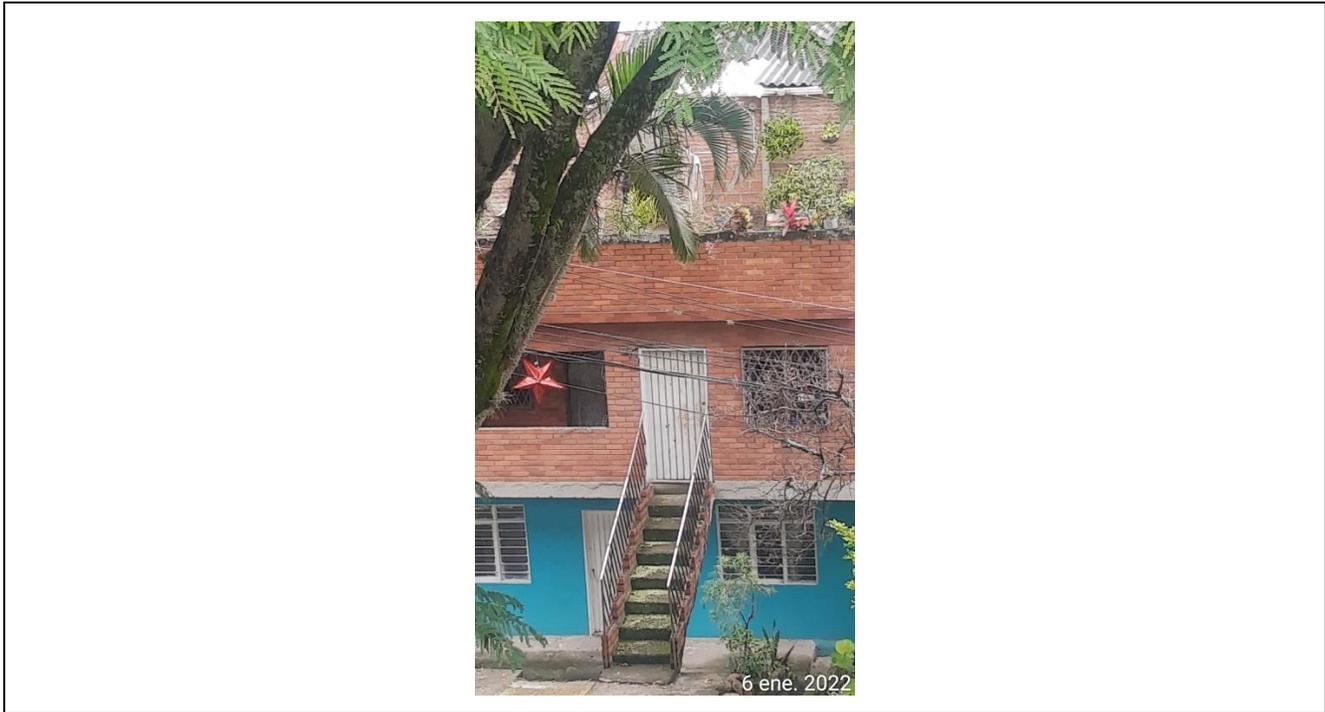
1. En la adopción de los valores se analizó la ubicación del predio en el contexto de los sectores que lo influyen, como también su posible desarrollo, teniendo en cuenta factores como acceso al inmueble, área, topografía, pendiente, vías de acceso, ubicación, entre otros.
2. **Política del Avalúo:** En este estudio valuatorio se pretende hallar el valor Comercial a través de un estudio de mercado de predios equivalentes y comparables. En el Caso de que no sean comparables se corrigen las ofertas utilizando métodos Analíticos de las variables más significativas.
3. Se toma como área cierta, aquella suministrada por el cliente, a través de la información que se encuentra en los documentos anexos al Informe valuatorio.
4. El avalúo no tiene en cuenta aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como estudio de títulos, servidumbres ocultas activas o pasivas y en general asuntos de carácter legal.
5. El citar números de escrituras de adquisición y matriculas inmobiliarias, no implica un estudio de títulos completo sobre el inmueble. Por tanto, no se asumen responsabilidades sobre los mismos.
6. Se consultó el mercado en la zona, analizando las ofertas en el sector. Estas consideraciones, han servido de base para determinar el valor comercial de los inmuebles. El tratamiento final es el análisis de varianza de los registros considerados en el Estudio de Mercado, aplicando la metodología descrita en el Artículo No 1° de la Resolución 620 del 2008, Clasificar, Analizar e interpretación de la información.
7. Las fotografías del presente avalúo deben utilizarse solo como auxiliares del mismo y se adjuntan con el objeto de visualizar mejor el inmueble y el sector.
8. Para el cálculo del valor comercial del inmueble se tomó como valor del área privada, el área del Certificado de tradición del inmueble y la Escritura Pública, aportado por el cliente.

Informe Técnico de Avalúo Urbano	ALVARO VILLEGAS VICTORIA	Código: AV-U 20220101
	Avaluador Profesional - RAA	Versión: 2.0
	AVAL-I6632235	Fecha: II-ENE-2022

9. El informe de valuación se desarrolló bajo los parámetros establecidos en la Norma Técnica Sectorial NTS I 01, en la cual se establece el contenido de los informes de valuación para los bienes inmuebles urbanos.
10. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
11. El informe se basa en los documentos dados por el cliente y la visita que hizo el evaluador de forma externa, ya que al predio no es posible su ingreso por parte de la residente.
12. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

Informe Técnico de Avalúo Urbano	ALVARO VILLEGAS VICTORIA	Código: AV-U 20220101
	Avaluador Profesional - RAA	Versión: 2.0
	AVAL-I6632235	Fecha: II-ENE-2022

Anexo 1. Registro Fotográfico del Inmueble Objeto de Avalúo.



FACHADA PRINCIPAL E INGRESO DEL SUJETO



SALA PRIMER PISO

Informe Técnico de Avalúo Urbano	ALVARO VILLEGAS VICTORIA	Código: AV-U 20220101
	Avaluador Profesional - RAA	Versión: 2.0
	AVAL-I6632235	Fecha: II-ENE-2022



BAÑO PRIMER PISO



HABITACIÓN PRINCIPAL PRIMER PISO

Informe Técnico de Avalúo Urbano	ALVARO VILLEGAS VICTORIA	Código: AV-U 20220101
	Avaluador Profesional - RAA	Versión: 2.0
	AVAL-I6632235	Fecha: II-ENE-2022



IMÁGENES DEL SECTOR



IMÁGENES DEL SECTOR

Informe Técnico de Avalúo Urbano	ALVARO VILLEGAS VICTORIA	Código: AV-U 20220101
	Avaluador Profesional - RAA	Versión: 2.0
	AVAL-I6632235	Fecha: II-ENE-2022

Anexo 3. Documentos Aportados por el Cliente.

1. Certificado de tradición del inmueble objeto de avalúo.

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.spernotariado.gov.co



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

Certificado generado con el Pin No: 220106748453104866 Nro Matricula: 370-261900
Pagina 1 TURNO: 2022-3683

Impreso el 6 de Enero de 2022 a las 11:55:41 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 370 - CALI DEPTO: VALLE MUNICIPIO: CALI VEREDA: CALI
FECHA APERTURA: 18-08-1987 RADICACION: 39950 CON: ESCRITURA DE: 12-08-1987
CODIGO CATASTRAL: 760010100090400900053000000053 COD CATASTRAL ANT: 760010103040030005300000053
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
CONTENIDOS EN LA ESCR. N.3153 27-07-87 NOTARIA 3. DE CALI. (DCTO 1711 DE JULIO 684).

AREA Y COEFICIENTE
AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :
AREA PRIVADA - METROS : CENTIMETROS : / AREA CONSTRUIDA - METROS : CENTIMETROS:
COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:
GILBERTO FORERO, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION ASI: POR COMPRA LA DIOCESIS DE CALI, POR ESCR. N. 1279 15-12-39 NOTARIA 1. CALI, REGISTRADA EL 21-12-39.- MEDIANTE ESCR. N. 2833 26-05-70 NOTARIA 2. DE CALI, REGISTRADA EL 19-05-70, FREDDY FORERO ENRIQUE FORERO QUIJANO, HERNAN FRANCISCO Y LEIZA MARINA FORERO, PROTOCOLIZARON DECLARACIONES SOBRE CONSTRUCCION SOBRE EL LOTE DE TERRENO DE PROPIEDAD DE SU PADRE LEGITIMO GILBERTO FORERO.

DIRECCION DEL INMUEBLE
Tipo Predio: URBANO
2) KR 13 B # 1 OESTE - 80 (DIRECCION CATASTRAL)
1) CARRERA 13-B OESTE 1-80 B/SAN CAYETANO APTO. O CASA DE HABITACION

DETERMINACION DEL INMUEBLE:
DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)
370 - 182685

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 12-08-1987 Radicación: 39950
Doc: ESCRITURA 3153 del 27-07-1987 NOTARIA 3 de CALI VALOR ACTO: \$300,000
ESPECIFICACION: : 101 VENTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio-J-Titular de dominio incompleto)
DE: FORERO JORDAN GILBERTO
A: FORERO QUIJANO LEIZA MARINA CCF 31217848 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 30-11-1988 Radicación: 70430
Doc: ESCRITURA 10751 del 23-11-1988 NOTARIA 2 de CALI VALOR ACTO: \$1,000,000
ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA-
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio-J-Titular de dominio incompleto)

Informe Técnico de Avalúo Urbano	ALVARO VILLEGAS VICTORIA	Código: AV-U 20220101
	Avaluador Profesional - RAA	Versión: 2.0
	AVAL-I6632235	Fecha: II-ENE-2022

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co



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

Certificado generado con el Pin No: 220106748453104866 Nro Matricula: 370-261900
Pagina 2 TURNO: 2022-3683

Impreso el 6 de Enero de 2022 a las 11:55:41 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

DE: FORERO QUIJANO LEIZA MARINA	CC# 31217848
A: OLAYA DE VALERO ISLENA	CC# 29061976
A: VALERO HERNANDEZ LAUREANO	CC# 2211963

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 25-09-1989 Radicación: 53168
Doc: ESCRITURA 7186 del 15-09-1989 NOTARIA 2 de CALI VALOR ACTO: \$1,000,000
Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA ESCR. N. 10751

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

DE: OLAYA DE VALERO ISLENA	CC# 29061976
DE: VALERO HERNANDEZ LAUREANO	CC# 2211963
A: FORERO QUIJANO LEIZA MARINA	CC# 31217848

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 25-09-1989 Radicación: 53174
Doc: ESCRITURA 7186 del 15-09-1989 NOTARIA 2 de CALI VALOR ACTO: \$2,000,000
ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA-

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

DE: FORERO QUIJANO LEIZA MARINA	CC# 31217848 X
A: GALEANO GILBERTO	

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 09-03-1994 Radicación: 17891
Doc: ESCRITURA 408 del 24-01-1990 NOTARIA 2 de CALI VALOR ACTO: \$2,000,000
Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA ESCR. N. 7186.

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

DE: GALEANO GILBERTO	
A: FORERO QUIJANO LEIZA MARINA	CC# 31217848 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 09-03-1994 Radicación: 17892
Doc: ESCRITURA 1659 del 01-03-1994 NOTARIA 10 de CALI VALOR ACTO: \$6,000,000
ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA-

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

DE: FORERO QUIJANO LEIZA MARINA	
A: GALEANO GILBERTO	

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 10-11-1994 Radicación: 86031
Doc: OFICIO 1868 del 27-10-1994 JUZGADO 6 CIVIL DEL CIRCUITO de CALI VALOR ACTO: \$0

Informe Técnico de Avalúo Urbano	ALVARO VILLEGAS VICTORIA	Código: AV-U 20220101
	Avaluador Profesional - RAA	Versión: 2.0
	AVAL-I6632235	Fecha: II-ENE-2022

La validez de este documento podrá verificarse en la página: certificados.supernotariado.gov.co



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

Certificado generado con el Pin No: 220106748453104866 Nro Matricula: 370-261900
Pagina 3 TURNO: 2022-3683

Impreso el 6 de Enero de 2022 a las 11:55:41 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

ESPECIFICACION: : 402 EMBARGO PROCESO HIPOTECARIO.

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

DE: GALEANO GILBERTO

A: FORERO QUIJANO LEYZA MARINA X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 29-01-1998 Radicación: 1998-7150
Doc: OFICIO 3717 del 16-12-1997 JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO de SANTIAGO DE CALI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: : 791 CANCELACION EMBARGOS CON ACCION REAL OFICIO #1868 DE OCTUBRE 27/84.

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

DE: GALEANO GILBERTO

A: FORERO QUIJANO LEYZA MARINA X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 29-01-1998 Radicación: 1998-7153
Doc: CERTIFICADO ESC.7.071 del 31-12-1997 NOT.9 de CALI

VALOR ACTO: \$6,000,000

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA ESCRITURA #1659. (B.F.#1277090 DEL 29-01-98)

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

DE: GALEANO GILBERTO CC# 2455368

A: FORERO QUIJANO LEYZA MARINA X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 29-01-1998 Radicación: 1998-7154
Doc: ESCRITURA 7.071 del 31-12-1997 NOT.9 de CALI

VALOR ACTO: \$15,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA (MODO DE ADQUIRIR-1A.COLUMNNA) (B.F.#1277090 DEL 29-01-98)

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

DE: FORERO QUIJANO LEYZA MARINA CC# 31217848

A: LIZCANO MARIN URLEY CC# 1006677 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 18-03-1998 Radicación: 1998-22023
Doc: ESCRITURA 1062 del 12-03-1998 NOTARIA 9 de CALI

VALOR ACTO: \$20,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA -MODO DE ADQUIRIR-PRIMERA COLUMNA-B.F.#1291291 DE 18-03-98

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

DE: LIZCANO MARIN URLEY CC# 1006677

A: RIVERA QUIJANO DANIEL CC# 16724535 X

Informe Técnico de Avalúo Urbano	ALVARO VILLEGAS VICTORIA	Código: AV-U 20220101
	Avaluator Profesional - RAA	Versión: 2.0
	AVAL-I6632235	Fecha: II-ENE-2022

La validez de este documento podrá verificarse en la página: certificados.supernotariado.gov.co



SNR
SUPERINTENDENCIA
DE NOTARÍA Y
REGISTRO
a partir del 1 de junio

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

Código:
AV-U 20220101

Versión: 2.0

Fecha: II-ENE-2022

Certificado generado con el Pin No: 220106748453104866 Nro Matricula: 370-261900
Pagina 4 TURNO: 2022-3683

Impreso el 6 de Enero de 2022 a las 11:55:41 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

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 18-03-1998 Radicación: 1998-22023

Doc: ESCRITURA 1062 del 12-03-1998 NOTARIA 9 de CALI VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTA—GRAVAMEN—SEGUNDA COLUMNA—B.F.#1291291 DE 18-03-98

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

DE: RIVERA QUIJANO DANIEL CC# 16724535 X

A: CORPORACION SOCIAL DE AHORRO Y VIVIENDA COLMENA

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 29-05-2001 Radicación: 2001-35190

Doc: CERTIFICADO 621 del 23-05-2001 NOTARIA ONCE de CALI VALOR ACTO: \$14,000,000

Se cancela anotación No: 12

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA ESCR.#1062 (SEG.ESCR.#1341 18-03-2001 NOTARIA ONCE CALI) BTA.FISCAL #10003875.

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

DE: BANCO COLMENA S.A.

A: RIVERA QUIJANO DANIEL CC# 16724535 X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 04-01-2002 Radicación: 2002-562

Doc: ESCRITURA 2350 del 27-12-2001 NOTARIA CUARTA de SANTIAGO DE CALI VALOR ACTO: \$27,400,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA .MODO DE ADQUIRIR-PRIMERA COLUMNA- BTA.FISCAL #1004405.

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

DE: RIVERA QUIJANO DANIEL CC# 16724535

A: FORERO QUIJANO LEIZA MARINA CC# 31217848 X

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 15-04-2004 Radicación: 2004-28095

Doc: ESCRITURA 00801 del 29-03-2004 NOTARIA 15 de CALI VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION INDICANDO QUE EL NOMBRE CORRECTO DE LA PROPIETARIA ES LEIZA MARINA FORERO QUIJANO.

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

A: FORERO QUIJANO LEIZA MARINA X C.C. 31.217.848

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 15-04-2004 Radicación: 2004-28095

Doc: ESCRITURA 00801 del 29-03-2004 NOTARIA 15 de CALI VALOR ACTO: \$10,000,000

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA: 0204 HIPOTECA ABIERTA SEGUNDA COLUMNA. BOLETA FISCAL 10186648 DEL 2004

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

DE: FORERO QUIJANO LEIZA MARINA X C.C. 31.217.848

A: MUOZ DE CANTOR ANA ERLY CC# 31270908

Informe Técnico de Avalúo Urbano	ALVARO VILLEGAS VICTORIA	Código: AV-U 20220101
	Avaluador Profesional - RAA	Versión: 2.0
	AVAL-I6632235	Fecha: II-ENE-2022

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co



SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO
el gobierno en su poder

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220106748453104866 Nro Matricula: 370-261900
 Pagina 5 TURNO: 2022-3683

Impreso el 6 de Enero de 2022 a las 11:55:41 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

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 15-04-2004 Radicación: 2004-28097

Doc: ESCRITURA 00924 del 13-04-2004 NOTARIA 15 de CALI VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION ESC. 00801 DEL 29-03-2004. EN EL SENTIDO DE INDICAR QUE POR ERROR SE CITO COMO ACREDORA EN LA CLAUDULA DECIMO TERCERA A LA SEIORA LEISA MARINA FORERO QUIJANO SIENDO REALMENTE LA ACREDORA ANA ERLY MUOZ DE CANTOR. BOLETA FISCAL 10197481 DEL 2004

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

A: FORERO QUIJANO LEISA MARINA X C.C. 31.217.848

A: MUOZ DE CANTOR ANA ERLY CC# 31270908

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 31-08-2004 Radicación: 2004-70591

Doc: CERTIFICADO 1864 del 30-08-2004 NOTARIA 7 de CALI VALOR ACTO: \$10,000,000

Se cancela anotación No: 16

ESPECIFICACION: CANCELACION HIPOTECA ABIERTA: 0775 CANCELACION HIPOTECA ABIERTA ESCR.# 801, ACLARADA POR ESCR. # 924, CON BASE EN LA ESCR.# 4937, DEL 25-08-2004 B.F.60013371

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

DE: MUOZ DE CANTOR ANA ERLY

A: FORERO QUIJANO LEISA MARINA X

ANOTACION: Nro 019 Fecha: 31-08-2004 Radicación: 2004-70592

Doc: ESCRITURA 4939 del 25-08-2004 NOTARIA 7 de CALI VALOR ACTO: \$17,000,000

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA: 0204 HIPOTECA ABIERTA SEGUNDA COLUMNA

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

DE: FORERO QUIJANO LEISA MARINA CC# 31217848 X

A: EGRED OTERO NELLY CC# 29087164

A: MONGE MUOZ KARIM CC# 31896370

ANOTACION: Nro 020 Fecha: 26-07-2005 Radicación: 2005-59297

Doc: OFICIO 1041 del 06-07-2005 JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL de CALI VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL (SIC).CUARTA COLUMNA-NOTA: NO EXISTE HIPOTECA CONSTITUIDA A FAVOR DEL DEMANDANTE.

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

DE: MONGE MUOZ KARIM

A: FORERO QUIJANO LEISA MARINA X

ANOTACION: Nro 021 Fecha: 06-12-2005 Radicación: 2005-98035

Doc: OFICIO 2216 del 28-11-2005 JUZGADO 24 CIVIL MUNICIPAL de CALI VALOR ACTO: \$

Informe Técnico de Avalúo Urbano	ALVARO VILLEGAS VICTORIA	Código: AV-U 20220101
	Avaluator Profesional - RAA	Versión: 2.0
	AVAL-I6632235	Fecha: II-ENE-2022

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co



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

Certificado generado con el Pin No: 220106748453104866 Nro Matricula: 370-261900
Pagina 6 TURNO: 2022-3683

Impreso el 6 de Enero de 2022 a las 11:55:41 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

Se cancela anotación No: 20

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL CANCELACION EMBARGO OFICIO # 1041 DE 06-07-2005. DE CONFORMIDAD CON EL ART. 558 NUMERAL 2 C.P.C.-

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

A: FORERO QUIJANO LEISA MARINA X

ANOTACION: Nro 022 Fecha: 06-12-2005 Radicación: 2005-98035
Doc: OFICIO 2216 del 28-11-2005 JUZGADO 24 CIVIL MUNICIPAL de CALI VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL CUARTA COLUMNA

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

DE: EGRED OTERO NELLY CC# 29087164
A: FORERO QUIJANO LEISA MARINA CC# 31217848 X

ANOTACION: Nro 023 Fecha: 29-01-2007 Radicación: 2007-7317
Doc: CERTIFICADO 000223 del 16-11-2006 NOTARIA 13 de CALI VALOR ACTO: \$17,000,000

Se cancela anotación No: 19

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA ABIERTA ESCRITURA 4939, SEGUN ESCRITURA DE CANCELACION 284 DEL 06-12-2005.

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

DE: EGRED OTERO NELLY CC# 29087164
DE: MONGE MUÑOZ KARIM CC# 31896370
A: FORERO QUIJANO LEISA MARINA CC# 31217848 X

ANOTACION: Nro 024 Fecha: 06-02-2007 Radicación: 2007-9923
Doc: OFICIO 2417 del 19-10-2006 JUZGADO 24 CIVIL MUNICIPAL de CALI VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 22

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EJECUTIVO ACCION REAL OFICIO 2216 DEL 28-11-2005

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

DE: EGRED OTERO NELLY CC# 29087164
A: FORERO QUIJANO LEISA MARINA X

ANOTACION: Nro 025 Fecha: 09-02-2007 Radicación: 2007-11420
Doc: ESCRITURA 0128 del 23-01-2007 NOTARIA 18 de CALI VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA (2A COLUMNA). BOLETA:10387283.

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

Informe Técnico de Avalúo Urbano	ALVARO VILLEGAS VICTORIA	Código: AV-U 20220101
	Avaluator Profesional - RAA	Versión: 2.0
	AVAL-I6632235	Fecha: II-ENE-2022

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co



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

Certificado generado con el Pin No: 220106748453104866 Nro Matricula: 370-261900
Pagina 7 TURNO: 2022-3683

Impreso el 6 de Enero de 2022 a las 11:55:41 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

DE: FORERO QUIJANO LEIZA MARINA	CC# 31217848 X
A: MONTAIEZ SILVA ALVARO ANTONIO	CC# 1398492

ANOTACION: Nro 026 Fecha: 22-02-2008 Radicación: 2008-14291
Doc: OFICIO 146 del 12-02-2008 JUZGADO 5 CIVIL DEL CIRCUITO de CALI VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL REF- 2008-00008
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,J-Titular de dominio incompleto)
DE: MONTAIEZ GARCIA ALVARO ANTONIO
A: FORERO QUIJANO LEIZA MARINA

ANOTACION: Nro 027 Fecha: 29-01-2010 Radicación: 2010-6314
Doc: RESOLUCION 0169 del 04-09-2009 MUNICIPIO DE CALI - SECRETARIA DE de CALI VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: VALORIZACION: 0212 VALORIZACION - CONTRIBUCION CAUSADA POR BENEFICIO GENERAL PARA LA CONSTRUCCION DEL PLAN DE OBRAS DENOMINADO "21 MEGA OBRAS", AUTORIZADO POR ACUERDO 0241 DE 2008, MODIFICADO POR ACUERDO 061 DE 2009.
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,J-Titular de dominio incompleto)
DE: SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION.

ANOTACION: Nro 028 Fecha: 22-02-2011 Radicación: 2011-16353
Doc: OFICIO 13964 del 09-02-2011 CENTRO DE SERVICIOS JUDICIALES de CALI VALOR ACTO: \$
Se cancela anotación No: 23,24
ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DE LAS ANOT. 23 Y 24 CORRESPONDIENTES AL REGISTRO DEL CERTIFICADO DE CANCELACION #300223 Y OFIC.#2417, RESPECTIVAMENTE
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,J-Titular de dominio incompleto)
DE: JUZGADO 24 PENAL MUNICIPAL CON FUNCIONES DE GARANTIAS DEL CENTRO DE SERVICIOS JUDICIALES DE LOS JUZGADOS PENALES DE CALI- VALLE

ANOTACION: Nro 029 Fecha: 22-08-2013 Radicación: 2013-71509
Doc: OFICIO 1403 del 28-06-2013 JUZGADO 9 PENAL DEL CIRCUITO CON F de CALI VALOR ACTO: \$
Se cancela anotación No: 23,24,25,26
ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DEL REGISTRO DE LAS ANOTACIONES 23 Y 24 PORQUE CONTITUYEN DOCUMENTOS EXPURIOS PRODUCTOS DE UNA ESTAFA Y DEL REGISTRO DE LAS ANOTACIONES 25 Y 26 PORQUE SON TAMBIEN PRODUCTO DE UNA ESTAFA.
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,J-Titular de dominio incompleto)
DE: JUZGADO 9 PENAL DEL CIRCUITO CON FUNCIONES DE CONOCIMIENTO DE CALI

ANOTACION: Nro 090 Fecha: 27-02-2015 Radicación: 2015-20684
Doc: CERTIFICADO 9200248639 del 25-02-2015 ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI de CALI VALOR ACTO: \$

Informe Técnico de Avalúo Urbano	ALVARO VILLEGAS VICTORIA	Código: AV-U 20220101
	Avaluador Profesional - RAA	Versión: 2.0
	AVAL-I6632235	Fecha: II-ENE-2022

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificada: superiordelegado.gov.co



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220106748453104866

Nro Matricula: 370-261900

Pagina 8 TURNO: 2022-3683

Impreso el 6 de Enero de 2022 a las 11:55:41 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

Se cancela anotación No: 27

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA –DE GRAVAMEN DE VALORIZACION POR 21 MEGA OBRAS RESOLUCION 0169 DEL 04-09-2009

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

DE: ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI - SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION NIT# 14

ANOTACION: Nro 081 Fecha: 27-02-2015 Radicación: 2015-20686

Doc: AUTO 3564 del 22-07-2013 JUZGADO 002 CIVIL MUNICIPAL DE C. DE CALI VALOR ACTO: \$33,251,400

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN REMATE: 0108 ADJUDICACION EN REMATE

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

DE: FORERO QUIJANO LEIZA MARINA C.C. 31.217.848

A: EGRED OTERO NELLY CC# 29087164 X 50%

A: MONGE MUÑOZ KARIM CC# 31896370 X 50%

ANOTACION: Nro 082 Fecha: 24-02-2016 Radicación: 2016-20524

Doc: OFICIO 01-940 del 07-05-2015 JUZGADO DE EJECUCION CIVIL MUNICI PAL DE CALI VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DE OFICIO 2216 DEL 28-11-2005 JUZGADO 24 CIVIL MUNICIPAL. ANOTACION NUMERO 22. RAD- 2005-00729-00.

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

DE: EGRED OTERO NELLY CC# 29087164

A: FORERO QUIJANO LEIZA MARINA CC# 31217848

ANOTACION: Nro 088 Fecha: 11-03-2016 Radicación: 2016-27844

Doc: PARTICION 171 del 05-02-2016 OFICINA DE EJECUCION CIVIL MUNICI PAL DE CALI VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DE EMBARGO OFICIO 2216 DE 28-11-2005- REF 2005-00445-00

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

DE: EGRED OTERO NELLY CC# 29087164

A: FORERO QUIJANO LEIZA MARINA CC# 31217848

ANOTACION: Nro 084 Fecha: 31-05-2016 Radicación: 2016-57525

Doc: ESCRITURA 970 del 23-03-2016 NOTARIA VEINTITRES de CALI VALOR ACTO: \$56,940,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: EGRED OTERO NELLY CC# 29087164

DE: MONGE MUÑOZ KARIM CC# 31896370

Informe Técnico de Avalúo Urbano	ALVARO VILLEGAS VICTORIA	Código: AV-U 20220101
	Avaluador Profesional - RAA	Versión: 2.0
	AVAL-I6632235	Fecha: II-ENE-2022

La validez de este documento podrá verificarse en la página verificados.esperotariado.gov.co



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
y gestión en línea

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220106748453104866 Nro Matrícula: 370-261900
Pagina 9 TURNO: 2022-3683

Impreso el 6 de Enero de 2022 a las 11:55:41 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 última página

A: AYALA FORERO ROSA MARGARITA CCF# 38550602 X

ANOTACION: Nro 085 Fecha: 31-05-2016 Radicación: 2016-57525

Doc: ESCRITURA 970 del 23-03-2016 NOTARIA VEINTITRES de CALI VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: AYALA FORERO ROSA MARGARITA CCF# 38550602 X

A: CARMONA SALAZAR MILTON RAUL CCF# 10542505

ANOTACION: Nro 086 Fecha: 31-08-2016 Radicación: 2016-91978

Doc: OFICIO 1950 del 10-06-2016 JUZGADO 028 CIVIL MUNICIPAL DE C de CALI VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL RADICACION : 76001400305028-2016-000488

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

DE: CARMONA SALAZAR MILTON RAUL CCF# 10542505

A: AYALA FORERO ROSA MARGARITA CCF# 38550602 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: '96'

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2010-6054 Fecha: 24-11-2010
SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL CATASTRO MUNICIPAL DE CALI, RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R. (CONVENIO IGAC-CATASTROS DESCENTRALIZADOS-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2013-7372 Fecha: 04-12-2013
SE INCORPORA NUEVA FICHA CATASTRAL DE 30 DIGITOS, SUMINISTRADA POR LA SUB-SECRETARIA DE CATASTRO DISTRITAL DE CALI, SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R. (CONVENIO CATASTROS-IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 3 Radicación: Fecha: 14-08-2021
SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O FICHA CATASTRAL, CON LOS SUMINISTRADOS POR CATASTRO MUNICIPAL CALI, RES. 5933-31/12/20 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 19 Nro corrección: 1 Radicación: Fecha: 05-09-2006
LO AGREGADO "A: MONGE MUÑOZ KARIM". VALE. CONFORME A LO ORDENADO EN LA RESOLUCION 396 DE AGOSTO 1 DE 2.006 Y EL ARTICULO 35 DCTO. 1250/70.

Anotación Nro: 29 Nro corrección: 1 Radicación: C2014-9057 Fecha: 17-10-2014
CORREGIDO DENOMINACION DEL JUZGADO "PENAL DEL CIRCUITO CON FUNCIONES DE CONOCIMIENTO" EN VEZ DE CIVIL DEL CTO Y AGREGADO NOS. ANOT. QUE SE CANCELA "25 Y 26", CONFORME A LA COPIA SIMPLE DEL OFIC.#1403 DEL 28-06-2013, QUE REPOSA EN EL ARCHIVO

Anotación Nro: 29 Nro corrección: 2 Radicación: C2014-9057 Fecha: 17-10-2014
CONTINUACION SALVEDAD 1: DE ESTA OFICINA VALE. ARTICULO 59 LEY 1579/2012. MER.

Informe Técnico de Avalúo Urbano	ALVARO VILLEGAS VICTORIA	Código: AV-U 20220101
	Avaluador Profesional - RAA	Versión: 2.0
	AVAL-I6632235	Fecha: II-ENE-2022

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co



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

Certificado generado con el Pin No: 220106748453104866 Nro Matricula: 370-261900
Pagina 10 TURNO: 2022-3683

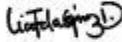
Impreso el 6 de Enero de 2022 a las 11:55:41 AM

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

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falta o error en el registro de los documentos
USUARIO: Realtech
TURNO: 2022-9683 FECHA: 06-01-2022
EXPEDIDO EN: BOGOTA

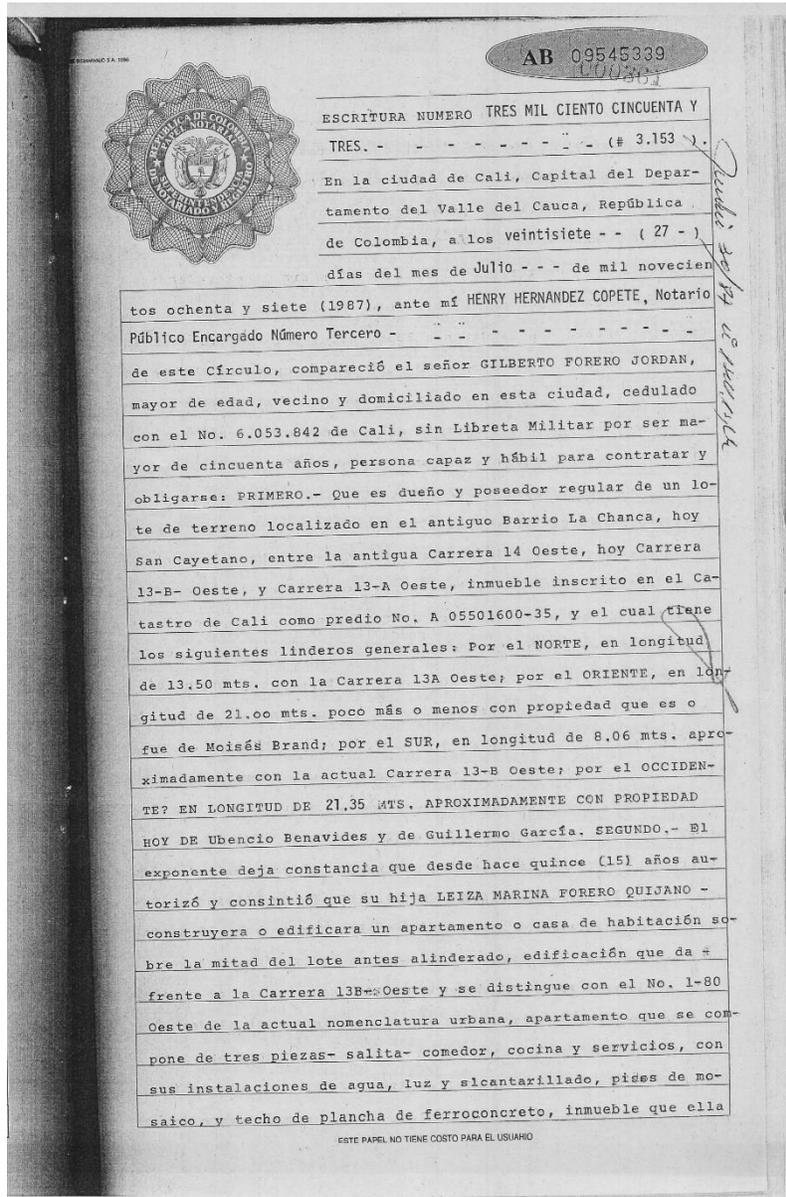

El Registrador: LINA FERNANDA GOMEZ DAVILA



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

Informe Técnico de Avalúo Urbano	ALVARO VILLEGAS VICTORIA	Código: AV-U 20220101
	Avaluador Profesional - RAA	Versión: 2.0
	AVAL-I6632235	Fecha: II-ENE-2022

2. Escritura pública del inmueble objeto de avalúo.



Informe Técnico de Avalúo Urbano	ALVARO VILLEGAS VICTORIA	Código: AV-U 20220101
	Avaluador Profesional - RAA	Versión: 2.0
	AVAL-I6632235	Fecha: II-ENE-2022

2

AB 09545340

400367

contratantes, por partes iguales, los gastos del otorgamiento de la presente escritura, salvo los de boleta fiscal y de registro que son de cargo de LA COMPRADORA

ACEPTACION DE LA VENTA.- Presente la señora LEIZA MARINA FORERO QUIJANO, mayor de edad, vecina y domiciliada en esta ciudad de Cali, cedula con el No. 31.217.848 de Cali, persona capaz y hábil para contratar y obligarse, dijo: A) Que en su propio provecho y beneficio acepta la venta del lote de terreno que viene ocupando con la edificación No.1-80 Oeste de la Carrera 13B Oeste de esta ciudad de Cali, por la cabida y linderos que se dejaron señalados en la Cláusula TERCERA de la presente escritura. B) Que acepta igualmente las demás declaraciones contenidas en la presente escritura por estar conforme con lo pactado. (Hasta aquí la minuta presentada).- Se agregan comprobantes. Leído este instrumento a los otorgantes, lo aprobaron y firman por ante mí el Notario que doy fe; advertidos de la formalidad del registro. GILBERTO FORERO JORDAN y LEIZA MARINA FORERO QUIJANO se acogieron al Decreto 460 de 10 de Febrero de 1986, según constancias que se adjuntan. La presente escritura se corrigió en las hojas de papel notarial números AB 09545339 -AB 09545340.- Derechos: \$ 820.00 Decreto 1134 Abril/86.- Enmendado: "21.35" "HERMAN". Vale.-

Y SALVO MUNICIPIO DE CALI 0081535

A favor de Forero-Jordán-Gilberto

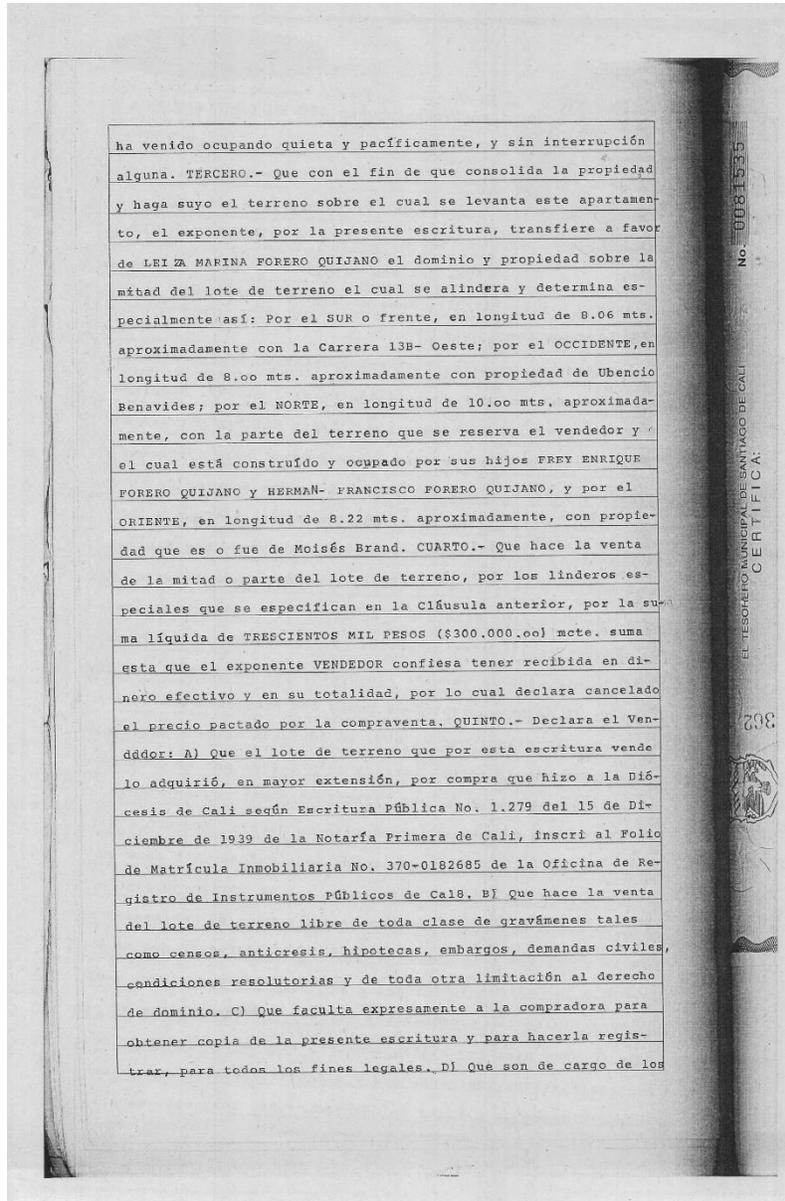
A-055-016 Cra. 13A No.1-75W

Radio No. Dirección

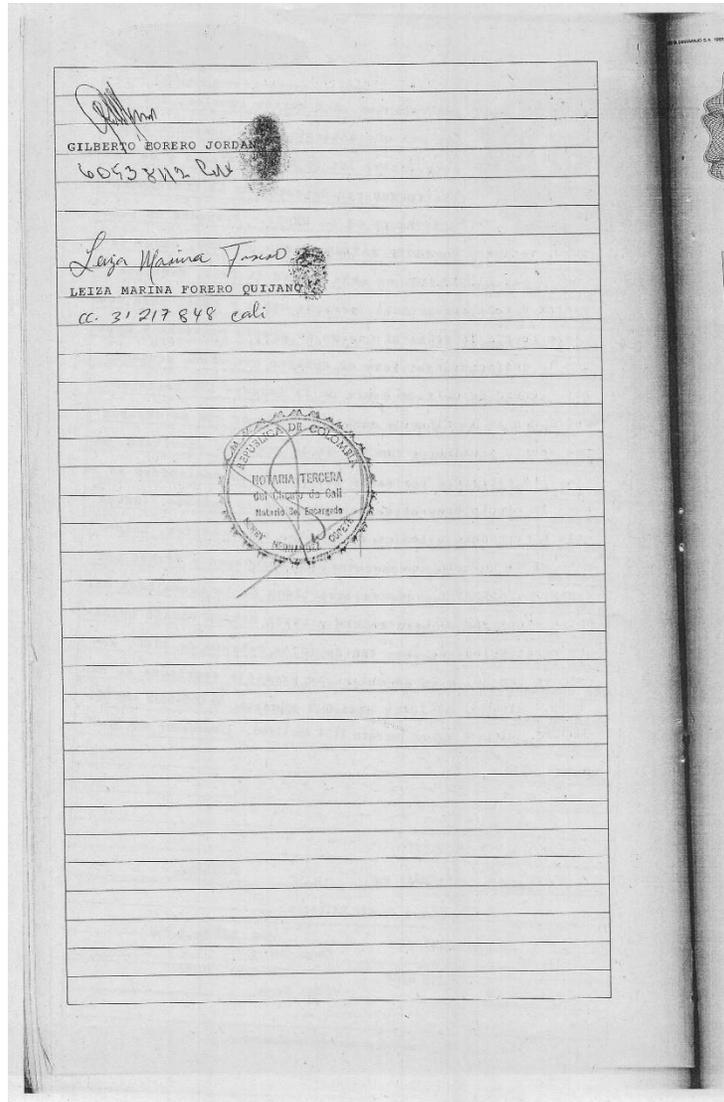
Fecha Julio 8/87 Válido hasta Sept. 30/87

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

Informe Técnico de Avalúo Urbano	ALVARO VILLEGAS VICTORIA	Código: AV-U 20220101
	Avaluador Profesional - RAA	Versión: 2.0
	AVAL-I6632235	Fecha: 11-ENE-2022



Informe Técnico de Avalúo Urbano	ALVARO VILLEGAS VICTORIA	Código: AV-U 20220101
	Avaluador Profesional - RAA	Versión: 2.0
	AVAL-I6632235	Fecha: II-ENE-2022



Informe Técnico de Avalúo Urbano	ALVARO VILLEGAS VICTORIA	Código: AV-U 20220101
	Avaluador Profesional - RAA	Versión: 2.0
	AVAL-I6632235	Fecha: II-ENE-2022

3. Certificado Catastral



TRD: 4131.050.6.1
CERTIFICADO INSCRIPCIÓN CATASTRAL No. 30386



Anexo 1

Información Jurídica				
Propietario(s) o Poseedor(s) Nombre(s) -Apellido(s) / Razón social	Clave Propiet.	% Partic.	Tipo Documento de Identificación	No. de Documento
MONGE MUÑOZ KARIM	5	0%	CC	31896370
EGRED OTERO NELLY	5	0%	CC	29087184

No. Título	Fecha Título	Notaria/Juzgado u Otros	Ciudad	Fecha Registro	No. Matricula Inmobiliaria:
0	22/07/2013	002	CIVIL MPAL DE CALI AUTO 3564	27/02/2015	261900

Información Física		Información Económica	
Número Predial Nacional: 760010100030400300053000000053	Avalúo catastral: \$75.625.000	Año de Vigencia: 2021	
Dirección Predio: KR 13 B # 1 CESTE - 80	Resolución No: S 5933	Fecha de la Resolución: 31/12/2020	
Estrato: 3	Tipo de Predio: CONST.		
Total Área terreno (m ²): 79	Destino Económico : 3 HABITACIONAL EN NPH <= 3 PISOS		
Total Área Construcción (m ²): 182			

Artículo 42.- Resolución 70 de 2011 (IGAC): "Efecto Jurídico de la Inscripción Catastral. La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios de que adolezca la titulación presentada o la posesión del interesado, y no puede alegarse como excepción con el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio".

Expedido en Santiago de Cali a los 22 días del mes de octubre del año 2021

Informe Técnico de Avalúo Urbano	ALVARO VILLEGAS VICTORIA	Código: AV-U 20220101
	Avaluador Profesional - RAA	Versión: 2.0
	AVAL-I6632235	Fecha: II-ENE-2022

Anexo 4. Certificación y Documento de identidad del Avaluador ALVARO VILLEGAS VICTORIA



PIN de Validación: b2610a64



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV
NIT: 900870027-5

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

El señor(a) ALVARO VILLEGAS VICTORIA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16632235, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 08 de Septiembre de 2021 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-16632235.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ALVARO VILLEGAS VICTORIA se encuentra Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance	Fecha	Regimen
• 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.	08 Sep 2021	Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance	Fecha	Regimen
• 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.	08 Sep 2021	Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA
Dirección: CARRERA 29 A N°15 - 02 BARRIO SANTA ELENA
Teléfono: 3178498246
Correo Electrónico: avaluosalvict@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Instituto Nacional de Tecnología empresarial INTE - Técnico Laboral por Competencias en Avalúo Rural - Urbanos

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a)

Página 1 de 2

Informe Técnico de Avalúo Urbano	ALVARO VILLEGAS VICTORIA	Código: AV-U 20220101
	Avaluador Profesional - RAA	Versión: 2.0
	AVAL-I6632235	Fecha: II-ENE-2022



PIN de Validación: b2610a64



ALVARO VILLEGAS VICTORIA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16632235.

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

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



PIN DE VALIDACIÓN

b2610a64

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 diecisiete (17) días del mes de Diciembre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

Informe Técnico de Avalúo Urbano	ALVARO VILLEGAS VICTORIA	Código: AV-U 20220101
	Avaluador Profesional - RAA	Versión: 2.0
	AVAL-I6632235	Fecha: II-ENE-2022



INSTITUTO NACIONAL DE TECNOLOGÍA EMPRESARIAL

PALMIRA - VALLE DEL CAUCA

DANE: 376520006443

ACTA DE GRADO

En la ciudad de Palmira, Departamento del Valle del Cauca, a los 29 días del mes de Agosto de 2021, se reunieron con el fin de formalizar la graduación de los alumnos de TÉCNICO LABORAL POR COMPETENCIAS EN AVALÚO URBANO, los suscritos Rector y Secretaria, en la Rectoría del INSTITUTO NACIONAL DE TECNOLOGÍA EMPRESARIAL "INTE".

Autorizada por la Secretaría de Educación del Municipio de Palmira, según Resolución de Aprobación N° 6844 del 07 de Diciembre de 2018.

Comprobada la situación legal y académica de cada uno de los alumnos, se procedió a otorgar el título de:

TÉCNICO LABORAL POR COMPETENCIAS EN AVALÚO URBANO

al graduando cuyos nombres, apellidos y número de documento de identidad se relacionan a continuación:

Villegas Victoria Alvaro

C.C. No. 16.632.235 de Cali-Valle

Es fiel copia tomada del Acta Original General No. 004 de Fecha 29 de Agosto de 2021 que consta de (33) TREINTA Y TRES alumnos, comienza con el nombre de **LUIS ESTRADA ALFREDO JUNIOR** y cierra con el nombre de **VILLEGAS VICTORIA ÁLVARO**.

Firmada y sellada por ISABELA MOLINA BOTERO (Rectora) y YENNY HERNANDEZ ARANGO (Secretaria).

Dada en Palmira, a los 29 días del mes de Agosto de 2021.

Rectora
ISABELLA MOLINA BOTERO
C.C. 1.143.857.235 de Cali

Firmada y Sellada

Secretaria
YENNY HERNANDEZ ARANGO
C.C. 29.678.523 de Palmira

CERTIFICADO No. 0105
COMPUCOPIAMOS LTDA.
MK / DMP-21/INTE-2021

Informe Técnico de Avalúo Urbano	ALVARO VILLEGAS VICTORIA	Código: AV-U 20220101
	Avaluador Profesional - RAA	Versión: 2.0
	AVAL-I6632235	Fecha: II-ENE-2022



REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **16.632.235**

VILLEGAS VICTORIA
APELLIDOS

ALVARO
NOMBRES

FIRMA



INDICE DERECHO

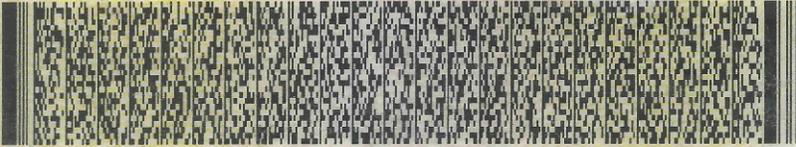
FECHA DE NACIMIENTO **23-OCT-1959**

CALI (VALLE)
LUGAR DE NACIMIENTO

1.75 **O+** **M**
ESTATURA G.S. RH SEXO

20-DIC-1977 CALI
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

REGISTRADORA NACIONAL
ALMABEATRIZ RENGIFO LOPEZ



A-3100100-65117992-M-0016632235-20040225 00688 040561 02 140826221



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

Certificado generado con el Pin No: 220106748453104866

Nro Matrícula: 370-261900

Pagina 1 TURNO: 2022-3683

Impreso el 6 de Enero de 2022 a las 11:55:41 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 370 - CALI DEPTO: VALLE MUNICIPIO: CALI VEREDA: CALI
FECHA APERTURA: 18-08-1987 RADICACIÓN: 39950 CON: ESCRITURA DE: 12-08-1987
CODIGO CATASTRAL: 760010100030400300053000000053 COD CATASTRAL ANT: 760010103040030005300000053
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CONTENIDOS EN LA ESCR. N.3153 27-07-87 NOTARIA 3. DE CALI. (DCTO 1711 DE JULIO 6/84).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :
AREA PRIVADA - METROS : CENTIMETROS : / AREA CONSTRUIDA - METROS : CENTIMETROS:
COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

GILBERTO FORERO, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION ASI: POR COMPRA A LA DIOCESIS DE CALI, POR ESCR. N. 1279 15-12-39 NOTARIA 1. CALI, REGISTRADA EL 21-12-39.- MEDIANTE ESCR. N. 2833 26-05-70 NOTARIA 2. DE CALI, REGISTRADA EL 19-06-70, FREDDY FORERO ENRIQUE FORERO QUIJANO, HERNAN FRANCISCO Y LEIZA MARINA FORERO, PROTOCOLIZARON DECLARACIONES SOBRE CONSTRUCCION SOBRE EL LOTE DE TERRENO DE PROPIEDAD DE SU PADRE LEGITIMO GILBERTO FORERO.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO
2) KR 13 B # 1 OESTE - 80 (DIRECCION CATASTRAL)
1) CARRERA 13-B OESTE 1-80 B/SAN CAYETANO APTO. O CASA DE HABITACION

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

370 - 182685

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 12-08-1987 Radicación: 39950

Doc: ESCRITURA 3153 del 27-07-1987 NOTARIA 3 de CALI

VALOR ACTO: \$300,000

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: FORERO JORDAN GILBERTO

A: FORERO QUIJANO LEIZA MARINA

CC# 31217848 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 30-11-1988 Radicación: 70430

Doc: ESCRITURA 10751 del 23-11-1988 NOTARIA 2 de CALI

VALOR ACTO: \$1,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA.-

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



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

Certificado generado con el Pin No: 220106748453104866

Nro Matrícula: 370-261900

Pagina 2 TURNO: 2022-3683

Impreso el 6 de Enero de 2022 a las 11:55:41 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

DE: FORERO QUIJANO LEIZA MARINA

CC# 31217848

A: OLAYA DE VALERO ISLENA

CC# 29061976

A: VALERO HERNANDEZ LAUREANO

CC# 2211963

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 25-09-1989 Radicación: 53168

Doc: ESCRITURA 7186 del 15-09-1989 NOTARIA 2 de CALI

VALOR ACTO: \$1,000,000

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA ESCR. N. 10751

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

DE: OLAYA DE VALERO ISLENA

CC# 29061976

DE: VALERO HERNANDEZ LAUREANO

CC# 2211963

A: FORERO QUIJANO LEIZA MARINA

CC# 31217848

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 25-09-1989 Radicación: 53174

Doc: ESCRITURA 7186 del 15-09-1989 NOTARIA 2 de CALI

VALOR ACTO: \$2,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA.-

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

DE: FORERO QUIJANO LEIZA MARINA

CC# 31217848 X

A: GALEANO GILBERTO

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 09-03-1994 Radicación: 17891

Doc: ESCRITURA 408 del 24-01-1990 NOTARIA 2 de CALI

VALOR ACTO: \$2,000,000

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA ESCR. N. 7186.

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

DE: GALEANO GILBERTO

A: FORERO QUIJANO LEIZA MARINA

CC# 31217848 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 09-03-1994 Radicación: 17892

Doc: ESCRITURA 1659 del 01-03-1994 NOTARIA 10 de CALI

VALOR ACTO: \$6,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA.-

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

DE: FORERO QUIJANO LEIZA MARINA

X

A: GALEANO GILBERTO

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 10-11-1994 Radicación: 86031

Doc: OFICIO 1868 del 27-10-1994 JUZGADO 6 CIVIL DEL CIRCUITO de CALI

VALOR ACTO: \$0



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

Certificado generado con el Pin No: 220106748453104866

Nro Matrícula: 370-261900

Pagina 3 TURNO: 2022-3683

Impreso el 6 de Enero de 2022 a las 11:55:41 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

ESPECIFICACION: : 402 EMBARGO PROCESO HIPOTECARIO.

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

DE: GALEANO GILBERTO

A: FORERO QUIJANO LEYZA MARINA

X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 29-01-1998 Radicación: 1998-7150

Doc: OFICIO 3717 del 16-12-1997 JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO de SANTIAGO DE CALI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: : 791 CANCELACION EMBARGOS CON ACCION REAL OFICIO #1868 DE OCTUBRE 27/94.

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

DE: GALEANO GILBERTO

A: FORERO QUIJANO LEYZA MARINA

X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 29-01-1998 Radicación: 1998-7153

Doc: CERTIFICADO ESC.7.071 del 31-12-1997 NOT.9 de CALI

VALOR ACTO: \$6,000,000

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA ESCRITURA #1659. (B.F.#1277090 DEL 29-01-98)

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

DE: GALEANO GILBERTO

CC# 2455368

A: FORERO QUIJANO LEYZA MARINA

X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 29-01-1998 Radicación: 1998-7154

Doc: ESCRITURA 7.071 del 31-12-1997 NOT.9 de CALI

VALOR ACTO: \$15,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA (MODO DE ADQUIRIR-1A.COLUMNNA) (B.F.#1277090 DEL 29-01-98)

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

DE: FORERO QUIJANO LEYZA MARINA

CC# 31217848

A: LIZCANO MARIN URLEY

CC# 10066677 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 18-03-1998 Radicación: 1998-22023

Doc: ESCRITURA 1062 del 12-03-1998 NOTARIA 9 de CALI

VALOR ACTO: \$20,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA --MODO DE ADQUIRIR==PRIMERA COLUMNA==B.F.#1291291 DE 18-03-98

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

DE: LIZCANO MARIN URLEY

CC# 10066677

A: RIVERA QUIJANO DANIEL

CC# 16724535 X



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

Certificado generado con el Pin No: 220106748453104866

Nro Matrícula: 370-261900

Pagina 4 TURNO: 2022-3683

Impreso el 6 de Enero de 2022 a las 11:55:41 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

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 18-03-1998 Radicación: 1998-22023

Doc: ESCRITURA 1062 del 12-03-1998 NOTARIA 9 de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTA--GRAVAMEN==SEGUNDA COLUMNA==B.F.#1291291 DE 18-03-98

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

DE: RIVERA QUIJANO DANIEL

CC# 16724535 X

A: CORPORACION SOCIAL DE AHORRO Y VIVIENDA COLMENA

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 29-05-2001 Radicación: 2001-35190

Doc: CERTIFICADO 621 del 23-05-2001 NOTARIA ONCE de CALI

VALOR ACTO: \$14,000,000

Se cancela anotación No: 12

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA ESCR.#1062. (SEG.ESCR.#1341 18-05-2001 NOTARIA ONCE CALI) BTA.FISCAL #10003875.

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

DE: BANCO COLMENA S.A.

A: RIVERA QUIJANO DANIEL

CC# 16724535 X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 04-01-2002 Radicación: 2002-562

Doc: ESCRITURA 2350 del 27-12-2001 NOTARIA CUARTA de SANTIAGO DE CALI

VALOR ACTO: \$27,400,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA .MODO DE ADQUIRIR-PRIMERA COLUMNA- BTA.FISCAL #10044405.

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

DE: RIVERA QUIJANO DANIEL

CC# 16724535

A: FORERO QUIJANO LEIZA MARINA

CC# 31217848 X

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 15-04-2004 Radicación: 2004-28095

Doc: ESCRITURA 00801 del 29-03-2004 NOTARIA 15 de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION INDICANDO QUE EL NOMBRE CORRECTO DE LA PROPIETARIA ES LEISA MARINA FORERO QUIJANO.

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

A: FORERO QUIJANO LEISA MARINA

X C.C. 31.217.848

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 15-04-2004 Radicación: 2004-28095

Doc: ESCRITURA 00801 del 29-03-2004 NOTARIA 15 de CALI

VALOR ACTO: \$10,000,000

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA: 0204 HIPOTECA ABIERTA SEGUNDA COLUMNA. BOLETA FISCAL 10186648 DEL 2004

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

DE: FORERO QUIJANO LEISA MARINA

X C.C. 31.217.848

A: MUÑOZ DE CANTOR ANA ERLY

CC# 31270303



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

Certificado generado con el Pin No: 220106748453104866

Nro Matrícula: 370-261900

Pagina 5 TURNO: 2022-3683

Impreso el 6 de Enero de 2022 a las 11:55:41 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

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 15-04-2004 Radicación: 2004-28097

Doc: ESCRITURA 00924 del 13-04-2004 NOTARIA 15 de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION ESC. 00801 DEL 29-03-2004. EN EL SENTIDO DE INDICAR QUE POR ERROR SE CITO COMO ACREDORA EN LA CLAUSULA DECIMO TERCERA A LA SEÑORA LEISA MARINA FORERO QUIJANO SIENDO REALMENTE LA ACREDORA ANA ERLY MUÑOZ DE CANTOR. BOLETA FISCAL 10197481 DEL 2004

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

A: FORERO QUIJANO LEISA MARINA

X C.C. 31.217.848

A: MUÑOZ DE CANTOR ANA ERLY

CC# 31270303

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 31-08-2004 Radicación: 2004-70591

Doc: CERTIFICADO 1864 del 30-08-2004 NOTARIA 7 de CALI

VALOR ACTO: \$10,000,000

Se cancela anotación No: 16

ESPECIFICACION: CANCELACION HIPOTECA ABIERTA: 0775 CANCELACION HIPOTECA ABIERTA ESCR.# 801, ACLARADA POR ESCR. # 924, CON BASE EN LA ESCR.# 4937, DEL 25-08-2004 B.F.60013371

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

DE: MUÑOZ DE CANTOR ANA ERLY

A: FORERO QUIJANO LEISA MARINA

X

ANOTACION: Nro 019 Fecha: 31-08-2004 Radicación: 2004-70592

Doc: ESCRITURA 4939 del 25-08-2004 NOTARIA 7 de CALI

VALOR ACTO: \$17,000,000

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA: 0204 HIPOTECA ABIERTA SEGUNDA COLUMNA

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

DE: FORERO QUIJANO LEISA MARINA

CC# 31217848 X

A: EGRED OTERO NELLY

CC# 29087164

A: MONGE MUÑOZ KARIM

CC# 31896370

ANOTACION: Nro 020 Fecha: 26-07-2005 Radicación: 2005-59297

Doc: OFICIO 1041 del 06-07-2005 JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL (SIC).CUARTA COLUMNA-NOTA: NO EXISTE HIPOTECA CONSTITUIDA A FAVOR DEL DEMANDANTE.

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

DE: MONGE MUÑOZ KARIM

A: FORERO QUIJANO LEISA MARINA

X

ANOTACION: Nro 021 Fecha: 06-12-2005 Radicación: 2005-98035

Doc: OFICIO 2216 del 28-11-2005 JUZGADO 24 CIVIL MUNICIPAL de CALI

VALOR ACTO: \$



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

Certificado generado con el Pin No: 220106748453104866

Nro Matrícula: 370-261900

Pagina 6 TURNO: 2022-3683

Impreso el 6 de Enero de 2022 a las 11:55:41 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

Se cancela anotación No: 20

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL CANCELACION EMBARGO OFICIO # 1041 DE O6-07-2005. DE CONFORMIDAD CON EL ART. 558 NUMERAL 2 C.P.C.-

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

A: FORERO QUIJANO LEISA MARINA

X

ANOTACION: Nro 022 Fecha: 06-12-2005 Radicación: 2005-98035

Doc: OFICIO 2216 del 28-11-2005 JUZGADO 24 CIVIL MUNICIPAL de CALI VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL CUARTA COLUMNA

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

DE: EGRED OTERO NELLY

CC# 29087164

A: FORERO QUIJANO LEISA MARINA

CC# 31217848 X

ANOTACION: Nro 023 Fecha: 29-01-2007 Radicación: 2007-7317

Doc: CERTIFICADO 000223 del 16-11-2006 NOTARIA 13 de CALI

VALOR ACTO: \$17,000,000

Se cancela anotación No: 19

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA ABIERTA ESCRITURA 4939,SEGUN ESCRITURA DE CANCELACION 284 DEL 06-12-2006.

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

DE: EGRED OTERO NELLY

CC# 29087164

DE: MONGE MUÑOZ KARIM

CC# 31896370

A: FORERO QUIJANO LEISA MARINA

CC# 31217848 X

ANOTACION: Nro 024 Fecha: 06-02-2007 Radicación: 2007-9923

Doc: OFICIO 2417 del 19-10-2006 JUZGADO 24 CIVIL MUNICIPAL de CALI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 22

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EJECUTIVO ACCION REAL OFICIO 2216 DEL 28-11-2005

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

DE: EGRED OTERO NELLY

CC# 29087164

A: FORERO QUIJANO LEISA MARINA

X

ANOTACION: Nro 025 Fecha: 09-02-2007 Radicación: 2007-11420

Doc: ESCRITURA 0128 del 23-01-2007 NOTARIA 18 de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA (2A COLUMNA). BOLETA:10387283.

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



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

Certificado generado con el Pin No: 220106748453104866

Nro Matrícula: 370-261900

Pagina 7 TURNO: 2022-3683

Impreso el 6 de Enero de 2022 a las 11:55:41 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

DE: FORERO QUIJANO LEIZA MARINA

CC# 31217848 X

A: MONTA/EZ SILVA ALVARO ANTONIO

CC# 1338492

ANOTACION: Nro 026 Fecha: 22-02-2008 Radicación: 2008-14291

Doc: OFICIO 146 del 12-02-2008 JUZGADO 5 CIVIL DEL CIRCUITO de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL REF- 2008-00008

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

DE: MONTA/EZ GARCIA ALVARO ANTONIO

A: FORERO QUIJANO LEISA MARINA

X

ANOTACION: Nro 027 Fecha: 29-01-2010 Radicación: 2010-6314

Doc: RESOLUCION 0169 del 04-09-2009 MUNICIPIO DE CALI - SECRETARIA DE de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: VALORIZACION: 0212 VALORIZACION - CONTRIBUCION CAUSADA POR BENEFICIO GENERAL PARA LA CONSTRUCCION DEL PLAN DE OBRAS DENOMINADO "21 MEGA OBRAS", AUTORIZADO POR ACUERDO 0241 DE 2008, MODIFICADO POR ACUERDO 061 DE 2009.

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

DE: SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION.

ANOTACION: Nro 028 Fecha: 22-02-2011 Radicación: 2011-16353

Doc: OFICIO 13964 del 09-02-2011 CENTRO DE SERVICIOS JUDICIALES de CALI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 23,24

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DE LAS ANOT. 23 Y 24

CORRESPONDIENTES AL REGISTRO DEL CERTIFICADO DE CANCELACION #000223 Y OFIC.#2417, RESPECTIVAMENTE

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

DE: JUZGADO 24 PENAL MUNICIPAL CON FUNCIONES DE GARANTIAS DEL CENTRO DE SERVICIOS JUDICIALES DE LOS JUZGADOS PENALES DE CALI- VALLE

ANOTACION: Nro 029 Fecha: 22-08-2013 Radicación: 2013-71509

Doc: OFICIO 1403 del 28-06-2013 JUZGADO 9 PENAL DEL CIRCUITO CON F de CALI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 23,24,25,26

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DEL REGISTRO DE LAS ANOTACIONES 23 Y 24 PORQUE CONTITUYEN DOCUMENTOS EXPURIOS PRODUCTOS DE UNA ESTAFA Y DEL REGISTRO DE LAS ANOTACIONES 25 Y 26 PORQUE SON TAMBIEN PRODUCTO DE UNA ESTAFA.

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

DE: JUZGADO 9 PENAL DEL CIRCUITO CON FUNCIONES DE CONOCIMIENTO DE CALI

ANOTACION: Nro 030 Fecha: 27-02-2015 Radicación: 2015-20684

Doc: CERTIFICADO 9200248639 del 25-02-2015 ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI de CALI

VALOR ACTO: \$



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

Certificado generado con el Pin No: 220106748453104866

Nro Matrícula: 370-261900

Pagina 8 TURNO: 2022-3683

Impreso el 6 de Enero de 2022 a las 11:55:41 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

Se cancela anotación No: 27

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA --DE GRAVAMEN DE VALORIZACION POR 21 MEGA OBRAS RESOLUCION 0169 DEL 04-09-2009

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

DE: ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI - SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION NIT# 14

ANOTACION: Nro 031 Fecha: 27-02-2015 Radicación: 2015-20686

Doc: AUTO 3564 del 22-07-2013 JUZGADO 002 CIVIL MUNICIPAL DE C de CALI VALOR ACTO: \$33,251,400

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN REMATE: 0108 ADJUDICACION EN REMATE

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

DE: FORERO QUIJANO LEISA MARINA

C.C. 31.217.848

A: EGRED OTERO NELLY

CC# 29087164 X 50%

A: MONGE MUÑOZ KARIM

CC# 31896370 X 50%

ANOTACION: Nro 032 Fecha: 24-02-2016 Radicación: 2016-20524

Doc: OFICIO 01-940 del 07-05-2015 JUZGADO DE EJECUCION CIVIL MUNICIPAL de CALI VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DE OFICIO 2216 DEL 28-11-2005 JUZGADO 24 CIVIL MUNICIPAL. ANOTACION NUMERO 22. RAD- 2005-00729-00.

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

DE: EGRED OTERO NELLY

CC# 29087164

A: FORERO QUIJANO LEIZA MARINA

CC# 31217848

ANOTACION: Nro 033 Fecha: 11-03-2016 Radicación: 2016-27844

Doc: PARTICION 171 del 05-02-2016 OFICINA DE EJECUCION CIVIL MUNICIPAL de CALI VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DE EMBARGO OFICIO 2216 DE 28-11-2005-- REF 2005-00445-00

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

DE: EGRED OTERO NELLY

CC# 29087164

A: FORERO QUIJANO LEIZA MARINA

CC# 31217848

ANOTACION: Nro 034 Fecha: 31-05-2016 Radicación: 2016-57525

Doc: ESCRITURA 970 del 23-03-2016 NOTARIA VEINTITRES de CALI

VALOR ACTO: \$56,940,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: EGRED OTERO NELLY

CC# 29087164

DE: MONGE MUÑOZ KARIM

CC# 31896370



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

Certificado generado con el Pin No: 220106748453104866

Nro Matrícula: 370-261900

Pagina 9 TURNO: 2022-3683

Impreso el 6 de Enero de 2022 a las 11:55:41 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

A: AYALA FORERO ROSA MARGARITA

CC# 38550602 X

ANOTACION: Nro 035 Fecha: 31-05-2016 Radicación: 2016-57525

Doc: ESCRITURA 970 del 23-03-2016 NOTARIA VEINTITRES de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: AYALA FORERO ROSA MARGARITA

CC# 38550602 X

A: CARMONA SALAZAR MILTON RAUL

CC# 10542505

ANOTACION: Nro 036 Fecha: 31-08-2016 Radicación: 2016-91978

Doc: OFICIO 1950 del 10-06-2016 JUZGADO 028 CIVIL MUNICIPAL DE C de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL RADICACION : 76001400305028-2016-000488

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

DE: CARMONA SALAZAR MILTON RAUL

CC# 10542505

A: AYALA FORERO ROSA MARGARITA

CC# 38550602 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *36*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

- | | | | |
|--|-------------------|------------------------|-------------------|
| Anotación Nro: 0 | Nro corrección: 1 | Radicación: C2010-6054 | Fecha: 24-11-2010 |
| SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL CATASTRO MUNICIPAL DE CALI, RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-CATASTROS DESCENTRALIZADOS-SNR DE 23-09-2008) | | | |
| Anotación Nro: 0 | Nro corrección: 2 | Radicación: C2013-7372 | Fecha: 04-12-2013 |
| SE INCORPORA NUEVA FICHA CATASTRAL DE 30 DIGITOS, SUMINISTRADA POR LA SUB-SECRETARIA DE CATASTRO DISTRITAL DE CALI, SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO CATASTROS-IGAC-SNR DE 23-09-2008) | | | |
| Anotación Nro: 0 | Nro corrección: 3 | Radicación: | Fecha: 14-08-2021 |
| SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O FICHA CATASTRAL, CON LOS SUMINISTRADOS POR CATASTRO MUNICIPAL CALI, RES. 5933-31/12/20 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R. | | | |
| Anotación Nro: 19 | Nro corrección: 1 | Radicación: | Fecha: 05-09-2006 |
| LO AGREGADO "A: MONGE MUÑOZ KARIM". VALE. CONFORME A LO ORDENADO EN LA RESOLUCION 396 DE AGOSTO 1 DE 2.006 Y EL ARTICULO 35 DCTO.1250/70. | | | |
| Anotación Nro: 29 | Nro corrección: 1 | Radicación: C2014-9057 | Fecha: 17-10-2014 |
| CORREGIDO DENOMINACION DEL JUZGADO "PENAL DEL CIRCUITO CON FUNCIONES DE CONOCIMIENTO" EN VEZ DE CIVIL DEL CTO Y AGREGADO NOS. ANOT. QUE SE CANCELA "25 Y 26", CONFORME A LA COPIA SIMPLE DEL OFIC.#1403 DEL 28-06-2013, QUE REPOSA EN EL ARCHIVO | | | |
| Anotación Nro: 29 | Nro corrección: 2 | Radicación: C2014-9057 | Fecha: 17-10-2014 |
| CONTINUACION SALVEDAD 1: DE ESTA OFICINA. VALE. ARTICULO 59 LEY 1579/2012. MER. | | | |



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

Certificado generado con el Pin No: 220106748453104866

Nro Matrícula: 370-261900

Pagina 10 TURNO: 2022-3683

Impreso el 6 de Enero de 2022 a las 11:55:41 AM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-3683 FECHA: 06-01-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: LINA FERNANDA GOMEZ DAVILA



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

CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES DE ABOGADO ENTRE ROSA MARGARITA AYALA FORERO Y EL ABOGADO HERNAN FELIPE MERIZALDE GARCIA PARA DEFENSA EN PROCESO EJECUTIVO Y SANEAMIENTO DE BIEN INMUEBLE

Entre nosotros a saber: ROSA MARGARITA AYALA FORERO mayor y vecina de esta ciudad, identificada con la CC 38.550.602 de Cali quien obra en su condición de demandada en el proceso ejecutivo 2016-00488 que actualmente se adelanta en el Juzgado 28 Civil Municipal de Cali, y en su condición de propietaria del bien inmueble embargado con matrícula 370-261900, por una parte, que en adelante se llamara **LA CONTRATANTE** y HERNAN FELIPE MERIZALDE GARCIA, mayor de edad y vecino de Cali, identificado con C.C. 18.004.625, abogado titulado e inscrito con TP. 210837 del CSJ, que en adelante se llamara **EL APODERADO** hemos convenido celebrar el presente **CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES DE ABOGADO** que se regirá por las cláusulas que se relacionan a continuación, además de las que le sean inherentes de acuerdo con la legislación civil y comercial para este tipo de contratos, así: **CLAUSULA 1: OBJETO:** el objeto del presente contrato es encomendar al APODERADO adelantar todas las gestiones de defensa en el proceso ejecutivo que actualmente se adelanta en el Juzgado 28 Civil Municipal de Cali en el cual se encuentra embargado un inmueble de propiedad de la contratante. Además, realizará todas las gestiones de venta del bien y negociación de la deuda hipotecaria que actualmente afectan al inmueble. **CLAUSULA 2: OBLIGACIONES. 2.1. DE LA CONTRATANTE:** 1- Entregar oportunamente la documentación necesaria para hacer la gestión 2- garantizar la responsabilidad de fidelidad de la información suministrada 3- otorgar los poderes necesarios para las actuaciones judiciales o administrativas 4- pagar oportunamente los honorarios profesionales establecidos en este contrato, en la forma y términos que quedan pactados los honorarios del abogado **2.2. DEL APODERADO:** 1- Actuar fiel y diligentemente en el cumplimiento de la misión encomendada, procurando que su gestión de cobro sea efectiva 2- presentarse a todas las audiencias y reuniones que se programen para el objeto del contrato. 3- presentar un informe de su gestión cuando lo solicite la CONTRATANTE. **CLAUSULA TERCERA. VALOR DE LOS HONORARIOS DEL APODERADO:** El valor del presente contrato se pagará así: La suma de UN MILLÓN DE PESOS al momento de iniciar y el equivalente al 15% de las sumas de dinero efectivamente recaudadas y rescatas a la contratante. **PARAGRAFO 1: FORMA DE PAGO:** EL CONTRATANTE se compromete a pagar dentro de los 3 días siguientes al recibo efectivo de las sumas de dinero recobradas por el apoderado, el valor correspondiente a sus honorarios, mediante cheque o consignación a la cuenta que se designe, previa presentación de la cuenta de cobro o factura, según el caso. **CLAUSULA CUARTA: PLAZO:** El presente contrato, y el poder que en virtud de él se otorgue, tiene una duración indefinida

hasta la terminación del proceso ejecutivo, si es necesario. **PARAGRAFO:** El presente contrato presta merito ejecutivo entre las partes, sin necesidad de requerimiento previo de ninguna índole.

En constancia de lo anterior se firma a los 08 días del mes de agosto de 2017.

La CONTRATANTE

Rosa Margarita A.F.
ROSA MARGARITA AYALA FORERO

CC 38.550.602

EL ABOGADO

Hernan Felipe Merizalde Garcia
HERNAN FELIPE MERIZALDE GARCIA
C.C. 18.004.625

TP. 210837 del CSJ

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **18.004.625**
MERIZALDE GARCIA
APELLIDOS
HERNAN FELIPE
NOMBRES

Hernan Felipe Merizalde Garcia
FIRMA



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO **03-NOV-1976**
CALI
(VALLE)
LUGAR DE NACIMIENTO
1.88 **A+** **M**
ESTATURA G.S. RH SEXO
31-MAY-1995 SAN ANDRES
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

Carlos Ariel Sanchez Torres
REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SANCHEZ TORRES



R-3100100-00196395-M-0018004625-20091112 0017956279A 3 33805087

Santiago de Cali, enero 11 de 2022

Señor

JUEZ SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE CALI

j07ejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co

memorialesj07ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co

Proceso : Ejecutivo hipotecario
Demandante : MILTON RAUL CARMONA
Demandado : ROSA MARGARITA AYALA FORERO
Radicación : 760014003028-20160048800
Juzgado de procedencia : Juzgado 28 Civil Municipal de Cali

ASUNTO : INCIDENTE DE REGULACIÓN DE
HONORARIOS ARTICULO 76 CÓDIGO
GENERAL DEL PROCESO – SOLICITUD DE
RECONOCIMIENTO DE LITISCONSORCIO
CUASINECESARIO ARTÍCULO 62 CGP

HERNAN FELIPE MERIZALDE GARCÍA, mayor de edad y vecino de Cali, identificado con cédula de ciudadanía 18.004.625 de San Andrés Islas, abogado titulado e inscrito con TP. 210837 del CSJ, quien actuara en calidad de APODERADO PRINCIPAL dentro del proceso de la referencia, ante usted y con todo respeto, por medio del presente escrito me permito presentar a su despacho **INCIDENTE DE REGULACIÓN DE HONORARIOS**, conforme a lo establecido en el artículo 76 del CGP, con el fin de que se determine el monto de mis honorarios dentro del presente proceso teniendo como base el respectivo contrato suscrito con la demandante y los criterios señalados en el CGP para la fijación de agencias en derecho. Igualmente, una vez en firme la providencia que determina el monto de los honorarios, sírvase señor Juez reconocerme dentro del proceso como legítimo interesado, parte y litisconsorte cuasinecesario conforme a lo dispuesto en el artículo 62 del Código General del Proceso.

Por medio del presente incidente formulo al despacho las siguientes PETICIONES:

PRIMERO: Me sea reconocido a título de honorarios profesionales por la prestación del servicio de abogado el equivalente al QUINCE PORCIENTO (15%) de las sumas de dinero y/o bienes efectivamente recaudados, adjudicados y rescatados en favor

de la demandada señora ROSA MARGARITA AYALA FORERO dentro del presente proceso ejecutivo. Lo anterior conforme a lo dispuesto en la cláusula tercera del respectivo contrato de prestación de servicios profesionales de abogado.

SEGUNDO: A consecuencia de la declaración anterior, me sea adjudicado el 15% de los bienes o de las sumas de dinero que lleguen a ser reconocidas en favor de la demandada señora ROSA MARGARITA AYALA FORERO dentro del presente proceso ejecutivo, bien sea adjudicándome bienes como unidad completa no dividida o adjudicándome cuotas en comunidad y proindiviso. En caso de remate del bien inmueble que actualmente se encuentra embargado y secuestrado dentro del presente proceso, se me reconocerá y adjudicará el 15% de la suma de dinero que corresponda a la ejecutada como remanente, una vez descontado del pago del remate el valor que corresponda al acreedor-demandante.

TERCERO: Ser reconocido como litisconsorte necesario y como parte dentro del presente proceso ejecutivo conforme a lo dispuesto en el artículo 62 del Código General del Proceso. Lo anterior en virtud de la existencia de una relación sustancial-laboral a la cual se extiendan los efectos jurídicos y económicos de la sentencia. De los resultados del proceso dependen mis intereses jurídicos, laborales y económicos, y en especial, en caso de llevarse a cabo un remate por un valor inferior al valor real del bien en el mercado, mis honorarios se verían gravemente afectados. Una adjudicación directa del bien embargado al acreedor perjudicaría gravemente a la demandada, y por ende, al suscrito en la medida que mis honorarios se verían reducidos o incluso eliminados o desconocidos.

CUARTO: El suscrito podrá actuar dentro del presente proceso en calidad de interesado y litisconsorte cuasinecesario de la parte demandada, tomando el proceso en el estado en que se encuentra y realizando actos procesales en beneficio de la demandada.

Sustento las anteriores peticiones en los siguientes **HECHOS:**

PRIMERO: El 08 de agosto de 2017 se firmó en la ciudad de Cali CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE ABOGADO entre la señora ROSA MARGARITA AYALA FORERO, identificada con C.C 38.550.602 de Cali, y el suscrito abogado HERNAN FELIPE MERIZALDE GARCÍA, identificado con cédula de ciudadanía No. 18.004.625 de San Andrés Islas y TP. 210837 del Honorable Consejo Superior de la Judicatura. Lo anterior para que el suscrito actuara en calidad de abogado de la demandada ROSA MARGARITA AYALA FORERO en el proceso ejecutivo hipotecario radicado bajo el 760014003-028-2016-00488-00, demandante MILTON RAUL CARMONA SALAZAR. Junto con el contrato de prestación de servicios se me confirió poder para actuar.

SEGUNDO: La cláusula tercera del citado contrato estipula el monto de mis honorarios así:

CLAUSULA TERCERA. VALOR DE LOS HONORARIOS DEL APODERADO:
El valor del presente contrato se pagará así: La suma de UN MILLÓN DE PESOS al momento de iniciar y el equivalente al 15% de las sumas de dinero efectivamente recaudadas y rescatas a la contratante.

(resaltado fuera de texto)

De dichos honorarios, mi cliente solo me pagó la primera parte, es decir, un millón de pesos. No me ha pagado el resto, es decir, la cuota litis, cuyo resultado depende del remate del bien.

TERCERO: El Juzgado 28 Civil Municipal de Cali, despacho que actuara como Juzgado de origen, me reconoce personería desde la audiencia inicial regulada en el artículo 372 del Código General del Proceso, la cual se celebró el 30 de agosto de 2017 y que contó con la asistencia del suscrito apoderado.

CUARTO: Desde que asumí el poder conferido, realicé diversos actos en favor de mi poderdante, procurando en la medida de lo posible que su señora madre LEISA FORERO QUIJANO, y quien actualmente habita la vivienda embargada, no fuera desalojada del inmueble. Se objetó el 18 de octubre de 2018 el avalúo inicial presentado por la parte demandante y rendido por el perito MANUEL GUILLERMO GIRALDO JIMÉNEZ por no estar inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, objeción que prosperó. Y el 17 de enero de 2020 se solicitó la perención del proceso, solicitud que fue negada por el despacho. Asimismo, se llevaron a cabo una serie de actos procesales para defender los intereses de mi cliente y que obran en el expediente.

QUINTO: A lo largo del proceso intenté llegar a una conciliación con la parta demandante por intermedio de su apoderada la Dra. GINA TATIANA MONGE, atendiendo a la capacidad de pago de la parte demandada. Dicha conciliación no fue posible debido a diferencias irreconciliables entre las partes.

SEXTO: A lo largo del proceso, la demandada ROSA MARGARITA AYALA FORERO me acusó de manera injusta de ser “negligente”, ya que a su entender, se podían desplegar maniobras procesales o pedir “nulidades” para no pagar la deuda cobrada vía ejecutiva. A lo que se le explicó que ello no era posible, pues ya se habían intentado todas las actuaciones que se podían hacer legalmente, y que lo único que quedaba era buscar un buen avalúo del bien para que a la demandada (mi cliente) le quedara un dinero con el cual adquirir otro inmueble. Mis actuaciones siempre fueron leales hacia mi cliente, a pesar de sus injustos señalamientos y reclamaciones.

SÉPTIMO: Estas acusaciones injustas llevaron a que el 03 de marzo de 2021 mi cliente me revocara el poder **sin pagarme honorarios**. El 16 de junio de 2021 mi cliente vuelve a darme poder para actuar.

OCTAVO: No obstante, las acusaciones y señalamientos injustos continuaron. Debido a diferentes razones de tipo familiar y personal, y a información inexacta y equivocada suministrada por algunas personas, el 23 de noviembre de 2021 mi cliente vuelve injustamente a revocarme el poder, sin pagarme honorarios y obviamente sin aportar el respectivo paz y salvo.

NOVENO: La señora ROSA MARGARITA AYALA FORERO ha asumido una actitud extraña y errática a lo largo del proceso, sobre todo en las últimas semanas. De esta situación se puede deducir que existe otro abogado, mal llamado colega, que está tratando de desplazarme indebidamente del proceso, y que de hecho, ya lo hizo, sin ser consciente de las sanciones disciplinarias que se pueden producir. Pero tampoco pueden descartarse otras razones o motivos de tipo subjetivo, familiar o personal que estén impulsando a la señora ROSA MARGARITA a este errático

comportamiento, ya que incluso, tampoco se puede descartar si ha sido amenazada o presionada de alguna manera para que confiera poder a determinados abogados. También debe considerarse que puede estar siendo objeto de alguna estafa o engaño por parte de abogados inescrupulosos que buscan despojarla del bien inmueble.

DÉCIMO: Así las cosas, es claro que frente a una defensa insuficiente de los intereses de la señora ROSA MARGARITA AYALA FORERO en el presente proceso, su participación en los excedentes del remate podría verse seriamente comprometida, **y por ende, mis honorarios, que por cuota litis corresponden a una parte (15%) de lo que se adjudique a la señora ROSA MARGARITA AYALA FORERO.**

ONCE: Con el fin de que mis intereses laborales no se vean afectados, solicito respetuosamente al despacho se sirva reconocerme como litisconsorte cuasinecesario de la demandada señora ROSA MARGARITA AYALA FORERO dentro del presente proceso, al tenor de lo dispuesto en el artículo 62 del CGP, toda vez que existe una relación sustancial de índole laboral a la cual se extienden los efectos jurídicos y económicos del proceso. Si el remate se hace por un valor inferior al valor real, como pretende el acreedor, la señora ROSA MARGARITA será despojada de su bien inmueble, y no recibiré mis honorarios. Mi labor como litisconsorte será precisamente procurar un avalúo justo del inmueble, para que a la señora ROSA MARGARITA le quede un remanente que le permita adquirir un nuevo bien, y al suscrito que se le causen unos buenos honorarios por lograr un remate favorable.

DOCE: A lo largo del proceso, le insistí a mi cliente, la demandada señora ROSA MARGARITA AYALA FORERO, que la única salida viable era lograr un buen avalúo para recuperar algo de su patrimonio, y que esa era mi estrategia. Le indiqué diferentes peritos, y el valor que debía pagar por el peritaje. Pero mi cliente siempre se negaba a pagar los honorarios de los peritos, indicando que si yo iba "a ganar" el suscrito debía asumir esos gastos. En este momento, debido a esta conducta, **HE DEBIDO ASUMIR DE MI PROPIO PECULIO EL PAGO DE LOS HONORARIOS DEL PERITO AVALUADOR**, con el fin de que el bien sea rematado por un valor justo y mis honorarios no se vean perjudicados, toda vez que los mismos corresponden a un porcentaje del valor recuperado en favor de la señora ROSA MARGARITA AYALA FORERO. Así las cosas, a mayor valor de la venta del bien en subasta, mayores serán mis honorarios, y mayor será el remanente y el beneficio económico de la demandada, una vez se descuenten del valor de la venta la deuda con el acreedor. El avalúo del bien inmueble embargado y secuestrado dentro del presente proceso ubicado en la CARRERA 13-B OESTE 1-80 identificado con matrícula inmobiliaria 370-261900 de Cali se aporta al proceso junto con el presente escrito y concluye lo siguiente:

EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE ES DE DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA MIL TREINTA Y NUEVE PESOS M/MCTE (\$ 248.470.039,00)

FUNDAMENTOS JURISPRUDENCIALES

Para la regulación del incidente de regulación de honorarios debe tenerse como base el respectivo contrato de prestación de servicios suscrito entre el cliente y el abogado, conforme a lo dispuesto en el artículo 76 del CGP. Dicho contrato se aporta con el presente incidente.

En Sentencia T-1214 del 11 de diciembre de 2003 la Honorable Corte Constitucional, MP. CLARA INÉS VARGAS HERNÁNDEZ, manifestó lo siguiente:

En el incidente de regulación de honorarios el juez debe considerar, ante todo, lo pactado en el contrato de prestación de servicios profesionales celebrado entre las partes, si éste existe. Y tal fue lo que aconteció en el asunto bajo revisión, pues las partes previamente a la iniciación del proceso habían celebrado un contrato de mandato en el cual pactaron como honorarios la suma equivalente “al treinta por ciento (30%) del valor total del lote vinculado a esta gestión, o sea el Lote “E” de la Urbanización Panorama, según avalúo que se realice por la entidad correspondiente o el que el respectivo despacho judicial tenga como válido dentro del proceso”. Era pues imposible que en el asunto que se revisa el juez de segunda instancia dejara de considerar lo pactado en el aludido contrato de prestación de servicios, pues el artículo 69 del CPC lo obligaba a tenerlo en cuenta para determinar su vigencia y grado de cumplimiento a efectos de establecer el valor de los honorarios profesionales del incidentante.

NORMATIVA DEL COLEGIO NACIONAL DE ABOGADOS

La Resolución No. 001 de enero 2 de 2020 por la cual se establece la tarifa de honorarios profesionales para el ejercicio de la profesión de abogado durante los años 2020 y 2021 en Colombia, proferida por la Junta Directiva Nacional del Colegio Nacional de Abogados CONALBOS el 02 de enero de 2020 dispone lo siguiente en la página 18 de la respectiva cartilla:

FORMAS ESPECIFICAS DE PACTAR HONORARIOS

(...)

PORCENTAJES. Se entiende por porcentaje la suma que recibe el apoderado por el negocio encomendado, de conformidad con el resultado de su gestión.

CUOTA LITIS. Es la participación económica directa del abogado por sus justos honorarios deducibles por parte de los dineros recibidos en favor o en representación del cliente por cuenta del proceso y derivados a su vez de los resultados del mismo, puede serlo en dinero o en especie, y puede producirse en cualquier etapa del proceso. No podrá ser inferior al 30% (treinta por ciento) del resultado de cada proceso, ni superior al 50% (cincuenta por ciento) cualquiera fuere el proceso o su duración.

Cuando no se cancela suma alguna antes o durante del proceso al abogado por su cliente en relación a sus honorarios, se presume la existencia de la CUOTALITIS.

La CUOTA LITIS existe para toda clase de proceso sin distinción alguna, y cualquiera sea el área del mismo. Dejamos expresa constancia igualmente que el abogado colombiano apoyado en nuestra legislación está facultado legalmente para descontarse directamente de los dineros recibidos por cuenta del cliente, el valor correspondiente a sus honorarios, artículos 1265, 1277 del C. de Co.

En todo caso, debe tenerse en cuenta que las tarifas de abogado sólo son una guía orientadora, pues el instrumento principal para probar el valor de los honorarios de abogado es el contrato de prestación de servicios. Recordemos que el Código General del Proceso en su artículo 76 dispone con claridad:

Artículo 76 CGP: Terminación del poder

El poder termina con la radicación en secretaría del escrito en virtud del cual se revoque o se designe otro apoderado, a menos que el nuevo poder se hubiese otorgado para recursos o gestiones determinadas dentro del proceso.

*El auto que admite la revocación no tendrá recursos. Dentro de los treinta (30) días siguientes a la notificación de dicha providencia, el apoderado a quien se le haya revocado el poder podrá pedir al juez que se regulen sus honorarios mediante incidente que se tramitará con independencia del proceso o de la actuación posterior. **Para la determinación del monto de los honorarios el juez tendrá como base el respectivo contrato** y los criterios señalados en este código para la fijación de las agencias en derecho. Vencido el término indicado, la regulación de los honorarios podrá demandarse ante el juez laboral.*

Igual derecho tienen los herederos y el cónyuge sobreviviente del apoderado fallecido.

La renuncia no pone término al poder sino cinco (5) días después de presentado el memorial de renuncia en el juzgado, acompañado de la comunicación enviada al poderdante en tal sentido.

La muerte del mandante o la extinción de las personas jurídicas no ponen fin al mandato judicial si ya se ha presentado la demanda, pero el poder podrá ser revocado por los herederos o sucesores.

Tampoco termina el poder por la cesación de las funciones de quien lo confirió como representante de una persona natural o jurídica, mientras no sea revocado por quien corresponda.

(resaltado fuera de texto)

En su página 19, la cartilla de honorarios de abogados de CONALBOS dispone con claridad:

REVOCATORIA INJUSTA DEL PODER. En caso de revocatoria injusta del poder por parte del cliente, los honorarios a favor del abogado serán los mismos inicialmente pactados, y el nuevo apoderado deberá allegar al proceso para el reconocimiento de su personería el correspondiente PAZ y SALVO del abogado anterior, de lo contrario es causal para la respectiva acción disciplinaria tanto para el abogado como para el funcionario que acepte esta personería sin allegarse el respectivo paz y salvo al proceso.

(resaltado fuera de texto)

La expresión de las tarifas de honorarios es muy clara **“En caso de revocatoria injusta del poder por parte del cliente, los honorarios a favor del abogado serán los mismos inicialmente pactados”** . No es que sean menos “porque el proceso no ha terminado”, no señor, en especial porque mi gestión es terminada no por mi culpa sino por una acción INJUSTA de mi cliente. Es claro, de acuerdo a lo transcrito, que los honorarios **serán los mismos pactados**. Y como lo pactado es el 15% del valor de lo recaudado en favor de la señora ROSA MARGARITA AYALA FORERO, en especial los remanentes del proceso ejecutivo, eso es lo que se me debe a título de honorarios.

PRUEBAS

Téngase como pruebas los siguientes documentos:

1. Contrato de prestación de servicios profesionales de abogado suscrito entre la señora ROSA MARGARITA AYALA FORERO y el abogado HERNÁN FELIPE MERIZALDE GARCÍA con fecha ocho (08) de agosto de 2017.
2. Copia de mi cédula de ciudadanía.
3. Copia de mi tarjeta profesional de abogado.
4. Tarifas Colegio Nacional de Abogados.
5. Las que obran en el expediente del proceso ejecutivo hipotecario.
6. Avalúo comercial del inmueble ubicado en la CARRERA 13-B OESTE 1-80 identificado con matrícula inmobiliaria 370-261900 de Cali, elaborado por el perito ALVARO VILLEGAS VICTORIA. Se adjuntan constancias de inscripción en el RAA, certificado de tradición del inmueble, cédula del perito, diploma, escritura 970 del 23-03-2016 Notaría 23 de Cali, mapas, fotografías.
7. Certificado de tradición actualizado bien inmueble con matrícula inmobiliaria 370-261900 de Cali.

PETICIÓN ESPECIAL

Tal como he venido solicitando a lo largo del presente escrito, de manera respetuosa solicito al despacho ser reconocido como litisconsorte cuasinecesario de la parte demandada, toda vez que existe una relación sustancial, de índole laboral, determinada por la existencia de un contrato de prestación de servicios profesionales de abogado. Lo anterior conforme a lo dispuesto en el artículo 62 del Código General del Proceso.

El artículo 455, numeral 7, del CGP estipula que una vez realizado el remate se procederá a *“la entrega del producto del remate al acreedor hasta concurrencia de su crédito y las costas y del remanente al ejecutado, si no estuviere embargado”*.

En virtud del contrato de prestación de servicios de abogado suscrito con la señora ROSA MARGARITA AYALA FORERO, corresponde al suscrito el 15% de lo que se le entregue como remanente.

El artículo 62 del Código General del Proceso determina:

Artículo 62 CGP: Litisconsortes cuasinecesarios:

Podrán intervenir en un proceso como litisconsortes de una parte y con las mismas facultades de esta, quienes sean titulares de una determinada relación sustancial a la cual se extiendan los efectos jurídicos de la sentencia, y que por ello estaban legitimados para demandar o ser demandados en el proceso.

Podrán solicitar pruebas si intervienen antes de ser decretadas las pedidas por las partes; si concurren después, tomarán el proceso en el estado en que se encuentre en el momento de su intervención.

Debe tenerse en cuenta que el presente proceso ejecutivo AUN NO HA TERMINADO. Se precisa además que las sentencias en los procesos ejecutivos no ponen fin al proceso, pues solo se limitan a ordenar que se siga adelante con la ejecución.

El litisconsorte cuasinecesario es una de las formas de intervención en el proceso definidas por la ley (art 62 CGP *Ibíd*) que faculta a un tercero con quien una de las partes tenga una relación sustancial para que participe en el mismo en defensa de sus intereses jurídicos que se pueden ver afectados en el proceso. A diferencia del litisconsorcio necesario, el litisconsorcio cuasinecesario es voluntario, y solo procede a instancia del interesado, no siendo posible su vinculación de manera oficiosa o a solicitud de las partes. Mi oportunidad para solicitar el reconocimiento como litisconsorte cuasinecesario no ha precluido, y la ley no define un término procesal para que el litisconsorte cuasinecesario pueda intervenir. Simplemente se limita a precisar que *“tomarán el proceso en el estado en que se encuentre en el momento de su intervención”*.

Una defensa inadecuada de la señora ROSA MARGARITA AYALA FORERO puede llevar a que sea despojada del bien inmueble y de los remanentes, y por lo tanto, al ser ella perjudicada económicamente, también lo será el suscrito, en virtud precisamente de la relación sustancial de tipo laboral que me vincula a la demandada.

NOTIFICACIONES

Recibiré notificaciones en la Calle 26 N # 5 AN – 50 Barrio San Vicente de la ciudad de Cali. Celular/whatsapp 314 6 28 32 48. E mail: merizalde39@hotmail.com .

El presente escrito procede de mi correo electrónico registrado ante el Consejo Superior de la Judicatura merizalde39@hotmail.com , por lo tanto se presume auténtico conforme a lo dispuesto en los artículo 3° y 5° del Decreto Legislativo 806 del 2020.

La señora ROSA MARGARITA AYALA FORERO recibirá notificaciones en la CARRERA 13-B OESTE 1-80 Barrio San Cayetano, Cali. E mail: rosamargarita26@hotmail.com , celular: 305 828 79 31.

Atentamente,



HERNÁN FELIPE MERIZALDE GARCÍA

C.C. 18.004.625

TP. 210837 CSJ

Incidentalista – Interesado – Litisconsorte cuasinecesario

E mail: merizalde39@hotmail.com

Calle 26 N # 5 AN – 50 Barrio San Vicente, Cali, Valle.

Celular/Whatsapp: + 57 314 6 28 32 48

SUPERIOR DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA
328166 SUPERIOR DE RAMA JUDICIAL
CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
TARJETA PROFESIONAL DE ABOGADO

210837

Tarjeta No.

18/01/2012

Fecha de
Expedicion

26/08/2011

Fecha de
Grado



HERNAN FELIPE

MERIZALDE GARCIA

18004625

Cedula

VALLE

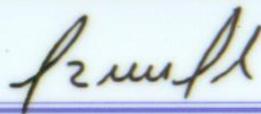
Consejo Seccional

SAN B/VENTURA CALI

Universidad


Angelino Lizcano Rivera

Presidente Consejo Superior de la Judicatura



6803239

157318

**ESTA TARJETA ES DOCUMENTO PUBLICO
Y SE EXPIDE DE CONFORMIDAD CON LA
LEY 270 DE 1996, EL DECRETO 196 DE 1971
Y EL ACUERDO 180 DE 1996.**

**SI ESTA TARJETA ES ENCONTRADA, POR
FAVOR, ENVIARLA AL CONSEJO SUPERIOR
DE LA JUDICATURA, UNIDAD DE REGISTRO
NACIONAL DE ABOGADOS.**