



**OFICINA DE APOYO PARA LOS JUZGADOS CIVILES DEL
CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE CALI**

FIJADO EN LISTA DE TRASLADO No. 095

A las ocho 8:00 a.m., de hoy 20 de junio de 2018, se fija en lugar visible de la oficina de apoyo para los Juzgados Civiles del Circuito de Ejecución de Sentencia y por el término de un (1) día, la lista con la constancia de conformidad al artículo 110 del Código General del Proceso.

*A las ocho 8:00 a.m., del día siguiente al de esta fijación empiezan a correr en Secretaría, los tres (3) días de término de **TRASLADO DEL RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO DE APELACIÓN**, visible a folios 57 a 64.*


CARMEN EMILIA RIVERA GARCÍA
Profesional Universitario

JOF /RADICACIÓN: 013-2008-00412-00



Señor
**JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE
EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE CALI**
En Su Despacho

OFICINA DE APOYO DE LOS JUZGADOS CIVILES
DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS
CALI - VALLE
RECIBIDO
FECHA: 12 JUN 2018
FOLIOS: 8
HORA: 11:37
FIRMA: [Firma]

DEMANDANTE: DORIS ESPERANZA GOMEZ (CESIONARIA)
DEMANDADA: MARIA VICTORIA BEDÓN DIEZ
CLASE DE PROCESO: EJECUTIVO MIXTO – INCIDENTE DE DESEMBARGO
INCIDENTALISTA: MARIA EUGENIA ROJAS ORDOÑEZ
RADICACIÓN No. 2008-00412 – Origen: JUZGADO 13 CIVIL DEL CTO. DE CALI
ASUNTO: Recurso de reposición y en subsidio de apelación contra auto interlocutorio No. 594 de fecha Mayo 22 de 2018 que niega desembargo.

FERNANDO HORACIO FLOREZ RICARDO, mayor de edad y vecino de Cali, con cédula de ciudadanía No. 16.641.734 de Cali, abogado en ejercicio con Tarjeta Profesional No. 27.573 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderado de la señora **MARIA EUGENIA ROJAS ORDOÑEZ**, mayor de edad y vecina de Cali, **incidentalista** dentro del proceso de la referencia, radicado bajo el No. 2008-00412, a usted respetuosamente manifiesto que interpongo recurso de **REPOSICIÓN**, y en subsidio de **APELACIÓN**, contra el auto interlocutorio No. 594 de fecha Mayo 22 de 2018 que **NIEGA** el levantamiento de las medidas de embargo y secuestro decretadas y practicadas sobre el 25% del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 370-36070, ubicado en la Calle 57 No. 3B-11 del barrio La Flora de Cali.

Fundamento mis recursos de reposición y apelación subsidiaria en las siguientes consideraciones:

1.- El operador jurídico de primera instancia ha proferido un auto interlocutorio que resuelve negativamente el incidente de levantamiento de embargo y secuestro, promovido por mi representada **MARIA EUGENIA ROJAS ORDOÑEZ**, providencia desenfocada, contraevidente, injusta y contraria a la ley. Pasaré a demostrar tales afirmaciones a continuación.

2.- En efecto, el *a quo* señala en la providencia impugnada, que en el caso sometido a estudio y tratándose de una comunidad deviene *ope legis* la coposesión entre las copropietarias o comuneras, esto es, entre la incidentalista **MARIA EUGENIA ROJAS ORDOÑEZ** (mi poderdante) – propietaria del 75% del inmueble y poseedora exclusiva del 100% del mismo - y la demandada **MARIA VICTORIA BEDON DIEZ** - , y según el togado, no se demostró que dicha coposesión hubiera trocado o mutado en posesión exclusiva de la incidentalista y por ende excluyente de la comunidad. Dicha conclusión a la que llega el togado, es absurda y contraevidente, pues descarta por "incompleta" la prueba documental que fundamenta el incidente, y descarta el análisis de toda la prueba testimonial decretada selectivamente por el despacho, así como yerra en la aplicación de la legislación y la jurisprudencia de las altas cortes. La misma normativa y jurisprudencia citadas por el operador jurídico sirven de sustento a los recursos interpuestos, como veremos más adelante. Todo lo anterior constituye **vía de hecho** por defecto fáctico en el evento de una acción constitucional.



58
C

3.- Si bien es cierto que entre la incidentalista MARIA EUGENIA ROJAS ORDOÑEZ y la demandada existe una **copropiedad**, en la que la primera es dueña de las tres cuartas partes (75%) y la segunda es propietaria de una cuarta parte (25%) sobre el lote de terreno identificado con la matrícula inmobiliaria **No. 370-36070** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, ubicado en la Calle 57 Norte No. 3B-11 del barrio La Flora de la ciudad de Cali (Véase el respectivo certificado de tradición glosado al expediente), también es claro que se trocó o mutó la **coposesión** que en virtud de la ley se establece por el hecho de la copropiedad o comunidad, en **posesión exclusiva** por parte de la incidentalista, excluyente de la comunidad, como quiera que el 100% del lote funciona como "zona social" o área de piscina y recreación de la familia de MARIA EUGENIA ROJAS, quien es también la propietaria de la casa colindante a la que se accede desde el lote por la puerta de la cocina de la casa contigua al área de la piscina (embargada en un 25% indiviso), ubicada en la Calle 57 Norte No. 3BN-05 de Cali, tal como se acredita con abundante prueba testimonial y documental. En una zona de piscina o zona social o recreativa resultaría imposible señalar, tratándose de un lote en indiviso, cuál es el porcentaje "poseído" por la demandada MARIA VICTORIA BEDON DIEZ que desde la compra efectuada por JUAN CARLOS JURADO VELEZ en Mayo 28 de 2004 a los hermanos BEDON DIEZ mediante escritura 1347 de la Notaría 21 de Cali, no ejerce acto alguno de posesión sobre el lote indiviso. Dicho predio fue adquirido luego por OFIR RESTREPO DE GIRALDO en las mismas condiciones (dominio del 75% y posesión del 100%) que adquirió JUAN CARLOS JURADO VELEZ. Y MARIA EUGENIA ROJAS ORDOÑEZ compró a OFIR RESTREPO DE GIRALDO en las mismas condiciones (dominio del 75% y posesión del 100%) mediante escritura pública No. 0102 del 12 de Febrero de 2013. Lo anterior significa en buen romance de Castilla que la demandada MARIA VICTORIA BEDON DIEZ no ha ejercido actos de posesión o coposesión sobre el lote objeto de embargo, al menos desde Mayo 28 de 2004, para que venga ahora el *a quo* a afirmar contundentemente que la demandada MARIA VICTORIA BEDON DIEZ ejerce la **COPOSESIÓN** sobre el lote donde funciona la piscina o zona social de la casa colindante de propiedad de la misma incidentalista, para efectos de negar arbitrariamente el levantamiento de las cautelas.

A menos que al Juez de Primera Instancia tuviese prueba testimonial o documental (incluyendo la fotográfica) en el expediente que demuestre que la demandada ha estado visitando con alguna regularidad el predio embargado en porcentaje del 25% para darse un chapuzón en la piscina (¿qué otra cosa podría hacer?) de la familia de la incidentalista MARIA EUGENIA ROJAS ORDOÑEZ, o que algún testigo haya visto a la demandada entrando al sauna o al baño del predio embargado, para que el Juez hable de COPOSESIÓN no desvirtuada. La testigo ALEYDA GIRALDO RESTREPO (hija de OFIR RESTREPO DE GIRALDO) – folios 43 a 44- manifestó al despacho que la demandada MARIA VICTORIA BEDON DIEZ vive en el extranjero y dejó múltiples deudas y parece que su situación es muy precaria, y en todo caso desde la venta efectuada a JUAN CARLOS JURADO VELEZ del restante 75% del predio, cedió o abandonó la posesión sobre su cuota parte embargada (25%) con anterioridad al embargo de REINTEGRA S.A.S. En otras palabras, desde la compra efectuada por JUAN CARLOS JURADO y muy obviamente desde la compra efectuada por MARIA EUGENIA ROJAS ORDOÑEZ, pasando por la compra de OFIR RESTREPO DE GIRALDO, esto es, durante el período comprendido entre el 28 de Mayo de 2004 y el 12 de Febrero de 2013, y de allí hasta la fecha, la demandada MARIA VICTORIA BEDON DIEZ no asoma su nariz por el área de la piscina o zona social de la familia de la incidentalista. Por el contrario cada uno de los compradores sucesivos mencionados ha utilizado el lote de la piscina para zona social o de



recreación familiar **exclusiva**, como es apenas lógico, pues para ese fin se construye una piscina junto a una residencia. En tal virtud no es procedente hablar, como habla el a quo, de COPOSESIÓN no desvirtuada entre la demandada MARIA VICTORIA BEDON DIEZ y la incidentalista MARIA EUGENIA ROJAS ORDOÑEZ, sin violentar el sentido común y la lógica jurídica.

4.- Ahora bien, la prueba fundamental, aunque no exclusiva, para demostrar la posesión, es la prueba TESTIMONIAL y en este trámite incidental el operador jurídico no la ha considerado en absoluto y se ha enfocado erróneamente en alegar que la prueba DOCUMENTAL es "insuficiente", desconociendo en forma absoluta los testimonios recepcionados, pese a que, dicho sea de paso, se ha glosado al expediente la copia de la promesa de venta entre la incidentalista y OFIR RESTREPO DE GIRALDO, donde se señala claramente que se vende la propiedad del 75% del lote donde está la piscina y el 100% de la posesión del mismo; pagos de MEGA OBRAS y PREDIAL y PAZ Y SALVOS de los años 2013 (fecha de la compra del predio) y 2015 (fecha de la presentación del incidente de desembargo). Al parecer, el a quo pretende que se hubieran aportado como pruebas documentales los recibos de pago de impuesto predial de los años 2016, 2017 y 2018 como anexos de la demanda incidental radicada el 29 de Septiembre de 2015. ¿Se habrá visto mayor desatino? ¿Creerá el señor Juez que la demandada MARIA VICTORIA BEDON DIEZ es la que ha venido pagando los servicios públicos domiciliarios del predio de la piscina, solo porque no se aportaron todos y cada uno de los recibos de servicios públicos mensuales expedidos por EMCALI desde febrero de 2013 hasta la fecha? Lo anterior pese a que los testigos son claros en manifestar que tales servicios son pagados por la incidentalista. De otra manera, es decir, si no pagara puntualmente los servicios públicos domiciliarios del lote donde funciona la piscina, la incidentalista tendría, a no dudarlo, un hermoso **criadero de ranas**, que no fue precisamente lo que encontró el comisionado al realizar la diligencia de secuestro (ver el acta de la diligencia y las fotografías).

5.- Por otra parte, considera el a quo que las mejoras realizadas por la incidentalista son de carácter "necesario" y que por ello no se hicieron con "ánimo de señor y dueño", como si lo hubieran sido las mejoras "suntuarias". En primer lugar, salta a la vista que el fallador de primera instancia no tiene clara la diferencia entre mejoras necesarias, mejoras útiles y mejoras suntuarias. ¿O será que el haber convertido un "hueco" o fosa forrada con lona que funcionaba a manera de piscina, filtrando agua hasta los predios vecinos, y hacer en el lote una piscina convencional como se evidencia en las fotografías obrantes a folios 46, 47, 48, 49, 50 y 51, en las que se evidencian los trabajos realizados por mi representada, por valor de quince millones de pesos, aproximadamente, tales como eliminación de zonas verdes, cubrir con tablón o baldosa todo el lote, enchapar con cerámica la piscina, instalar filtros en la misma, y enchapar con azulejo el baño y el sauna, no constituyen mejoras realizadas **con ánimo de señor y dueño del lote** que sirve de zona social o recreativa familiar? Más aún, celebrar reuniones familiares periódicas, cada ocho, o cada quince días, con asados y baño en la piscina como es la costumbre de la incidentalista, hechos sobre los que declaran los testigos, ¿no le está mostrando al a quo que la posesión del lote donde está la piscina es **EXCLUSIVA** de la incidentalista y no puede hablarse válidamente de COPOSESIÓN entre la demandada y la incidentalista? Es contraevidente la providencia impugnada porque es contraria a toda la evidencia recogida en el expediente, sobre todo por desconocer olímpicamente toda la prueba testimonial recepcionada que está demostrando, más allá de toda duda razonable, que la posesión de la incidentalista es



60
④

EXCLUSIVA y no compartida con la copropietaria o comunera MARIA VICTORIA BEDON DIEZ.

6.- El *a quo* relaciona la prueba documental aportada por la incidentalista, incluyendo la prueba fotográfica, para luego descartarla por "insuficiente" al echar de menos la prueba "diabólica" de los pagos de impuesto predial de los años 2016, 2017 y 2018, posteriores a la presentación del incidente, y no le concedió ningún valor, ni analizó siquiera, la **PRUEBA TESTIMONIAL** que era obligatorio examinar, dado que, como ya se dijo, la posesión se prueba fundamentalmente con testimonios, los cuales paso a reseñar:

a) TESTIMONIO DE PAULA ANDREA BEDOYA REYNA (EXTRACTOS):

"MARIA EUGENIA ROJAS compró dos predios contiguos. Uno es la casa donde vivimos y al lado queda el lote donde está una piscina, lote de recreación".

ACTOS POSESORIOS DE MARIA EUGENIA ROJAS ORDOÑEZ:
"reformas debido a filtraciones pues la piscina era un hueco cubierto de lona que presentaba filtraciones y estaba perjudicando al vecino". "Por esa razón se eliminaron zonas verdes y se puso tableta a todo el lote y se enchapó la piscina (...) invirtiendo aproximada mente quince millones de pesos (...) y ahora es la zona de recreación del hijo de MARIA EUGENIA, los nietos, la familia completa, allí se realizan asados y reuniones con los compañeros de los nietos de doña María Eugenia".

"Cada predio tiene su puerta a la calle pero adentro están comunicados por otra puerta".

PREGUNTADA:

¿El día que se realizó la diligencia de secuestro judicial por qué puerta ingresaron los funcionarios comisionados por el juzgado correspondiente?

RESPONDIÓ:

"Yo les permití entrar por el lado de la casa pasando al garaje y de allí al lote de la piscina, ya que no les esperaba y en el momento no encontré la llave de abrir al lado de la piscina".

"El maestro de obras es HECTOR SALAZAR". (...) MARIA EUGENIA visita los nietos en la casa cada semana (...) y paga los servicios públicos del lote donde se encuentra la piscina".

"Mi suegra decidió que en esta casa y en lote de la piscina viviéramos su hijo (el esposo de la testigo ANDRES FELIPE ESPITIA ROJAS), sus nietos y yo, como beneficio familiar, una vivienda familiar" (...) desde que se firmaron las escrituras en Febrero de 2013".

b) TESTIMONIO DE JOSE DEL CARMEN ESPITIA ESPITIA (EXTRACTOS):

"Hemos comprado una propiedad, una casa, que a continuación tiene un lote de terreno donde está ubicada una piscina, y un baño y un sauna".



"Inicialmente había una piscina con una malla que lo habían hecho hacía muchos años muy rudimentario, en mal estado y con filtraciones hacia los vecinos. Entonces vimos la necesidad de quitar esa malla y hacer una piscina formal, con ladrillos y baldosa y con unos espejos y unos filtros alrededor de la piscina. Y le pusimos un baldosín en el patio alrededor de la piscina, para colocar una mesa y una silla".

"MARIA EUGENIA visita el inmueble cada 8 o dos veces a la semana o cada 15 días en visita a los nietos".

"MARIA EUGENIA paga los impuestos y servicios públicos".

c) TESTIMONIO DE OFIR RESTREPO DE GIRALDO OBRANTE A FOLIOS 34 – 36 (EXTRACTOS):

"Lo que conozco del proceso es por una casa que yo vendía integrada con la zona social en 350 millones. Se la vendía a MARIA EUGENIA ROJAS".

"Vendí la casa completa con la zona social".

d) EXTRACTOS DEL TESTIMONIO DE ALEYDA GIRALDO RESTREPO OBRANTE A FOLIOS 43 – 44 (HIJA DE OFIR RESTREPO DE GIRALDO):

"Mi madre OFIR RESTREPO DE GIRALDO hizo un negocio de compraventa de dos bienes inmuebles con MARIA EUGENIA ROJAS". "Su esposo es JOSE ESPITIA. Su hijo y la señora PAULA ANDREA son las personas que viven allí". "La casa y una zona social de la casa se comunicaba por una puerta y el acceso era por la cocina".

"La deudora BEDON vive en el extranjero y dejó múltiples deudas y parece que su situación es muy precaria y ella vive en el extranjero".

"En las mismas condiciones que compró (OFIR RESTREPO) se lo vendió a MARIA EUGENIA ROJAS".

"De la misma manera que JUAN CARLOS compró, compró mi mamá" (...) Se vendió la posesión total del inmueble".

e) EXTRACTOS DEL TESTIMONIO DE HECTOR SALAZAR (MAESTRO DE OBRA):

"Soy contratista de profesión. Maestro de obra. Fui contratado por MARIA EUGENIA y don JOSÉ". (...) La piscina estaba en mal estado, era un hueco y prácticamente se hizo todo porque solo estaba la mera excavación".

"El contrato fue en el 2013. El trabajo duró tres meses. El costo aproximado fue de quince millones de pesos".

"El inmueble lo habitan cinco personas: ANDRES FELIPE, MARIA PAULA y los tres hijos que no recuerdo el nombre".

"Además de la piscina se hicieron como mejoras el cambio de baños, enchape de baños, en la misma fecha de adecuación de la piscina y reforma de antejardín".



PRUEBAS DOCUMENTALES:

- Promesa de compraventa de OFIR RESTREPO DE GIRALDO y MARIA EUGENIA ROJAS ORDOÑEZ de fecha Enero 25 de 2013 sobre inmueble ubicado en la Calle 57 Norte No. 3B-11 del barrio La Flora de Cali, con matrícula inmobiliaria No. 370-36070. En la cláusula primera (objeto) la prometediente vendedora promete vender a la prometediente compradora, y ésta promete comprar a aquella, la totalidad de los derechos en común y proindiviso que en proporción del 75% tiene y ejerce la prometediente vendedora, **junto con la posesión real y material sobre el 100% sobre el inmueble o lote de terreno situado en la ciudad de Cali, en la calle 57 No. 3B-11 del barrio La Flora, con matrícula inmobiliaria No. 370-36070.**
- Fotografías del lote de la piscina (folios 46, 47, 48, 49, 50 y 51), donde se observa la calidad de las mejoras realizadas a la piscina y zonas aledañas, baño y sauna.
- Paz y salvos y recibos de pago de impuesto predial y megaobras correspondientes a los años 2013 (año de la compra del lote), 2014 y 2015 (año de la presentación de la demanda incidental de desembargo).
- Facturas de las compras de materiales de construcción usados en las mejoras del lote de la piscina.

7.- La decisión del a quo es producto de una actitud caprichosa y arbitraria que vulnera el derecho fundamental al debido proceso, e incurre en vía de hecho, porque es contraria a la Constitución y a la Ley, desconociendo la obligación del Juez de pronunciarse de acuerdo con la naturaleza del proceso y según las pruebas aportadas al mismo.

En efecto, el error en el juicio valorativo de la prueba es en este caso, ostensible, flagrante y manifiesto, **porque el operador jurídico valoró la prueba documental de manera arbitraria, irracional y caprichosa y omitió la valoración de la prueba testimonial y sin razón da por no probado el hecho de la posesión exclusiva de la incidentalista, que es evidentemente claro y objetivo.** (Véase al respecto la Sentencia T-393, Jun. 21/17 de la Corte Constitucional).

8.- La incidentalista no es, como ha creído el a quo, una "comodataria precaria" del lote de la piscina, esa calidad la tienen su hijo ANDRÉS FELIPE ESPITIA, su nuera PAULA ANDREA BEDOYA REYNA y sus tres nietos. La incidentalista es propietaria del 75% y poseedora del 100% del inmueble.

9.- El artículo 687 del Código de Procedimiento Civil (el a quo alega que no es aplicable en este caso El Código General del Proceso) señala que "se levantarán el embargo y el secuestro cuando un tercero poseedor solicita al Juez del conocimiento que se declare que tenía la posesión material del bien al tiempo en que aquella se practicó y obtiene decisión favorable. (...) Las pruebas deberán ser apreciadas en conjunto, de acuerdo a las reglas de la sana crítica (...)". Sin embargo el Juez, en este caso, ha omitido la valoración de la prueba testimonial y valoró de manera arbitraria, irracional y caprichosa la prueba documental, como



quiera que la considera incompleta por no contener los recibos de pago de impuesto Predial y Megaobras causados con posterioridad a la presentación del incidente, y desconoce las facturas de compraventa de los materiales usados en la realización de las mejoras a la piscina y su área circundante.

10.- El artículo 762 del Código Civil ha definido la posesión como "...la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño..." es decir que para su existencia se requiere del **animus** y del **corpus**, esto es, del elemento interno, psicológico o intención del dominus, que por escapar a la percepción directa de los sentidos es preciso presumir a partir de la comprobación plena e inequívoca de los actos materiales y externos ejecutados continuamente y por todo el lapso que dure aquella". En relación con el lote de la piscina embargado en un 25% la incidentalista es poseedora del 100% y propietaria del 75%, pues además de ostentar "materialmente la cosa", tiene el ánimo de señor y dueño sobre todo el lote, y quien, de conformidad con el precepto 762 ibidem, es reputada como tal mientras otra persona no justifique serlo.

La incidentalista ha venido ejerciendo desde el momento de la compra por escritura pública del 75%, la posesión sobre el 100% del lote de la piscina, contiguo a su casa de habitación, mediante actos de señorío en forma personal, autónoma o independiente, desconociendo a la copropietaria demandada MARIA VICTORIA BEDON DIEZ. La coposesión en virtud de la ley (*ope legis*) entre comuneras a la que hace referencia el *a quo*, se ha trocado o mutado desde el mismo momento de la compra del 75% del lote, en POSESIÓN EXCLUSIVA de MARIA EUGENIA ROJAS ORDOÑEZ, excluyente de la comunidad, e incluso desde antes, pues a su posesión debe sumarse la posesión exclusiva de quien le vendiera el lote, la señora OFIR RESTREPO DE GIRALDO, según consta en la promesa de compraventa aportada como prueba, tal como queda demostrado con la prueba documental (que incluye las fotografías obrantes a folios 46 a 51) y testimonial, esta última seleccionada por el Juez de la lista de testigos presentada con el incidente.

11.- Las reglas de la COPOSESIÓN se encuentran resumidas por la **Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, en Sentencia. SC11444-2016, ago. 18/2016. M.P. Luis Armando Tolosa Villabona.**

Sobre el tema de la COPOSESIÓN la Corte en SC de 15 de julio de 2013, rad. 2008-00237-01, señaló que:

"Tratándose de una comunidad deviene ope legis la coposesión, por lo que el poder de hecho es ejercido por todos los comuneros o uno de ellos en nombre de los demás. No obstante, puede acontecer que en la última hipótesis sufra una mutación porque quien lo detenta desconozca los derechos de los otros condueños, creyéndose y mostrándose con su actuar como propietario único y con exclusión de aquellos. En este evento cuando cumpla el requerimiento temporal de la prescripción extraordinaria está facultado para promover la declaración de pertenencia. Claro está, siempre que la explotación económica no se hubiere producido por acuerdo con el resto de copropietarios o por disposición de autoridad judicial o del administrador (artículo 407 del Código de Procedimiento Civil). De ahí que la posesión que habilita al comunero para prescribir es aquella que revela inequívocamente que la ejecuta a título individual, exclusivo, autónomo, independiente y con prescindencia de los restantes condóminos, sin que tenga que ver con su calidad de coposeedor". (Negrillas fuera del texto).



864

Con base en las anteriores consideraciones, solicito al señor Juez reponer para revocar la totalidad de la providencia impugnada, y ordenar el levantamiento de las medidas de embargo y secuestro practicadas sobre el 25% del inmueble objeto de las cautelas que aparece inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, a nombre de la demandada MARIA VICTORIA BEDON DIEZ, y condenar en costas y perjuicios a la parte demandante. Subsidiariamente, presento recurso de **APELACIÓN** con fundamento en las mismas consideraciones que sustentan el recurso de reposición. *Es de recordar que en el evento de tramitarse el recurso de apelación las copias a suministrar serán todas las del cuaderno del incidente y las pertinentes del cuaderno principal, pero en ningún caso, las de **todo** el expediente.*

NOTIFICACIONES

A las partes procesales en las direcciones señaladas en la demanda ejecutiva.

A mi representada e incidentalista en la dirección señalada en la demanda incidental de levantamiento de embargo y secuestro.

Al suscrito apoderado en el Edificio Bancolombia, Calle 11 No. 5-54 Oficina 607H de Cali. Teléfono 8824141. Celular 315-2394213. Dirección electrónica: **previlegal.sas@outlook.com**

Del señor Juez, atentamente,

FERNANDO HORACIO FLOREZ RICARDO
C.C. No. 16.641.734 de Cali
T.P. No. 27.573 del C.S.J.



**OFICINA DE APOYO PARA LOS JUZGADOS CIVILES DEL
CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE CALI**

FIJADO EN LISTA DE TRASLADO No. 095

A las ocho 8:00 a.m., de hoy 20 de junio de 2018, se fija en lugar visible de la oficina de apoyo para los Juzgados Civiles del Circuito de Ejecución de Sentencia y por el término de un (1) día, la lista con la constancia de conformidad al artículo 110 del Código General del Proceso.

A las ocho 8:00 a.m., del día siguiente al de esta fijación empiezan a correr en Secretaría, los tres (3) días de término de TRASLADO DEL RECURSO DE REPOSICIÓN, visible a folios 573 a 600.



CARMEN EMILIA RIVERA GARCÍA
Profesional Universitario

JOF/RADICACIÓN : 015-2002-00696-00

JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE CALI
CIUDAD

DEMANDADO: JAVIER RANGEL Y OTROS

LAJ. 2002-696.

Del señor Juez,

T.P. No. 22.523 DEL C.S.J.

OFICINA DE APOYO DE LOS JUZGADOS CIVILES
DEL CIRCUITO DE EJECUCION DE SENTENCIAS
CALI-VALLE
RECIBIDO
FECHA: 08 JUN 2018
FOLIOS: 33
HORA: 4:37
FIRMA: [Signature]



PIN de Validación: b3500a6d

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) CESAR ENRIQUE SANCHEZ DUARTE, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 12548219, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de May de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-12548219.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CESAR ENRIQUE SANCHEZ DUARTE se encuentra activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías:

- Inmuebles Urbanos

Los datos de contacto del Avaluador son:

Dirección: Cali, Calle 12 N° 83 - 150 BI 02 Ap 204

Teléfono: 3168204847

Correo Electrónico: Enrikeark@hotmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Comité Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CESAR ENRIQUE SANCHEZ DUARTE, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 12548219.

El(la) señor(a) CESAR ENRIQUE SANCHEZ DUARTE se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: b3500a6d



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



PIN DE VALIDACIÓN

b3500a6d

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 veinticinco (25) días del mes de May del 2018 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

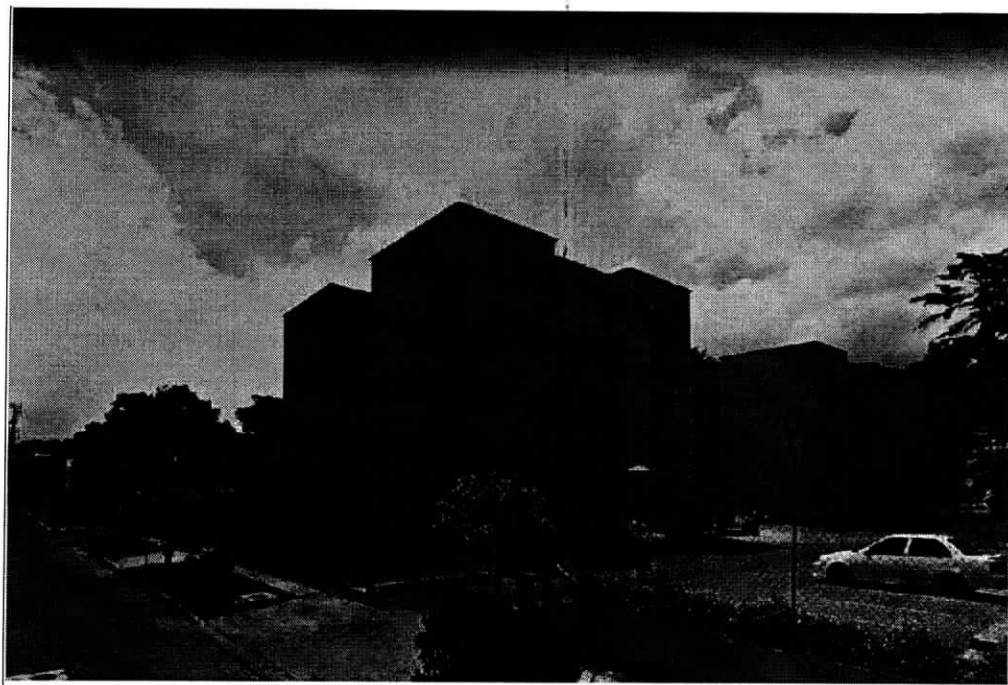
Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

3



ARK. HSEQ
Enrike Sánchez Duarte

MATRICULA PROFESIONAL N° A25071999 de la SCA - RNA N° 01043191 de la SIC. - Reg. LONJA de Prop. R112 N° 103



Señor (a),
JAVIER ARMANDO RANGEL ORTEGA

VISTA O FACHADA PRINCIPAL
javierrangel37@gmail.com

De acuerdo a su solicitud, estamos remitiendo el avalúo del inmueble que detallamos a continuación en la siguiente ficha técnica:

AVALÚO N°: ESD-Av-018-030 PROPIETARIO: JAVIER ARMANDO RANGEL ORTEGA
FECHA: viernes, 8 de junio de 2018 VIGENCIA AVALUO: viernes, 7 de junio de 2019
DIRECCIÓN: CARRERA 70 N° 1 C - 28 APTO 506 A - GJ 28 CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE SAN MICHEL LTDA
- PH
BARRIO: BARRIO CALDAS INMUEBLE: MEDIO BAJO TIPO: URBANO
CIUDAD: CALI DEPARTAMENTO: VALLE_DEL_CAUCA

EN NUESTRA OPINION, ESTE ES EL PRECIO MÁS PROBABLE QUE SE PAGARÁ POR EL BIEN ANALIZADO.



Ark HSEQ
Enrike Sanchez Duarte

↓



DETALLE	CUADRO RESUMEN DE VALORES			
	ÁREA M²	VALORES M²	TOTALES	%
LOTE:	0,36	\$ 29.851.949	\$ 10.666.205	8,6%
CONSTRUCCIONES:	86,35	\$ 1.436.061	\$ 113.333.795	91,4%
CONSTRUCCIONES:	0,00	\$ -	-	0,0%
CONSTRUCCIONES:	0,00	\$ -	-	0,0%
CONSTRUCCIONES:	0,00	\$ -	-	0,0%
CONSTRUCCIONES:	0,00	\$ -	-	0,0%
TOTAL CONSTRUCCIÓN	86,35	\$ 1.436.061	\$ 124.000.000	100,0%
RES COMERCIALES	1,0000000000 REDONDEAR A MAS: \$ 124.000.000			
	viernes, 08 de junio de 2018			
	CIENTO VEINTICUATRO MILLONES CON 00/100 PESOS COLOMBIANOS			
	\$U 43.726,95 viernes, 08 de junio de 2018			
	CUARENTA Y TRES MIL SETECIENTOS VEINTISEIS CON 95/100 DOLARES AMERICANOS			
	36.849,93 € viernes, 08 de junio de 2018			
	TREINTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y NUEVE CON 93/100 EUROS			
	viernes, 08 de junio de 2018			
	CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS NOVENTA CON 52/100 UNIDADES			

5



ARK - HSEQ ENRIKE SANCHEZ DUARTE. AVALUOS
- URBANOS



CONTENIDO	* PRELIMINARES	* NORMAS
1 MEMORIA DESCRIPTIVA	15	VALOR POR REPOSICION
2 SERVICIOS PÚBLICOS	16	VALOR POR REPOSICIÓN COMO NUEVO
3 IDENTIFICACIÓN JURÍDICA	17	VALOR POR COMERCIALIDAD
4 USOS DEL SUELO	18	VALOR METODO DE COSTO
5 DETERMINACIÓN FÍSICA	19	CONCILIACION DE VALORES
6 FITTO Y CORVINI	20	CONCLUSION
7 ESPECIFICACIONES Y ACABADOS DE OBRA	21	CUADRO DE VALORES
8 METODO DE RENTA	22	CERTIFICACIÓN
9 VALOR POR CAPITALIZACION	23	PRUEBA DE ANÁLISIS ESTADÍSTICO
10 VALOR POR RENTABILIDAD	24	ANEXO GRAFICO
11 VALOR POR REFERENCIA CATASTRAL	25	ANEXO FOTOGRÁFICO
12 ENCUESTAS COMPARABLES - HOMOGENIZACION -	26	ANEXO R.N.A. De la S.I.C. 27 ANEXO REGISTRO DE
13 TÉCNICA DE REPOSICIÓN - INDICADORES		LONJA - A.A.A. 28 ANEXO COPIA DE MARCO LEGAL.
14 VALORACION DEL SUELO		

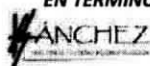
VALORES COMERCIALES

VALOR COMERCIAL
DEFINIDO EN AVALÚO
PESOS COLOMBIANOS

VALOR COMERCIAL
DEFINIDO EN AVALÚO
DÓLARES AMERICANOS

VALOR COMERCIAL
DEFINIDO E AVALUO
EUROS

VALOR COMERCIAL
DEFINIDO EN AVALÚO
EN TERMINOS DE UVR



Ark HSEQ
Enrike Sanchez Duarte

6

ARK - HSEQ ENRIKE SANCHEZ DUARTE. AVALUOS
- URBANOS



PRELIMINARES:

Definir el valor del inmueble en sus condiciones presentes, aplicando metodologías valuatorias

1

PROPÓSITO DEL AVALÚO

de acuerdo con las normas y legislación vigentes. NCL

ESTE AVALÚO CUMPLE CON LA NORMA 620 DEL IGAC DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO POR EL DECRETO 1420 DE 1998NCL
DEL SENA 110302002/03 DE AVALUOS

DATOS BÁSICOS:

AVALÚO N°: ESD-Av-018-030 FECHA VISITA: 7 de junio de 2018
DESTINO AVALÚO: COMERCIAL FECHA DE ENTREGA: 8 de junio de 2018
SOLICITANTE: JAVIER ARMANDO RANGEL ORTEGA C.C. N° 4.175.777
TELÉFONO CONTACTO: 315 5962183 VIGENCIA DEL AVALUO: 7 de junio de 2019 CORREO ELECTRONICO:
javierrangel37@gmail.com AVALUO DIRIGIDO A: OTRO

1 MEMORIA DESCRIPTIVA:

PAIS: COLOMBIA DEPARTAMENTO: VALLE DEL CAUCA COD. DPTO: 76
CAPITAL: CALI 01 MUNICIPIO: CALI CODIGO DANE: 001
COMUNA: 18 BARRIO: BARRIO CALDAS 1802 CARDINAL: SUR ALTURA PISO: 0
COORDENADAS: NIVEL SOBRE EL MAR: NORTE: 03 °26'43" OESTE: 076 °32'25,0"
PROPIETARIO: JAVIER ARMANDO RANGEL ORTEGA C.C. N° 4.175.777

3

3

ESTADO - CALIFICACIÓN

URBANO

3

2 SERVICIOS PÚBLICOS:

BUENO

ACUEDUCTO BUENO
ENERGÍA BUENO
ALCANTARILLADO BUENO
TELÉFONO BUENO
GAS BUENO
OTRO: 0

ALCANTARILLADO PÚBLICO BUENO
RECOLECCIÓN DE BASURAS BUENO
TRANSPORTE PUBLICO BUENO
TELEVISIÓN BUENO
CITOFONÍA BUENO
ESPECIALES: RPH

BUENO
BUENO
BUENO
BUENO
BUENO
BUENO

0,00

3 IDENTIFICACIÓN JURÍDICA:

VER DOCUMENTACIÓN LEGAL - NO SON ESTUDIO DE TITULOS

SIN CALIFICACION

0,00

PREDIO:

F058501400000
F058500300000

COD. ÚNICO NACIONAL:

760010100180100180002901050140
76001010018010080002900010030

LICENCIA DE CONSTRUCCION:

CE LA CONSTRUCTORA

0

FECHA:

DIRECCIÓN: CARRERA 70 N° 1 C - 28 APTO 506 A - GJ 28 CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE SAN MICHEL LTDA - PH

4 USO DEL SUELO

VECINDARIO: MEDIO SIMILARES - MULTIFAMILIARES - CONTRUCCIONES EN VARIOS PISOS
VÍAS: VEHICULAR PAVIMENTADA - TRAFICO MEDIOBUENA

ESTRATO: MEDIO BAJO

TIPO PREDIO: BUENA

ESTRATO MODA: MEDIO BAJO

ESTRATO PARA ESTE CASO:

LOC. EN LA Mz:

ESQUINEROHITO:

GLORIETA LOS CHORROS

COEF.:

DESCRIPCION	ESTADO	CALIFICACIÓN	DESCRIPCION	ESTADO	CALIFICACIÓN
-------------	--------	--------------	-------------	--------	--------------

CALLE 12 N° 83 - 150 BLOKE 2 OFICINA 204 TELS 379 36 33 - 330 68 32 - CEL - 316 8204847
Enrikeark@hotmail.com - CALI. 4



ARK - HSEQ ENRIKE SANCHEZ DUARTE. AVALUOS
- URBANOS



COEF.:

ESCRITURA: 795 FECHA: martes, 14 de febrero de 1995 CALI NOTARIA: 03
MATRICULA INMOBILIARIA: 370-473987 / 3702473877 PLANOS: JUEGOS COMPLETOS
0 BUENO^{COEF. GRAL}
PONDERACION POR UTILIZACION DEL INMUEBLE - CONFRONTADO CON USO PERMITIDO - SENA - NCL 110302002/03
INDUSTRIAL: 1,1 PLANTAS INDUSTRIALES - BODEGAS USO RESIDENCIAL
RESIDENCIAL: 1,2 CASA - APARTAMENTOS - EDIFICIOS CLASE COLECTIVO
COMERCIAL: 1,3 LOCALES - OFICINAS DESTINO MANZANA CERRADA ACTIVIDAD: 01

LA COMUNA 18 ESTÁ LOCALIZADA AL SUR DE LA CIUDAD EN EL PIEDEMONTE DE LA CORDILLERA OCCIDENTAL ENTRE LAS CUENCAS DE LOS RÍOS MELÉNDEZ Y CAÑAVALEJO. LOS
LÍMITES DE LA COMUNA SON: AL NORTE LA COMUNA 19, AL ORIENTE COMUNA 17, SUR Y OCCIDENTE ZONA RURAL, CORREGIMIENTO LA BUITRERA

	BUENO	1,10
ZONA HOMOGÉNEA (P1-1) (P2-1.5) (A-2) (B-3) (C-4) (D-5) (E-6)	B	3
TOPOLOGÍA SEGÚN CENAC. (P1 -P2)(A-B-C)(D)(E)	B	3
ESTRATO SOCIOECONÓMICO (1) (1.5) (2) (3) (4) (5) (6)	MEDIO BAJO	3
NORMAS URB. (R5-1) (R5-1.5) (R4-2) (R3-3) (R2-4) (R1-5) (M-6)	R3	3

5 DETERMINACIÓN FÍSICA:

SEGÚN SOPORTES LEGALES - SENA - NCL 11302002/03

MEDIDAS APROXIMADAS TOMADAS EN EL TERRENO Y REGULARIZADAS PARA HALLAR ÁREA, CUALQUIER ERROR EN LAS MISMAS; SE TOMARÁN
ESTRICTAMENTE LAS LEGALES DE ACUERDO A LAS ESCRITURA O CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICIÓN, PARA EFECTOS DE CUALQUIER NEGOCIACIÓN.

FORMA GEOMÉTRICA: RECTANGULAR FRENTE: FÓNDO: I.C.: ÁREA TOTAL:
TOPOGRAFIA DEL TERRENO: PLANO 35,17 72,37 0,0140% 0,36 M²
ÁREA LIBRE A DESCONTAR EN EL PRIMER PISO: 0,00 M² PISO 1: 0,36 M²
ÁREA REGIST. CONSTRUIDA TOTAL: 86,35 M² PISO 2: 0,00 M² PISO 3: 0,00 M²
ÁREA REAL CONSTRUIDA: 86,35 M² PISO 4: 0,00 M² PISO 5: 71,37 M²
DE ACUERDO A EL DECRETO 1420 ARTICULO 30 - PISO TIPO: 0,00 M² OTROS: 0,00 M²
CONSTRUCCIONES SIN REGISTRO NO SERÁN TENIDAS PARQUEADERO: 14,62 M² OTROS: 0,00 M²
EN CUENTA - DECRETO 1469 DE 2010, LICENCIAS

URBANÍSTICAS -

RELACION FRENTE Vrs FONDO

1: 2,057870041

6 FITTO Y CORVINI - DEPRECIACIÓN EDAD ESTADO

ACEPTABLE 0,59

CALLE 12 N° 83 - 150 BLOKE 2 OFICINA 204 TELS 379 36 33 - 330 68 32 - CEL - 316 8204847
Enrikeark@hotmail.com - CALI. 5



ARK - HSEQ ENRIKE SANCHEZ DUARTE. AVALUOS
- URBANOS



581

7 ESPECIFICACIONES Y ACABADOS DE OBRA :

FACHADA	ESGRAFIADO A COLOR
CUBIERTA	TEJAS DE BARRO Y ETERNIT - ESTRUCTURA MADERA -
ESTRUCTURA	MAMPOSTRIA EN CONCRETO - OUTINORD LOSA
ENTREPISOS	MACIZA E= 15 CMS
MUROS	MAMPOSTRIA EN CONCRETO - OUTINORD - ESTUCOS - PINTURA - BLOQUE CEMENTO - FAROL
PISOS	CERMICA
CIELOS	MACHIMBRE ESTRUCTURA EN MADERA

90	/ 100
90	/ 100
90	/ 100
90	/ 100
90	/ 100
80	/ 100
50	/ 100

CALLE 12 N° 83 - 150 BLOKE 2 OFICINA 204 TELS 379 36 33 - 330 68 32 - CEL - 316 8204847
Enrikeark@hotmail.com - CALI. 6

9



ARK - HSEQ ENRIKE SANCHEZ DUARTE. AVALUOS
- URBANOS



PUERTAS

MARCOS Y NAVES EN MADERA - HOJAS ENTAMBORADAS

50	/ 100
50	

PIEZA URBANA: CIUDAD SUR OCCIDENTAL CODIGO DE POLIGONO NORMATIVO:

RP-EINS

NORMAS URBANAS: USO DEL SUELO Y LICENCIA DE CONSTRUCCION

ÁREA DE ACTIVIDAD (AAC-1) (IP-2) (IS-2) (RN-3) (RP-4) (M-5) (Eins-6) (EP-6) (AAC-6) RN 3

TRATAMIENTO: CCP-CDM-CU-D-IC-IE-Inst.-IP-PAAC-PAM-PU-PUA-RMI-RRH-ZV D

TIPO PARTICULAR 3,00

NORTE: 35,15

CARRERA 70

ORIENTE ó ESTE: 71,43

TERRENOS DEL ANCIANATO SAN MIGUEL

SUR: 35,18

CARRERA 71

OCCIDENTE ó OESTE: 73,30

'REDIOS QUE SON O FUERON DE LA SOCIEDAD OSORIO Y GARCIA LTDA

(P 70 17%) (ABC 80 16%) (D 90 15%) (E 100 14%) 16%

AÑO ACTUAL: 2018 EDAD: 24 AÑOS E VIDA: 27%

AÑO DE CONSTRUCCION: 1994 V.ESTIMADA: 90 (P1 - P2 70 AÑOS) (A - B - C - 80 AÑOS) (D - 4y5 P - 90 AÑOS) (E - 8 > 100 AÑOS)

ESTADO: EXCELENTE .19 BUENO .39 ACEPTABLE .59 DEFICIENTE .79 MALO .99 ESTADO DEL INMUEBLE VISITADO:

CONSTRUCCIÓN: USADA TERMINADA DEPREC. * EDAD Y ESTADO 0,428333

AVANCE DE OBRA - APROX. 100% MESES RENTABLES: 173

CARACTERISTICAS ARQUITECTONICAS Y URBANISTICAS

TRES ALCOBAS + 2 BAÑOS + SALA + COMEDOR + CORREDOR DE ALCOBAS + ZONA DE OFICIOS +
PARQUEADERO N° 28

ESTRUCTURA PUNTUAL EN CONCRETO

DESCRIPCION DE ACABADOS GENERALES SISTEMA CONSTRUCTIVO - SENA - NCL

110302002/03

Escala de
Calificación

50	/ 100
50	/ 100
50	/ 100
50	/ 100
0,66	

NCL

ZAMENTO

8 METODO DE RENTA:

9 AVALÚO POR CAPITALIZACIÓN DE RENTA:	173 RC	\$ 127.872.000	1
10 AVALÚO POR RENTABILIDAD: 7/06/2018 M.I.B.	162 AR	\$ 119.880.000	2
11 AVALÚO POR REF. CATASTRAL: CALCULADO	(1.5 - 2 - 2.5) 2,50	\$ 112.937.500	3
12 ENCUESTAS COMPARABLES			

CALLE 12 N° 83 - 150 BLOKE 2 OFICINA 204 TELS 379 36 33 - 330 68 32 - CEL - 316 8204847

Enrikeark@hotmail.com - CALI. 7

10



ARK - HSEQ ENRIKE SANCHEZ DUARTE. AVALUOS
- URBANOS



IMPRESIÓN EN PAPEL ECOLÓGICO

VENTANAS ALUMINIO ANOLOCK CON VIDRIOS - MALLA MOSQUITERO

BAÑOS PORCELANA LINEA CORONA - CERAMICA CLOSET'S MADEFLEX - SISTEMA MODULAR - CON

ENTRAPAÑOS

COCINAS INTEGRAL - MESON EN CONCRETO ENCHAPADO - CERAMICA - GABINETES EN LAMINA

FACTOR DE ESD ARKITEKTOS CALIFICACIÓN: ACEPTABLE

RENTABILIDAD: M.I.B. MULTIPLICADOR DE INGRESOS BRUTOS:

P1-122 P2-132 A-142 B-152 C-162 D-172 E-182 PARA ESTE CASO: 162

INGRESOS, GASTOS Y UTILIDAD - SENA - NCL 110302002/003

SE CALCULA LA RENTABILIDAD Y RENTA NETA Y SE AFECTA POR EL FACTOR CALCULADO - MIB - SEGÚN ESTADO, ENTORNO Y USO

USO ACTUAL: APARTAMENTO VALOR SUMINISTRADO POR EL SOLICITANTE

RENTA REAL: INGRESO NETO \$ 700.000 RENTA SIMILARES: \$ 767.975

RENTA PROYECTADA: \$ 728.000 RENTA CALCULADA: \$ 747.106

AVALÚO DE RENTA: \$ 735.770 \$ 740.000

REAL \$ 45.175.000 VALOR MINIMO 1,5 - ARTICULO 16 DEL CODIGO DE PROC. CIVIL - 2 Y 3 LEY 223 DE 1995 - 4 Y 4,5 LEY 14 DE 1993

VALUAR INMUEBLES TENIENDO ENCUESTA EL ENFOQUE DEL MERCADO - SENA - NCL 110302002/003

PROMEDIO ENCUESTAS COMPARABLES

VALOR MÁXIMO PUNTAJE DE CONSTRUCCIÓN	Vr / M²	M²		
BASE DATOS LONJAAA	\$ 1.569.534	86,3	135.525.000	3
VALOR MÍNIMO SIMILARES	\$ 1.635.647	87,0	142.301.250	3,15
AVALÚO SIMILAR BASE DATOS	\$ 1.541.265	85,0	131.007.500	2,9
DATOS BASE DATOS E.S.D.	\$ 1.450.619	90,0	130.555.750	2,89
	\$ 1.548.425	87,09	\$ 134.847.375	4

13 TÉCNICA DE REPOSICIÓN - INDICADORES: COEFICIENTE DE VARIACION: < 7,5%

ESTADISTICA FINANCIERA - METODO LÍNEA

BASE - DIRPEN - DANE 2003 - 2008 - SENA - NCL 110302002/03

VLR BÁSICO PROMEDIO	1	781.541	\$ 781.541
VALOR M² OBRA BÁSICO	1	758.091	\$ 758.091 A LA FECHA:
T.R.M. (290 - 320)	265	2.835,78	\$ 751.482 Jueves, 07 de junio de
SALARIO MÍNIMO	0,97	781.242	\$ 757.805 2018 www.portafolio.com.co
DATACION MENSUAL CHPF	0,74	1.074.208	\$ 794.914 www.eltiempo.com.co
U.V.R.(2600-2800)	2914	258,50	\$ 753.269
EURO (200 - 250)	225	3.365,00	\$ 757.125
GASOLINA CORRIENTE	86	9.000	\$ 774.000
CANASTA FAMILIAR	3,55	218.829	\$ 776.843
VALOR INICIAL BASICO	2017 - junio	700.960	
INFLACIÓN 12 MESES	3,16%	22.150	\$ 723.110
			VALOR INICIAL BÁSICO: \$ 762.818 s.l.v.l. A LA FECHA
			817.305 M² BÁSICO PARA ESTE

CASO

VALOR REPOSICIÓN ACTIVO NUEVO \$ 2.451.915 M²

VALOR DEPRECIADO ESTE CASO 0,428 \$ 1.401.678 M²

15



ARK - HSEQ ENRIKE SANCHEZ DUARTE. AVALUOS
- URBANOS



14 VALORACIÓN DEL SUELO

En una edificación el valor del suelo corresponde a un porcentaje de su valor total, si su factor - k - aprovechamiento adecuado de las áreas vendibles este correctamente trabajado en su diseño inicial

P1 35% P2 30% A 25% B.20% C 15% D 10% E 5%
VALOR TOTAL REPOSICIÓN INMUEBLE NUEVO \$ 211.716.229 VALOR TOTAL DEL TERRENO 10,0%
\$ 21.171.623

VALOR M² TERRENO CALCULADO EN BRUTO 0,36 M² \$ 59.253.898 M²
VALOR M² LOTE EN EL SECTOR HOY \$ 450.000 M²

15 AVALÚO POR REPOSICIÓN:

VALOR M² LOTE PROMEDIO PARA ESTE CASO \$ 29.851.949 M²

TÉCNICA DE REPOSICIÓN - SENA - NCL 110302002/03

DEMANDA: BALANCEADA 1,00

OFERTA: BALANCEADA 1,00

CONSTRUCCIONES: 86,35 1.401.677,9 \$ 121.031.111 \$ 121.031.111 LOTE 0,36 29.851.948,8 \$ 29.851.949 \$ 10.666.205

OTROS

0 \$ 131.697.316 5

FACTOR HERWEET

0% MENOS

AVALÚO POR REPOSICIÓN:

✓

16 VALOR DE REPOSICIÓN COMO NUEVO:

Factor de comercialización que indica la situación del inmueble en relación al mercado inmobiliario actual

TÉCNICA RESIDUAL - SENA - NCL 110302002/003

El valor de reposición es la diferencia entre cuanto nos

CAPÍTULOS CANTIDAD -

% PARCIALcostaría reponer el inmueble a precios de hoy menos la

17 VALOR POR COMERCIALIDAD:

VALOR DE MERCADO

FC= 1,08748

COSTO DE REPRODUCCIÓN

PERSPECTIVAS DE VALORACIÓN: ACEPTABLE

FACTOR DE COMERCIALI AD:

18 VALOR METODO DE COSTOS:

APARTAMENTOS

ESTADO: REGULAR CON DAÑOS DE POCA IMPORTANCIA

MULTIPLICADOR: 1,55 COSTO DIRECTO: \$ 1.601.466

DEPRECIACIONES 2,00 M² CONSTRUIDOS:

86,35 LOTE M²: 0,36 VALOR DEL LOTE:

\$ 10.666.205

\$ 117.834.985 7

OBSERVACIONES DEL INMUEBLE:

BUEN ESTADO

CALIFICACION GENERAL DEL INMUEBLE PROMEDIO DE TODAS LAS VARIABLES

CALIFICACION:

BUENO

4

CALLE 12 N° 83 - 150 BLOKE 2 OFICINA 204 TELS 379 36 33 - 330 68 32 - CEL - 316 8204847

Enrikeark@hotmail.com - CALI. 9

16



ARK - HSEQ ENRIKE SANCHEZ DUARTE. AVALUOS
- URBANOS



PRELIMINARES	0,30%	\$ 363.093	depreciación por edad y estado.
CIMENTACIÓN:	0,60%	\$ 726.187	
DESAGÜES:	0,30%	\$ 363.093	
MAMPOSTERÍA	3,00%	\$ 3.630.933	
ESTRUCTURA:	19,00%	\$ 22.995.911	
CUBIERTA:	0,60%	\$ 726.187	
PISOS:	5,80%	\$ 7.019.804	
ENCHAPES:	1,90%	\$ 2.299.591	
INSTALACIONES ELÉCTRICA:	5,20%	\$ 6.293.618	
INSTALACIONES HIDRÁULICA:	4,00%	\$ 4.841.244	
CARPINTERÍAS:	10,90%	\$ 13.192.391	
APARATOS SANITARIOS:	1,50%	\$ 1.815.467	
CERRAJERÍA:	1,20%	\$ 1.452.373	
VIDRIOS:	0,90%	\$ 1.089.280	
PINTURAS:	5,10%	\$ 6.172.587	
EQUIPOS ESPECIALES:	7,50%	\$ 9.077.333	
HERRAMIENTA - EQUIPO:	1,00%	\$ 1.210.311	
ADMINISTRACIÓN:	4,20%	\$ 5.083.307	
IMPREVISIBLES:	6,00%	\$ 7.261.867	
IMPUESTOS Y DERECHOS:	2,00%	\$ 2.420.622	
HONORARIOS A.I.U. :	19,00%	\$ 22.995.911	
100%		\$ 110.364.906	CONSTRUCCIÓN: 91,19% LOTE: 8,81%
AVALÚO POR REPOSICIÓN COMO NUEVO: 100,00%			✓

19 CONCILIACIÓN DE VALORES:

PESO TOTAL DE VALOR		\$ 127.872.000	1	✓
	10	\$ 119.880.000	2	✓
	10	\$ 112.937.500	3	✓
		\$ 134.847.375	4	✓
		\$ 131.697.316	5	✓
		\$ 121.031.111	6	✓
		\$ 117.834.985	7	✓
	10			
PROMEDIO INCIDENCIA	14	\$ 123.728.612	Promedio	
INCIDENCIA SOBRE VALOR TOTAL				

20 CONCLUSIÓN:

19



ARK - HSEQ ENRIKE SANCHEZ DUARTE. AVALUOS
- URBANOS



586

		Coficiente de Asimetria	0,99781 POSITIVO
SON :	REDONDEAR MAS	TOTAL :	
CIENTO VEINTICUATRO MILLONES CON 00/100 PESOS COLOMBIANOS			
Coficiente de Seguridad	93,3	✓	Coficiente Catastral entre 40% - 60% LEY 223 DE 1995
Coficiente de Variación < 7,5%	6,73	✓	50,8
		RENTABILIDAD: 5; RM: 6; RB: 7; BO: 8; OF: 9; LO: 1.	0,60

CUADRO DE VALORES				
LOTE:	ÁREA M²	VALOR M²	PARCIALES	%
CONSTRUCCIONES:	0,36	\$ 29.851.949	\$ 10.666.205	8,6%
CONSTRUCCIONES:	86,35	\$ 1.436.061	\$ 113.333.795	91,4%
CONSTRUCCIONES:	0,00	\$ -	\$ -	0,0%
CONSTRUCCIONES:	0,00	\$ -	\$ -	0,0%
TOTAL CONSTRUCCIÓN:	0,00	\$ -	\$ -	0,0%
	0,00	\$ -	\$ -	0,0%
	86,35	\$ 1.312.534	\$ 113.333.795	
	SUBTOTAL		\$ 124.000.000	
	TOTAL :		\$ 124.000.000	100%

CALLE 12 N° 83 - 150 BLOKE 2 OFICINA 204 TELS 379 36 33 - 330 68 32 - CEL - 316 8204847
Enrikeark@hotmail.com - CALI. 11

18



ARK - HSEQ ENRIKE SANCHEZ DUARTE. AVALUOS
- URBANOS :



VALOR GLOBAL M² INMUEBLE: \$ 1.436.061

SENA - NCL - 110302002/003

1 VALOR CAPITALIZACIÓN DE RENTA FUTURAS

2 VALOR POR RENTABILIDAD M.I.B

3 VALOR POR REF. CATASTRAL

4 VALOR MÉTODO COMPARATIVO

5 VALOR POR COSTO REPOSICIÓN

6 VALOR REPOSICIÓN COMO NUEVO 7 VALOR MÉTODO DE COSTO ESD ARQUITECTOS 8 VALOR

PROMEDIO:

PRECIO MÁXIMO DE LA PROPIEDAD \$ 134.847.375

LOS VALORES DE VALOR MÍNIMO DE NEGOCIACIÓN \$ 112.937.500

MAXIMO Y MINIMO,

COBERTURA HIPOTECARIA\$ 79.056.250

SE SUGIEREN CON

MARGEN PARA LA DESVIACIÓN ESTÁNDAR\$ 7.932.697

COEFICIENTE DE VARIACIÓN 7,5% >%

SE PROMEDIAN LOS VALORES CALCULADOS SI SU VARIACION ES MENOR DEL 15%

LOS SIETE VALORES ENCONTRADOS POR LAS DISTINTAS METODOLOGÍAS QUE SE UTILIZARON EN ESTE AVALÚO ESTÁN DENTRO DE UN RANGO ACEPTABLE DE TOLERANCIA POR LO CUAL TOMAREMOS SU PROMEDIO COMO JUSTIPRECIO DEL INMUEBLE ANALIZADO COMO RESULTADO DE ESTE ESTUDIO DE VALORACIÓN INMOBILIARIA SE CONCLUYE QUE EL VALOR EN EL MERCADO DE LA PROPIEDAD EN CUESTIÓN EN SU CONDICIÓN PRESENTE DE ESCRITURA ÚNICA SIN IMPEDIMENTOS

EN LA FECHA DE HOY ES : jueves, 7 de junio de 2018 \$ 123.728.612

EL AVALÚO ES EL VALOR DEL BIEN, NO ES EL COSTO.

CALIFICACION DE GARANTIA: FAVORABLE: ☒ COMERCIAL ☒ DESFAVORABLE: ☐

21

☒
☒

CALLE 12 N° 83 - 150 BLOKE 2 OFICINA 204 TELS 379 36 33 - 330 68 32 - CEL - 316 8204847

Enrikeark@hotmail.com - CALI. 12

19



ARK - HSEQ ENRIKE SANCHEZ DUARTE. AVALUOS
- URBANOS



ÍNDICE DE HABITABILIDAD	- I.H. -	15,6995	M ² / Pers.
ÍNDICE DE OCUPACIÓN	- I.O -	1,0000	%
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	- I.C -	241,6638	%
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN ADICIONAL:	- I.C.A-		%

22 CERTIFICACIÓN:

POR MEDIO DE ESTE INFORME CERTIFICO QUE :

No tengo interés presente ni futuro en este inmueble, el contenido de este informe es correcto y verdadero y es absolutamente confidencial.

La propiedad ha sido avaluada de acuerdo a la Escritura Pública suministrada por el solicitante se presume que esta información es correcta, pero NO asumimos ninguna responsabilidad por su exactitud.

El Avaluador NO da opinión de la naturaleza legal sobre la propiedad o la condición del título de la propiedad.

NORMA DE COMPETENCIA LABORAL - NCL - SENA - 110302002/03 - SERVICIOS DE AVALÚOS

Atentamente,


Enrike Sanchez Duarte



23 PRUEBA DE ANÁLISIS ESTADÍSTICOS:

ANÁLISIS ESTADÍSTICO DE ACUERDO A LA NORMA DE AVALÚOS 0762 DE 1998 IGAC.

A LA FECHA : 8 de junio de 2018

AVALÚO: VALOR COMERCIAL

% DE VALOR DE REPOSICIÓN:	PORCENTAJE	\$ 124.000.000,0 Ps	✓
CONCILIACIÓN METODOLOGÍA:	PROMEDIO	\$ 123.728.612,4 Ps	✓
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	POSITIVO ARRIBA - NEGATIVO ABAJO	\$ 0,9978113902	
PRECIO MÁXIMO	OFERTA	\$ 134.847.375,0 Ps	✓
PRECIO MÍNIMO	VENTA MÍNIMA	\$ 112.937.500,0 Ps	✓
COBERTURA HIPOTECARIA	CRÉDITO	\$ 79.056.250,0 Ps	✓
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	VARIACIÓN DE MÉTODOS	\$ 7.932.696,7 Ps	
AVALÚO DE RENTA	RENTA QUE DEBE GENERAR	\$ 740.000,0 Ps	
RENTA M ² MES	VALOR DE RENTA * M ²	\$ 4.567,9 Ps	
VALOR DEL LOTE	VALOR CONCILIADO	\$ 29.851.948,8 M ²	
VALOR CONSTRUCCIONES	VALOR CONCILIADO	\$ 1.436.061,1 M ²	
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	MÁXIMO ACEPTABLE 15%	6,73 %	✓
PORCENTAJE CATASTRAL	ENTRE EL 40 Y 60% - LEY223 1995	50,83 %	✓
RENTABILIDAD	RA 0.5 - RM 0.6 - RB 0.7 - BO 0.8 - OF 0.9 - LOC 1.0	0,60 %	✓
COEFICIENTE DE SEGURIDAD	MÁXIMO ACEPTABLE 7.5%	93,3 %	✓

LOS RANGOS DE VARIACIÓN, REFERENCIA CATASTRAL, RENTABILIDAD Y SEGURIDAD, CHEQUEAN EL RANGO DE TOLERANCIA. CONFIRMAN EL AVALÚO.

CALLE 12 N° 83 - 150 BLOKE 2 OFICINA 204 TELS 379 36 33 - 330 68 32 - CEL - 316 8204847

Enrikeark@hotmail.com - CALI. 13

20

589

CONCEPTOS											
ImpUistO	nteré	ora	Alumbrado			nte s mora	Sobretasa	nte sx mora	Costas	Total Vigencia	
Predial- Impuesto Predial c.v.c. Unificado Unificado. Interés X mora C.V			Público	Público		Público	Bomberil	Sobretasa 4. Bomberil	Cheque Devuelto	Procesale	
2018	392.000		59.000				15,000				466.000
OTAL CONCEPTO											
	392.000	o	59.000			o	15.000				466.000
IQUIDACIÓN ORDINARIA				USTE POR EQUIDAD TRIBUTARIA							
Vigencia Actual	Vigencia Anterior	Intereses		Descuento Total		Beneficios?l		Otros	Total		
466.000					o				466.000		

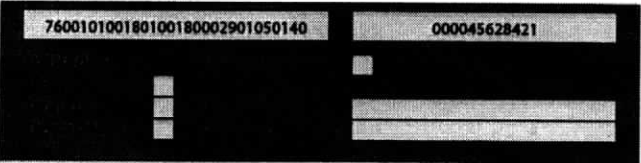
PAGO TOTAL S: 466.000

La tasa de mora vigente se liquida diariamente por disposición legal, por ello los documentos de cobro tienen fecha de vencimiento.
Señor contribuyente: si usted suscribió Acuerdo de Pago y requiere aclaración a este documento, por favor remítase a uno de los siguientes puntos de atención: La Estación, Cañaveralaje o CAM

NOTA: Para pagar con cheque, solo se autoriza el pago con cheque de gerehcia, girado a nombre del Consorcio Fiducolombia Fiducomercio Municipio de Santiago de Cali Nit. 830.088.274-0 escribir al respádo del cheque Nombre o Razón Social, No. de identificación, Número telefónico y No. dedocumento.
Red de pagos autorizados; Banco de Bogotá, Banco de Occidente, Banco Davivienda, Banco AV Villas,Banco GNB Sudameris, Banco Itaú, Bancoomeva, Bancolombia, Banco Popular, Banco BBVA, Corresponsales: Baloto hasta y Gane hasta \$5.000.000, Pago en línea PSE www.cali.gov.co Si tiene dudas relacionadas conel Valor de Su documento, dir'ase at punto de atención más cercano.

Referencia: 000045628421
Pago total: \$ 466.000

SANTIAGODE CALI



CÓDIGO POSTAL
RUTA DE ENTREGA
FECHA DE VENCIMIENTO:

91

760035

2018-09-29

O
Z

Impuesto Predial Unificado
NÚMERO PREDIAL NACIONAL DOCUMENTO ALCALDIA DE

FORMA DE PAGO Cheque de Gerencia
Efectivo ° arjeta Débito, °S Cheque Número ePO Tarjeta Crédito, Cheque de Banco

590

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA MUNICIPAL

DOCUMENTO DE COBRO IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO AÑO 2018

Tasa Interés	28.48
--------------	-------

22



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

Nit: 890399011-3

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA MUNICIPAL
DOCUMENTO DE COBRO IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO AÑO 2018

592



0000043963	2018-06-08	2018-09-29	18010018003009010002	000045628425
JAVIER ARMANDO RANGEL ORTEGA	4175777	K 70 1 C 70 28 G	760035	
760010100180100180002900010030	5.989.000	18	3	01
Predio	F058500300000	Tarifa IPU 10.00 X 1000	Tarifa CVC 1.50 X 1000	Tarifa Alumbrado
				Tarifa Bomberos 3.70 %
				Tasa Interés 28.48

CONCEPTOS

CONTRIBUYENTE	2018	57.000	0	9.000	0	0	0	2.000	0	0	0	68.000
		57.000	0	9.000	0	0	0	2.000	0	0	0	68.000
		68.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	68.000

PAGO TOTAL \$: 68.000

La tasa de mora vigente se liquida diariamente por disposición legal, por ello los documentos de cobro tienen fecha de vencimiento.
Señor contribuyente: si usted suscribió Acuerdo de Pago y requiere aclaración a este documento, por favor remítase a uno de los siguientes puntos de atención:
La Estación, Cañaveralero o CAM

Referencia: 000045628425

Pago total: \$ 68.000



(415)7707132442272(802)80030945628425(1900)068000(96)20180929

BANCO

Impuesto Predial Unificado

NÚMERO PREDIAL NACIONAL

DOCUMENTO

760010100180100180002900010030

000045628425



CÓDIGO POSTAL

760035

RUTA DE ENTREGA

FECHA DE VENCIMIENTO:

2018-09-29

TIMBRE

24



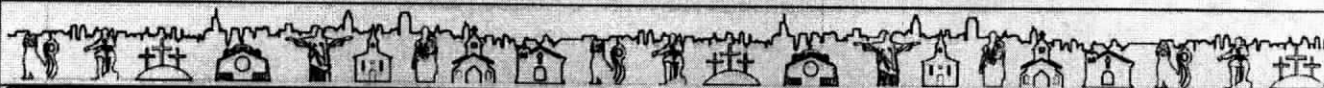
ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

Nit: 890399011-3

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA MUNICIPAL
DOCUMENTO DE COBRO IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO AÑO 2018

593



0000043696	2018-06-08	2018-09-29	18010018014009010002	000045628421
JAVIER ARMANDO RANGEL ORTEGA	4175777	K 70 1 C 70 506 AP	760035	
760010100180100180002901050140	39.186.000	18	3	01
				CR 70 # 1C - 70 BL 506
Predio: F058501400000	Tarifa IPU 10.00 X 1000	Tarifa CVC 1.50 X 1000	Tarifa Alumbrado	Tarifa Bomberos 3.70 %
				Tasa Interés 28.48

CONCEPTOS

CONTRIBUYENTE	2018	392.000	0	59.000	0	0	0	15.000	0	0	0	466.000
		392.000	0	59.000	0	0	0	15.000	0	0	0	466.000
		466.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	466.000

PAGO TOTAL \$: 466.000

La tasa de mora vigente se liquida diariamente por disposición legal, por ello los documentos de cobro tienen fecha de vencimiento.
Señor contribuyente: si usted suscribió Acuerdo de Pago y requiere aclaración a este documento, por favor remítase a uno de los siguientes puntos de atención:
La Estación, Cañavalejo o CAM

Referencia: 000045628421
Pago total: \$ 466.000



[415]7707332443272[8020000045628421[3900]466000[96]20180929

BANCO

Impuesto Predial Unificado

NÚMERO PREDIAL NACIONAL

DOCUMENTO

760010100180100180002901050140

000045628421



CÓDIGO POSTAL

760035

RUTA DE ENTREGA

FECHA DE VENCIMIENTO:

2018-09-29

TIMBRE

25

594



bofio social... AREA PRIVADA: 71.37

CONSTRUIDA: 76.62

NADIR:

+11.96 metros con l.OE, A común que lo

separa del ea.lal"t.o piso,, CEIXIT::

+14.18

metros con losa c.orm.in que J.

separa

cubierta c. omún,, AL TURA

LIBRE:

metros.

LINDEROS: Sus 1. inderos especiales son í O.

que aparecen en el plano No. de propiedad horizon tal de
fecha en ero/92I ge agrega al presente req amento para

pro col. i. za ci (Sri PARQUEADERO No. VEINTIOCHO (28) : Se

en cuen tra ubi. cado en el. semisótano cl el con to
residen n E' 1 TORRES DE SAN MICHEL. Consta de parqueadero

propiamente i. c:ho y espacio para ; c. lose t. - Acceso: Pop la
puerta común de entrada cl ist.inguicla con el Islo,, 1 C: 70 de
la carrera 70 de la actual nomenclatura t.urbana Cali

AREA PRIVADA: 1'1.62 M2. NADIR: . 715 metros, con 'loga

común que lo separa del Et.tbgt;t.telo. ('ENIT: +0.56 metros, con

loga común que lo separa del primer piso. AL TURA LIBRE:

2. u 275 metros. LINDEROS: Sus 1 inderog especiales son los q ue

aparecen u en el pl ano No. 2 de feéha. enero/94 que ge agrega
al presen te reglamento para 'protocol zación,,v PARAGRAFO

PRIMERO: blo obstante la mención del u área y de la. medida de

los linderos, la compraventa hace ' como cuerpo cierto.

PARAGRAFO SEGUNDO: Den t ro de esta compraventa queda

de L copropiedad sobre l

incluida la cesión del der. OS

bienes comunes del edificio, co.iunt.o o a a c i. ó n o el

por ceo aje de participación en en la persona 'i taró cl i can formada

Opor la propiedad horizontal, corresponda. cl e

26



JC N° 000697299

595



1.245-de _

» _SEGUNDA

al/los

ADQUISICIÓN: LA VENEDORA Adquirió

nmueP.LeCCÁ descrito(s) en la cláusula anterior

avi: El lote de

- -t.er-renn—p

Por medio de la escritura pública No. 5773 de



596

protocolización con [redacted] a escritura, parte [redacted] en adelante

11 amaré LA VENDEDORA y manifestó PRIMERO:

OBJETO:

VENDEDORA, Transfiere a JAVIER ARMANDO RANGEL ORTEGA y MARIA ELENA LEON DE RANGE'L q u i . e n (€ € E ,) e n e l t e t e x t o de este

con denominará(n) i n i . m e n " t . € ? E L EL COMPRADOR, a t . i . de compraven " t . a , " (a . d e r e c h o d e d o m i n i o q u e t i e n e y l a p o s e s i ó n ejerce, el(los) siguiente(s)

i . n m u e l :) l e (%) E N . A P A R T A M E N T O N o . G L E I . ' I S I T . E F . I T O S S E I T F 3 y (l o s) P A R Q U E A D E R O (S) N o . (s) V E I N U : O C E H C) (2 8) h a c e (n)

parte del. Edificio TORRES DE SAN MICHEL, levantado sobre un 1.0 te de terreno con aproximada de 2 Zll cado en Q i . u c l a c . l , , con nomenclatura anterior: Carrera

70 2rñ 845 y con nomencl.att.tr•a a c: tua l . e n l . a Carrera 70 No. 10

70 y con frentē 3. a carrera 71, distinguido ccon 1a cédula

catast.ra.l. Ho „F 58500200-83 y en la Oficina de Registro de

Ins•ttrumentOB Públicos del Cã.rc:ulo cl e con e]. fo]. io; cl e

matr:ícula inmobiliaria Ho .370-0279865 u y comprendi clo c.lent.r•o

de s guientes linderos cie a uerdo a i p]. ano 1x10 „01

cl e fecha Nov 1993 d señado por el arquitecto

Carlos Vélezg FIC.)RTÉ:, en long i. cl e 35.15 metros con la

carrera 70. SI.JR' \$ en l. onqi. tucl de 35.18 metros con la

carrera 71 ORIENTE: long i. •la.tcl cle 71.43 metros con 71

•tevr•enoc.3 del. ci.anat.o San Pii quei.. OCCIDENTE ,

de 30 metros c.c.)n p recl•j.og Cl (.it* •ft.teron de l a gociec.lacl

C)sori.o y García Ltda. Los inmuebles objeto de este contrato

28

597

conjunto residencial Torres de San Michel. Acceso: A través

cl e zonat3

CIC* c:i

c:omún que 12 comuni. c:ari

con la uer•t.a

c:omún cl e eri trarla. cl**listinguida** con_e

1

1 C 70

1a **carrera 70 de la actual nomenclatura**

urbana

Cali Congta d e ::

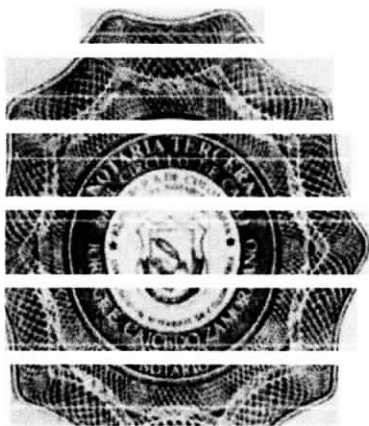
Sala-comedor, estudio, cocina.

zona de o•fici.os

al cot:)

:i.paJ,

con baño.



ESCRITURA NUMERO

SETECIENTOS NOVENTA

Y CINCO (795)/

ACTO O CONTRAIT): COFFRA VEN

NTA
ICA DE COLON

HIFOTECh ABIERTA

QUANT

INDETERMINADA x x x x x x x x x x

VENDEDOR: INVERSIONES SAN MICH

COMPRADOR(ES):

gAVIEF.: ARMANDO RANGEL ORTEGA

INP, ELEN

LEON DE

RANGEL

x x x x x x x x x x

x x x x x x

ACREEDOR:

BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

x x x x x x x x x x

VALOR: V\$30.000.000.= \$16'800.000.-

MATRICULA: 370-0473877

Apartamento

No. 506 Torre

370- 0473877

Garaje

Ho 28 Con_i un to

Residencial TORRES DE

MICHEL 'x

x x x x x x x x x x

1795
FEB 14

29

Se p t •i.embFë 1993., o torqac:léi l. a

cle de T. n t.

i. c:oq; . de de II 7 CIF* cl ECL

al. Fo l. io cle ma 'tri. cula 37 Este

vez a clqt.ü. compi" zii. l. a Sr a

Torregs mecli.o -l. A púb]. i.

cl Q]. 7.4 cle cle 1988

reg istrada Len Of i. c cle i. t. In t.c.r:s

cle (i:i. e .l Cl i. a 06 cle mar•zo cle

Si" a „

ex •t•.ensj.ón por compra l a & L..tcla„

Eiëgúr•t 1.7 cle

1a 7a. Cali. e]. 26 cle delu mi. smo

a no „ Osc.w•i.ô ô Garc:ía Lt.cia„ acíquir:i.d.p • por Cile iD soc:ío

Velázquez en l de Boc:i.ec.lacl

públic.çt 126() 2.0 IVlar•z.i.-. cle N. 968 de
e.L 18 cle Playo del m:i.smo o b)

está Si endo por .l.A

ex cle formi. daci con lc.iE p l anos

aprc.)bac10f5 por e]. t.i. •) Ac:lmin Con t. roll.

c.ley CAI i . PARAGRAFO :

TOFFE.S DE SAN Clel ct.ta.l.

10 con E, t. itti.l:i. cl C) en

propi/žu:lad zon el r ég i men cle 1a Ley 182

eleva

cle propiedad hop i. t. A.l. cle l. a 1 i cenci. Et cl e

ex

de Control. e l. Ot:i i osto l. 994

En la ciudad de Cali, Capital del Departamento del Valle

del Departamento del Cauca, República de Colombia, a los **CATORCE (14)**

del mes de **FEBRERO** de mil novecien

noventa y cinco (1995) ante mi. **ABRIL (30): ENRIQUE CAICEDO**

ZAMORANO, Notario TERCERO (30,,) del **Circulo** de

Compareció **ALBERTO RAMIREZ GOMEZ**, mayor de edad

domiciliado en **t'afinado** con la Cédula

Ciudadanía No. 8.281.134 de **Flección y Libreta Pli.itar No.**

R-962723 del **Distrito** **li. ta l"** **17**, de **estacionamiento**

casado, quien obra en su **calidad** **Clasificación y Representante**

Legal de la sociedad **INVERSIONES SAN MICHEL LTDA.,**

800.205.617-7, sociedad **con domicilio en Cali, constituida**

por **Escritura Pública** **ca 5593** del **Septiembre** de **1993**,

otorgada en la **Notaría Tercera de Cali** **clausurada**

facilitado **celebrar** este **contrato** **por la Junta de**

Socios de **la sociedad que representa** **como consta en el**

Acta No. 07 de Septiembre de **de 1994** **ex. 5** **stancia.**

representación y autor **cr. t. con**

la Cámara de Comercio de Cali y con copia del

ESTE NO COSUO PARA EL USUARIO

599

.CLL..A

1 amen •t.O

CIC? J.

ci

ov•

cfq 1990

32



ANEXO FOTOGRAFICO

NO SE OBTUVO ACCESO AL INMUEBLE

33