

**PROCESO DIVISORIO RADICACIÓN: 2021-00193-00 - CUMPLIMIENTO AUTO No. 2718 del 07 de septiembre de 2023**

notificacionesjudiciales@antonioylondonoabogados.com  
<notificacionesjudiciales@antonioylondonoabogados.com>

Jue 05/10/2023 16:48

Para: Juzgado 11 Civil Municipal - Valle del Cauca - Cali <j11cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 2 archivos adjuntos (6 MB)

20230925\_123750.pdf; AVALUO CASA DE UN SOLO PISO - BARRIO ALFONSSO LOPEZ III ETAPA - OCTUBRE - 2023 -.pdf;

**Pereira, 05 de octubre de 2023**

**DOCTORA**

**LAURA PIZARRO BORRERO**

**JUEZ 11 CIVIL MUNICIPAL DE CALI, VALLE DEL CAUCA**

**E.S.D**

**REFERENCIA: CUMPLIMIENTO AUTO No. 2718 del 07 de septiembre de 2023**

**PROCESO DIVISORIO**

**RADICACIÓN: 2021-00193-00**

**DEMANDANTE:** SANDRA LEYTON CORTÉS

**DEMANDADOS:** PERPETUO HERMELEY LEYTON CORTÉS Y JOAQUIN EDISON LEYTON CORTÉS

**LEANDRO ANTONIO ARBOLEDA**, mayor de edad, vecino y residente en la ciudad de Pereira, Risaralda, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi firma, apoderado judicial de la parte actora, respetuosamente me dirijo a su despacho, con el fin dar cumplimiento a lo ordenado en **AUTO No. 2718 emitido el 07 de septiembre de 2023**, en tal sentido me permito adjuntar constancia inscripción de la demanda sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. **370-18833** y el correspondiente avalúo actualizado, con el fin de que se fije fecha y hora para llevar a cabo **AUDIENCIA DE REMATE**.

Cordialmente,

**LEANDRO ANTONIO ARBOLEDA**

**CC. No. 1.114.208.845**

**TP. No. 308.701 del C.S. de la J.**

**CHARLES ANDRES GIRALDO RODRIGUEZ**  
AVALUOS COMERCIALES URBANOS Y RURALES

**AVALÚO COMERCIAL**

**PREDIO URBANO**

**CASA DE UN SOLO PISO**

**CARRERA 7 R BIS No 73 - 158**

**BARRIO**

**“ALFONSO LOPEZ PUMAREJO III ETAPA”**

**CALI - VALLE DEL CAUCA**

**SOLICITANTE**

**SANDRA LEYTON CORTES**

**FECHA**

**OCTUBRE DE 2023**

# CHARLES ANDRES GIRALDO RODRIGUEZ

AVALUOS COMERCIALES URBANOS Y RURALES

AFILIADO A LA LONJA DE COLOMBIA

1

**CIUDAD** : Cali - Valle  
**FECHA** : **Octubre 04** de 2023  
**NÚMERO DE AVALÚO** : **10- 04 -01 - 2023**

## 1. DEFINICION

El presente informe de avalúo concluye el valor comercial con destino a un proceso divisorio de un bien inmueble representado en un lote de terreno y su construcción sobre el mismo a precios del mercado considerando las condiciones de oferta y demanda y donde la posible negociación se realiza en condiciones normales entre el comprador y el vendedor.

En la determinación del valor se tienen en cuenta, igualmente las condiciones económicas reinantes a la fecha y las características físicas internas y externas del bien inmueble.

## 2. FECHA DE VISITA

La visita de inspección para la realización del informe de avalúo se realizó el día 20 de septiembre de 2023.

## 3. INFORMACION DE LA PERSONA QUE REALIZO ESTE INFORME VALUATORIO

La persona que realizo este informe de avalúo es el señor **Charles Andrés Giraldo Rodríguez**, Perito profesional certificado como técnico laboral por competencia en avalúos-corporación tecnológica empresarial, con registro abierto de evaluador **AVAL-14323115** y afiliado a la Lonja de Colombia Con Afiliación No **11082023.**, con título académico como técnico profesional en dibujo arquitectónico y decoración (ver certificados adjuntos al final de este informe pagina 4 de 5)

**NOMBRE** : Charles Andrés Giraldo Rodrigo  
**CEDULA DE CIUDADANIA** : 14.323.115 de Honda (T)  
**DIRECCIÓN** : Carrera 27 E No 73 – 123 Cali- Valle  
**TELEFONO** : 311-6026515 y 3016375090

**CHARLES ANDRES GIRALDO RODRIGUEZ**  
**AVALUOS COMERCIALES URBANOS Y RURALES**  
**AFILIADO A LA LONJA DE COLOMBIA**

2

**NOTA:** en la elaboración de este informe valuatorio No participaron otras personas, solo el Señor Charles Andrés Giraldo Rodríguez – Perito Avaluador Profesional Certificado

**4. DESTINO DEL DICTAMEN**

**JUZGADO** : Juzgado 11 Civil Municipal de Cali - Valle del Cauca

**TIPO DE PROCESO** : Divisorio

**RADICACION** : 2021-00193-00

**DEMANDANTE** : Sandra Leyton Cortes

**DEMANDADOS** : Herederos Perpetuo Hermeley Leyton Cortes y Joaquín Edison Leyton Cortes

**5. IDENTIFICACION DEL BIEN A EVALUAR**

**CLASE DE INMUEBLE** : Lote de terreno y construcción

**DIRECCIÓN** : Carrera 7 R Bis No 73 – 158

**MATRICULA INMOBILIARIA** : 370-18833

**No PREDIAL** : D020900250000

**CIUDAD** : Cali - Valle

**BARRIO** : Alfonso López Pumarejo III Etapa

**ESTRATO SOCIOECONOMICO** : 03

**COMUNA** : 07

**TIPO DE LOCALIZACION DEL PREDIO** : Medianero

**CHARLES ANDRES GIRALDO RODRIGUEZ**  
**AVALUOS COMERCIALES URBANOS Y RURALES**  
**AFILIADO A LA LONJA DE COLOMBIA**

3

**6. LINDEROS Y AREA ESPECIFICOS DEL TERRENO**

Los linderos y el área del inmueble avaluado se encuentran descriptos en los documentos jurídicos del inmueble como son la escritura pública y el certificado de tradición No 370-18833 donde consta que el área del lote de terreno es de **136.50 M2.** (21.00 mts de fondo x 6.50 mts de frente) linderos medidos en sitio y que coinciden con la carta catastral.

Ahora bien,

**Según el inciso 3 del artículo 406 del Código General del Proceso, se debe especificar “el tipo de división que fuere procedente”.**

Según lo observado el inmueble no es susceptible de subdivisión o reloteo ya que según el P.O.T vigente para el Municipio de Santiago de Cali por el acuerdo 0373 del 2014 el frente mínimo en áreas con tratamiento de Consolidación Básica (C2) es de 4,50 metros y el inmueble objeto de este avalúo tiene un frente total de 6,50 metros; la única manera en que el inmueble fuera objeto de subdivisión sería sometiéndolo al régimen de propiedad horizontal debiendo tramitar los planos y la aprobación ante una curaduría urbana.

No obstante, lo anterior, teniendo en cuenta la documentación aportada por la solicitante, escritura pública No. 2130 del 22 DE OCTUBRE DE 2020 de la Notaría 1 del Círculo de Tuluá y certificado de tradición del inmueble, entre otros, se advierte que la señora SANDRA LEYTON, identificada con cédula de ciudadanía No. 66.807.316 expedida en la ciudad de Cali Valle del Cauca, es propietaria del % 85,72 , el señor HERMELEY LEYTON, identificado con cédula de ciudadanía No. 16.587.340 expedida en la ciudad de Cali Valle del Cauca, es propietario del 7,14% y el señor JOAQUIN EDISON LEYTON CORTÉS identificado con cédula de ciudadanía No.14.995.014 expedida en la ciudad de Cali Valle del Cauca es propietario del 7,14%, en atención a estos porcentajes de propiedad, debe afirmarse que no es posible realizar división o partición material del bien inmueble sin que los derechos de los comuneros desmerezcan por el fraccionamiento, además, con la división porcentual de la propiedad, no sería viable someter el inmueble a la propiedad horizontal mencionada con anterioridad.

Según lo informado por la solicitante, no existen mejoras por reclamar en el inmueble objeto de dictamen”

# CHARLES ANDRES GIRALDO RODRIGUEZ

## AVALUOS COMERCIALES URBANOS Y RURALES

### AFILIADO A LA LONJA DE COLOMBIA

4

## 7. DICTAMENES PERICIALES JUDICIALES REALIZADOS

Yo Charles Andrés Giraldo Rodríguez no he rendido dictámenes periciales con destino a un proceso judicial y tampoco he participado en su elaboración., y nunca eh sido asignado como perito por la señora Sandra Leyton en otros procesos y no me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50 de los auxiliares de la justicia en lo pertinente

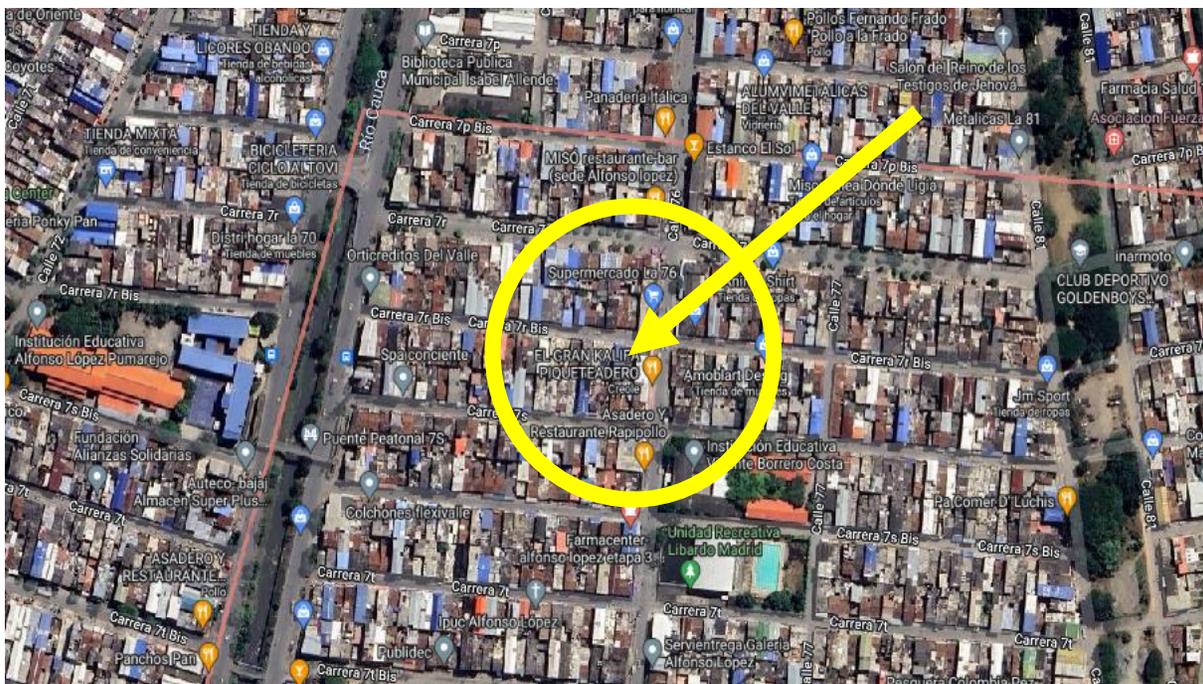
Ahora Bien,

Solo en el transcurso de este año eh elaborado más de 60 avalúos comerciales para empresas y personas independientes.

En lo referente al artículo 226 del C.G.P me permito indicar lo siguiente: frente al numeral 4, no cuento con publicaciones en la materia y finalmente certifico frente a los numerales 8 y 9 de la misma codificación me permito indicar que los métodos utilizados son los mismos establecidos en las normas respecto al avalúo.

### 7.1. CARATERISTICAS DEL LOTE TIPICO DEL SECTOR

El lote tipo del sector donde se ubica el inmueble avaluado es de características físicas y de área semejantes al del bien objeto de este avalúo.



**CHARLES ANDRES GIRALDO RODRIGUEZ**  
**AVALUOS COMERCIALES URBANOS Y RURALES**  
**AFILIADO A LA LONJA DE COLOMBIA**

5



**8. CARACTERISTICAS INTERNAS DEL INMUEBLE CONSTRUIDO**

**8.1 ÁREA CONSTRUIDA SEGÚN LEVANTAMIENTO EN SITIO CON LASER M.**

DESCRIPCIÓN	ÁREA (M2)
ÁREA CONSTRUIDA CASA	106.35
<b>AREA TOTAL CONSTRUIDA APROXIMADA</b>	<b>106.35</b>

**A CONTINUACION SE RELACIONA EL CROQUIS DE LA CASA CON SU AREA CONSTRUIDA**

**CHARLES ANDRES GIRALDO RODRIGUEZ**  
**AVALUOS COMERCIALES URBANOS Y RURALES**  
**AFILIADO A LA LONJA DE COLOMBIA**

6



**AREA CONSTRUIDA APROXIMADA DE LA CASA = 106.35 M2**

**8.2. EDAD DEL INMUEBLE APROXIMADA:** 50 años aproximadamente con cambio de cañería a PVC.

VIDA ACTUAL	VIDA REMANENTE	ESTADO DE CONSERVACION	DE
50 Año	20 Años	regular	

**8.3. TIPO DE CONSTRUCCIÓN :** Autoconstrucción

**8.4. ESTADO DE CONSERVACIÓN :** regular estado de conservación  
 Por humedades en paredes

**8.5. DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN**

- **ESTRUCTURA**  
Muros portantes
- **MAMPOSTERIA**  
Paredes de ladrillo

**CHARLES ANDRES GIRALDO RODRIGUEZ**  
**AVALUOS COMERCIALES URBANOS Y RURALES**  
**AFILIADO A LA LONJA DE COLOMBIA**

7

- **CUBIERTA**  
Teja de barro sobre estructura de madera
  
- **PUERTAS Y VENTANAS**  
Puertas de acceso principales e interiores metálicas  
Ventanas exteriores e interiores metálicas con reja de seguridad.
  
- **PISOS**  
General en baldosa común antigua y piso de antejardín en tablón rojo
  
- **FACHADA**  
Graniplast
  
- **BAÑO Y COCINA**  
Baño social con sanitario y ducha  
Cocina con mesón y paredes enchapadas en azulejos antiguos, lavaplatos en acero inoxidable y espacio para estufa

## **8.6 DESCRIPCION DE LA CONSTRUCCION DE LA CASA**

- Antejardín con muro bajo y reja de seguridad
  
- Hall de acceso
  
- Alcoba Doble
  
- Sala – Comedor
  
- Patio interior cubierto
  
- Cocina
  
- Zona de oficios con lavadero y lavamanos cubierto
  
- Alcoba sencilla

**CHARLES ANDRES GIRALDO RODRIGUEZ**  
**AVALUOS COMERCIALES URBANOS Y RURALES**  
**AFILIADO A LA LONJA DE COLOMBIA**

8

- Baño social con sanitario y lavamanos
- Alcoba sencilla
- Zona de bodega (antiguo baño sin baterías sanitarias)
- Patio de ropas posterior descubierto

**9. ASPECTOS JURIDICOS**

**9.1. TITULACION**

Folio de matrícula Inmobiliaria : 370 – 18833

Numero Predial Nacional : 760010100070300320025000000025

No Predial : D020900250000

**10. REGLAMENTACION URBANA**

*De acuerdo al PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CALI – P.O.T acuerdo 0373 del 2014, el inmueble se encuentra ubicado en un sector con área residencial predominante, estrato 03, con tratamiento urbanístico de consolidación básica 2 (B2), índice de construcción base 2.4 e índice de construcción adicional 1, barrio Alfonso López Pumarejo etapa 3, comuna 3.*

*A continuación, se anexa cuadro de norma urbana del plan de ordenamiento territorial de Cali (P.O.T acuerdo 0373 del 2014 de Cali al día de hoy.*

# CHARLES ANDRES GIRALDO RODRIGUEZ

## AVALUOS COMERCIALES URBANOS Y RURALES

### AFILIADO A LA LONJA DE COLOMBIA

9

The screenshot displays a GIS interface with a map on the right and several data tables on the left. A red circle highlights a property on the map, and a red arrow points from the 'Capa: Nomenclatura domiciliaria' table to it. The tables are as follows:

Capa: Edificabilidad						
Indice constr base	Indice constr adicional	Indice ocupacion	Normas volumetricas	Norma complementaria	Resoluciones	
2,4	1		Ver más	Ver más	Ver más	

Capa: Unidades de planificación urbana			
Cod. UPU	Nombre	Remove	
3	RIO CAUCA	X	

Capa: Tratamientos urbanísticos				
Nombre	Norma	Resoluciones	Remove	
CONSOLIDACION 2 - CONSOLIDACION BASICA (C2)	Ver más		X	

Capa: Areas de actividad					
Nombre	Area actividad	Tipo	Vocacion	Normas complementarias	CIII
	AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE	AREA RESIDENCIAL PREDOMINANTE	AREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE	Ver más	Ver más

Capa: Barrios y sectores				
Codigo	Nombre	Perimetro (m)	Área (m2)	Remove
0703	Allonso Lopez P. 3a Etapa	999.520	579420.204	X

Capa: Comunas				
Codigo	Nombre	Perimetro (m)	Área (m2)	Remove
7	Comuna 7	12476.059	5263568.349	X

Capa: Nomenclatura domiciliaria						
Direccion	Dir. anterior	Tipo de direccion	Estado	Fecha	Resolución	Observación
KR 7R BIS 73 158		Sin asignar	Por Certificar	2017-12-26		

## 11. ASPECTOS ECONOMICOS

- **UTILIZACIÓN ECONOMICA ACTUAL**

El predio se encontraba utilizado como vivienda

- **USO POTENCIAL O MEJOR USO**

Dadas las características constructivas del inmueble y su localización, se estima que el inmueble estaría aprovechado como vivienda

- **TENDENCIA DEL SECTOR**

La tendencia del sector presenta un buen desarrollo residencial

- **OFERTA Y DEMANDA**

La oferta y la demanda por este tipo de inmuebles es buena por su ubicación dentro del perímetro urbano oriental del municipio de Santiago de Cali

- **COMERCIALIDAD**

Teniendo en cuenta las condiciones actuales del mercado inmobiliario, del sector y en general del municipio de Santiago de Cali, se estima que el inmueble posee actualmente una buena comercialidad,

## **12. FACTORES EXTERNOS**

- **ESTADO DEL SECTOR**

El sector presenta un buen desarrollo residencial con construcciones adecuadas para su estratificación, dada la consolidación que presenta el sector

- **CONDICIONES DE SEGURIDAD**

Las condiciones de seguridad y orden público son normales

## **13. DESARROLLO URBANÍSTICO**

- **VIAS DE ACCESO**

El sector donde se encuentra el bien avaluado cuenta con varias vías de acceso entre las cuales se encuentran las siguientes:

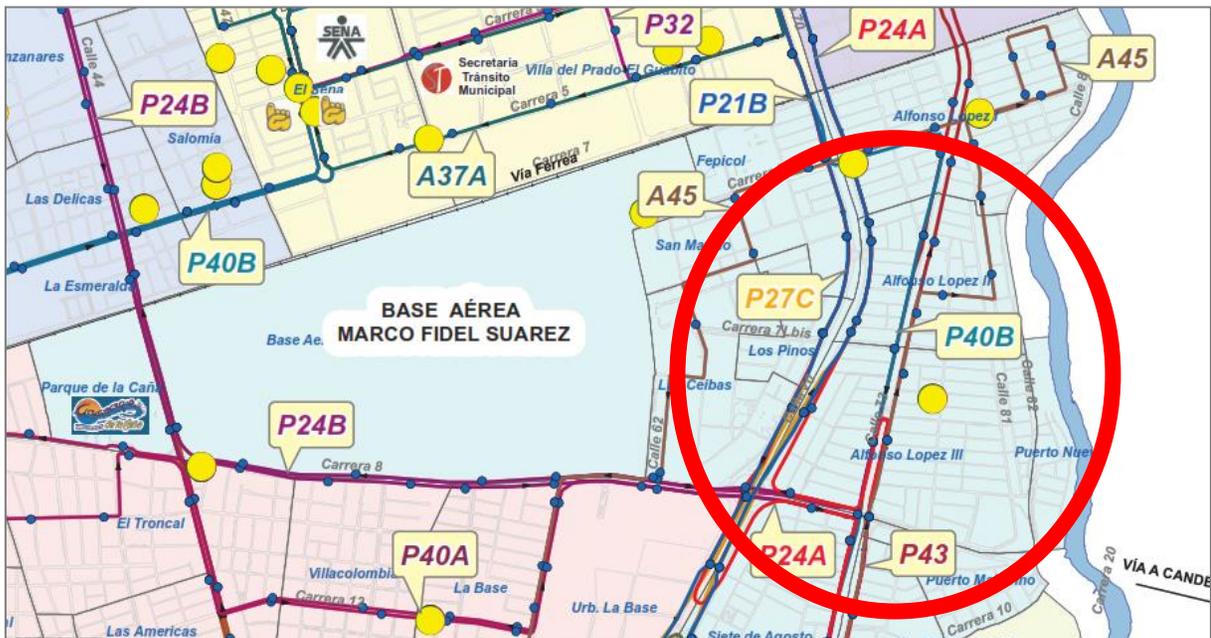
Vías principales La avenida ciudad de Cali, La calle 8 y la calle 76

**CHARLES ANDRES GIRALDO RODRIGUEZ**  
**AVALUOS COMERCIALES URBANOS Y RURALES**  
**AFILIADO A LA LONJA DE COLOMBIA**

11

- **TRANSPORTE PUBLICO**

El servicio de transporte público hasta el predio es bueno y es atendido por las distintas rutas del MIO de la ciudad de Cali, especialmente las que transitan por la Avenida Ciudad de Cali, La carrera 8 y la Calle 76



- **SERVICIOS PÚBLICOS**

Se tienen: Energía eléctrica, Acueducto, Gas Domiciliario y Alcantarillado

**14. METODOLOGIA DEL AVALÚO**

Los métodos relacionados a continuación son los métodos valuatorios por los cuales se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la ley según **resolución número 620 de septiembre 23 del 2008.**, considerando que es de suma importancia tener procedimientos unificados, claros y actualizados para que las personas que se encarguen de realizar los avalúos especiales puedan contar con un marco único para su ejecución

# CHARLES ANDRES GIRALDO RODRIGUEZ

AVALUOS COMERCIALES URBANOS Y RURALES  
AFILIADO A LA LONJA DE COLOMBIA

12

## 14.1 MÉTODO DE ESTUDIO DE MERCADO O COMPARATIVO

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 la aplicación del método de mercado se ha tomado una muestra de inmuebles ofertados y de transacciones realizadas en el sector de influencia y mismo estrato socioeconómico al del bien objeto de este avalúo.

Las características observadas para determinar la homogeneidad del valor son las siguientes:

Media Aritmética	Desviación Estándar	Coefficientes De Variación	Coefficiente De Asimetría
$\bar{X} = (\sum Xi)/N$	$S = \sqrt{\sum (\bar{X} - Xi)^2/N}$	$V = (S/\bar{X}) * 100$	$A = (\bar{X} - Mo)/S$

Dónde:

$\bar{X}$  = Media Aritmética

S = Desviación Estándar

V = Coeficientes De Variación

A = Coeficiente De Asimetría

$\sum$  = Sumatoria

$\sqrt{\quad}$  = Raíz cuadrada

Mo = Moda

N = Muestra

Xi = Valores

# CHARLES ANDRES GIRALDO RODRIGUEZ

AVALUOS COMERCIALES URBANOS Y RURALES

AFILIADO A LA LONJA DE COLOMBIA

13

Se encontraron catorce (14) ofertas en el mercado de casas en el mismo sector de influencia, misma comuna y con la misma estratificación socio económico del inmueble objeto de este avalúo, de ellas se encontró información de ubicación (barrio), registros fotográficos y valor de venta o de negociación

Al realizar la homogenización de las ofertas encontradas solo ocho (8) de ellas se tuvieron en cuenta para realizar nuestro cuadro de mercado

A continuación, se muestra cuadro de método de mercado de las ofertas encontradas:

ITEM No.	TIPO DE INMUEBLE	SITIO WEB O CONTACTO	UBICACIÓN	VALOR PEDIDO	%. NEG.	VALOR DEPURADO	VALOR INTEGRAL	
							ÁREA CONSTRUIDA APROXIMADA	VALOR M2 LOTE Y CONSTRUCCION
1	CASA DE DOS PISOS Y TERRAZA CUBIERTA	<a href="http://www.fincaraiz.com.co">www.fincaraiz.com.co</a> Código Fincaraiz: 10194082	ALFONSO LOPEZ III ETAPA	\$ 180.000.000	2%	\$ 176.400.000	136,50	\$ 1.292.308
2	CASA DE DOS PISOS INDEPENDIENTES	<a href="http://casas.mitula.com.co">casas.mitula.com.co</a> - BROKERS By AW	ALFONSO LOPEZ	\$ 290.000.000	2%	\$ 284.200.000	208,00	\$ 1.366.346
3	CASA DE DOS PISOS Y TERRAZA DESCUBIERTA	<a href="http://casa.mercadolibre.com.co">casa.mercadolibre.com.co</a> Cod 14576	ALFONSO LOPEZ III ETAPA	\$ 400.000.000	2%	\$ 392.000.000	290,00	\$ 1.351.724
4	CASA DE TRES PISOS PARCIALES CON TERRAZA DESCUBIERTA	<a href="http://www.puntopropiedad.com">www.puntopropiedad.com</a> GRUPO VERSA S.A.S	ALFONSO LOPEZ III ETAPA	\$ 345.000.000	2%	\$ 338.100.000	290,00	\$ 1.165.862
5	CASA DE UN SOLO PISO	<a href="http://www.puntopropiedad.com">www.puntopropiedad.com</a> SOMOS BROKERS INMOBILIARIOS	ALFONSO LOPEZ III ETAPA	\$ 155.000.000	2%	\$ 151.900.000	120,00	\$ 1.265.833
6	CASA DE DOS PISOS MULTIFAMILIAR	<a href="http://www.puntopropiedad.com">www.puntopropiedad.com</a> SUMA SERVICIOS INMOBILIARIOS	ALFONSO LOPEZ	\$ 320.000.000	2%	\$ 313.600.000	260,00	\$ 1.206.154
7	CASA DE DOS PISOS MULTIFAMILIAR	<a href="http://www.puntopropiedad.com">www.puntopropiedad.com</a> SU HOGAR INMOBILIARIA	ALFONSO LOPEZ	\$ 360.000.000	2%	\$ 352.800.000	310,00	\$ 1.138.065
8	CASA DE UN SOLO PISO	<a href="http://www.puntopropiedad.com">www.puntopropiedad.com</a> SBROKERS BY AW	ALFONSO LOPEZ I ETAPA	\$ 195.000.000	2%	\$ 191.100.000	143,50	\$ 1.331.707

Carrera 27 E No. 73 – 123 Cali – Valle - Celular 311-6026515 - 3016375090

Email. [charlesandres1957@hotmail.com](mailto:charlesandres1957@hotmail.com)

CALI - COLOMBIA

**CHARLES ANDRES GIRALDO RODRIGUEZ**  
**AVALUOS COMERCIALES URBANOS Y RURALES**  
**AFILIADO A LA LONJA DE COLOMBIA**

14

PROMEDIO	\$ 1.264.750
DESVIACIÓN ESTANDAR	\$ 86.513
COEFICIENTE DE VARIACION	6,8%
VALOR LÍMITE SUPERIOR	\$ 1.351.000
VALOR LIMITE INFERIOR	\$ 1.178.237
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	- 34,53%
<b>VALOR PROMEDIO</b>	<b>\$ 1.265.000</b>

El coeficiente de variación resultante del cuadro anterior del método comparativo o de mercado fue del 6.8% el cual es viable estadísticamente para la escogencia del valor como el más cercano a la realidad del mercado, para determinar el valor por metro cuadrado en el método anterior se tendrá en cuenta el **VALOR PROMEDIO (\$1.265.000 M2)**

Hay que tener en cuenta que en este método comparativo o de mercado queda establecido que el valor arrojado anteriormente comprende tanto el terreno como el de construcción **(\$1.265.000 M2)**

Ahora bien, teniendo este valor se descontará el valor de la construcción que arroje el siguiente método de reposición de la construcción con todos sus acabados ya preciado y ese excedente será nuestro valor para el metro cuadrado del lote de terreno

## **12.2 MÉTODO DE REPOSICION PARA LA CONSTRUCCION**

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción teniendo en cuenta los valores de construcción según la Lonja De Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca en cuanto a sus acabados y restarle la depreciación acumulada en el año que fue construida y al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$V_c = \{C_t - D\} + V_t$$

En donde:

**CHARLES ANDRES GIRALDO RODRIGUEZ**  
**AVALUOS COMERCIALES URBANOS Y RURALES**  
**AFILIADO A LA LONJA DE COLOMBIA**

15

Vc = Valor comercial

Ct = Costo total de la construcción

D = Depreciación

Vt = Valor del terreno

Parágrafo. - Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Para la depreciación de las construcciones se empleará la fórmula que tiene en cuenta edad y el estado de conservación (Fitto y Corvini) con ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4.

Ecuaciones para estimar el valor del porcentaje (%) a descontar del valor nuevo. Estas fórmulas relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini.

Clase 1:  $Y = 0.0050 X^2 + 0.5001 X - 0.0071$

Clase 1.5:  $Y = 0.0050 X^2 + 0.4998 X + 0.0262$

Clase 2:  $Y = 0.0049 X^2 + 0.4861 X + 2.5407$

Clase 2.5:  $Y = 0.0046 X^2 + 0.4581 X + 8.1068$

Clase 3:  $Y = 0.0041 X^2 + 0.4092 X + 18.1041$

Clase 3.5:  $Y = 0.0033 X^2 + 0.3341 X + 33.1990$

Clase 4:  $Y = 0.0023 X^2 + 0.2400 X + 52.5274$

**CHARLES ANDRES GIRALDO RODRIGUEZ**  
**AVALUOS COMERCIALES URBANOS Y RURALES**  
**AFILIADO A LA LONJA DE COLOMBIA**

16

Clase 4.5  $Y = 0.0012 X^2 + 0.1275 X + 75.1530$

Clase 1: El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.

Clase 2: El inmueble está bien conservado, pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.

Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.

Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.

Clase 5: El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100% conservación basada en las tablas de Fitto y Corvini.

La tabla tal como se conoce trae estados intermedios, pero sólo se presenta el correspondiente al comprendido entre 4 y 5, como: Estado 4.5

X: Resultante de dividir la edad del inmueble (vetustez) por la vida útil.

Y: Valor porcentual (%) a descontar por depreciación, del valor nuevo calculado.

# CHARLES ANDRES GIRALDO RODRIGUEZ

## AVALUOS COMERCIALES URBANOS Y RURALES

### AFILIADO A LA LONJA DE COLOMBIA

17

**VALOR PARA EL M2 DE CONSTRUCCION A NUEVA TENIENDO EN CUENTA LOS VALORES DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA PARA LA FECHA HASTA EL MES DE MARZO DEL 2023 ES DE: \$1.786.491 PARA CASAS CON ACABADOS ESTRATO 03 Y LE ADICIONAREMOS EL IPC DEL MES DE ABRIL HASTA EL SIETE (7) DE SEPTIEMBRE DEL 2023 QUE FUE DEL 2.94%. Y A ESE VALOR LO DEPRECIAREMOS POR LOS AÑOS DE CONSTRUCCION APROXIMADOS QUE TENGA EL INMUEBLE OBJETO DE ESTE AVALUO DANDOLE UNA CALIFICACION EN LA TABLA DE FITTO Y CONVINI.**

## CASAS – DETALLE- valores por m<sup>2</sup> construido

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA								
ANALISIS COMPARATIVO POR TIPO DE CASA - ESTRATO / VALOR POR m <sup>2</sup> SOBRE AREA CONSTRUIDA								
ANALISIS COMPARATIVO CONSTRUCCIONES - COSTO TOTAL DE OBRA ( INCLUYE ARIJ )								
ACTUALIZADO MARZO 2023								
ACTIVIDADES	ESTRATO 1		ESTRATO 2	ESTRATO 3	ESTRATO 4	ESTRATO 5	ESTRATO 6	ESTRATO 6 LLUJO
	VP	VIS						
PRELIMINARES	5,15%	4,01%	2,43%	2,01%	1,97%	1,78%	1,45%	0,95%
CIMENTACION	12,47%	10,20%	5,21%	5,27%	5,55%	4,80%	4,02%	2,64%
DESAGUES E INSTALACIONES SUBTERRANEAS	5,66%	5,12%	2,28%	2,07%	2,21%	1,68%	1,15%	0,76%
ESTRUCTURAS	19,42%	20,75%	20,73%	16,77%	17,76%	15,66%	11,70%	7,86%
MAMPOSTERIA Y REVOQUES	15,12%	14,06%	10,94%	12,33%	11,71%	12,91%	9,66%	6,36%
CUBIERTAS	12,91%	15,47%	12,19%	13,23%	12,27%	11,45%	4,90%	4,14%
PISOS	0,17%	3,59%	8,67%	7,48%	6,96%	7,36%	5,74%	21,59%
INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS	6,23%	7,47%	6,01%	6,08%	6,94%	6,27%	5,39%	3,54%
INSTALACIONES ELECTRICAS	8,83%	7,34%	3,73%	2,99%	3,33%	3,59%	2,34%	1,54%
ENCHAPES Y ACCESORIOS	1,20%	0,83%	1,07%	1,05%	1,10%	0,97%	0,70%	1,54%
APARATOS SANITARIOS	1,53%	2,12%	7,47%	6,20%	5,54%	4,66%	9,27%	10,14%
CARPINTERIA METALICA Y DE MADERA	4,19%	3,16%	7,98%	11,87%	12,22%	14,89%	19,76%	13,46%
PINTURA	2,92%	2,36%	4,23%	4,90%	4,68%	4,02%	3,02%	1,99%
VARIOS	3,16%	2,62%	3,84%	3,13%	4,16%	5,94%	16,26%	20,64%
OBRAS EXTERIORES	1,04%	0,89%	3,21%	2,62%	3,57%	4,18%	4,60%	3,03%
COSTO TOTAL SIN ESTRATO	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
<b>VR m<sup>2</sup> REPOSICION A NUEVO - NCL ARIJ</b>	<b>\$1.216.113 /m<sup>2</sup></b>	<b>\$1.416.611 /m<sup>2</sup></b>	<b>\$1.522.692 /m<sup>2</sup></b>	<b>\$1.786.491 /m<sup>2</sup></b>	<b>\$1.934.681 /m<sup>2</sup></b>	<b>\$2.313.753 /m<sup>2</sup></b>	<b>\$3.115.878 /m<sup>2</sup></b>	<b>\$4.726.633 /m<sup>2</sup></b>
<b>% CI (INCLUIDO)</b>	<b>17,33%</b>	<b>19,55%</b>	<b>21,13%</b>	<b>22,21%</b>	<b>22,79%</b>	<b>26,13%</b>	<b>26,23%</b>	<b>25,93%</b>
TOTAL MANO DE OBRA	25,26%	23,97%	23,12%	23,09%	23,67%	21,65%	17,44%	12,82%
TOTAL MATERIALES	69,58%	66,55%	66,21%	68,30%	67,53%	70,63%	76,84%	83,25%
TOTAL EQUIPOS	8,77%	7,02%	5,99%	6,09%	6,34%	5,54%	4,21%	2,90%
TOTAL TRANSPORTE	2,40%	2,45%	2,68%	2,55%	2,46%	2,18%	1,51%	1,04%

**CHARLES ANDRES GIRALDO RODRIGUEZ**  
**AVALUOS COMERCIALES URBANOS Y RURALES**  
**AFILIADO A LA LONJA DE COLOMBIA**

18

DETALLES	CRA 7 R BIS # 73 -158
	CASA
Edad del Inmueble Aproximadamente	50 Años
Vida Técnica	70 Años
% de Vida	71%
Calificación Fitto y Corvini	3,5
<b>Valor de Reposición a Nuevo</b>	<b>\$ 1.839.014/m2</b>
Depreciación	73,90%
Valor Depreciado	\$ 479.982,/m2
Factor de Comercialidad	1
<b>Valor Final Unitario Ya Depreciado</b>	<b>\$ 480.000/m2</b>
Clase	% Depreciación
1	61,24
1,5	61,23
<b>2</b>	<b>62,31</b>
2,5	64,38
3	68,27
<b>3,5</b>	<b>73,90</b>
4	81,75
4,5	90,17
5	100,00

EL VALOR YA DEPRECIADO POR METRO CUADRADO PROMEDIO PARA LA  
 CONSTRUCCION DEL PREDIO EL DIA DE HOY ES DE: **\$480.000**

**DETERMINAR EL VALOR DE LOTE DE TERRENO (M2)** = \$1.265.000 m2 método de mercado  
 - \$ 480.000 m2 método de reposición  
**\$ 785.000 valor del terreno m2**

# CHARLES ANDRES GIRALDO RODRIGUEZ

AVALUOS COMERCIALES URBANOS Y RURALES

AFILIADO A LA LONJA DE COLOMBIA

19

Con los datos anteriores, se plasmará el valor comercial total del inmueble con sus correspondientes valores razonables unitarios debidamente desagregados en sus componentes.

## 15. CUADRO DE VALORES

### 13.1 VALOR LOTE DE TERRENO SEGUN LOS DOS METODOS ANTERIORES

ITEMS	ÁREA (M2)	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
AREA LOTE DE TERRENO	136,50	\$ 785.000	\$ 107.152.500
	<b>TOTAL</b>		<b>\$ 107.152.500</b>

### 13.2 VALOR SEGÚN METODO DE REPOSICION PARA LA CONSTRUCCION

ITEMS	ÁREA (M2)	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
AREA CONSTRUIDA CASA DE UN SOLO PISO	106,35	\$ 480.000	\$ 51.048.000
	<b>TOTAL</b>		<b>\$ 51.048.000</b>

**EL VALOR TOTAL DEL INMUEBLE ES DE = \$158.200.500**

**CHARLES ANDRES GIRALDO RODRIGUEZ**  
**AVALUOS COMERCIALES URBANOS Y RURALES**  
**AFILIADO A LA LONJA DE COLOMBIA**

20

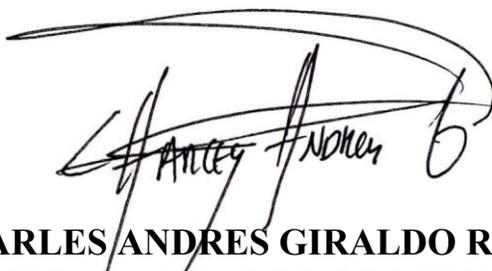
Certifico que personalmente visité y calificué el predio motivo del presente avalúo, así mismo, que el valor que daremos en este avalúo como en todos los efectuados por CHARLES ANDRÉS GIRALDO RODRIGUEZ., es el valor razonable hoy en una transacción normal de mercado sin que haya factores exógenos que lo interfieran y que no tengo interés en tratar de adquirir este inmueble, es decir, mi opinión es independiente y lo consignado en el dictamen corresponde a mi real convicción profesional.

Por lo anterior, declaro que este avalúo ha sido elaborado de conformidad y sobre mi concepto, estoy dispuesto a presentar aclaración o ampliación, si así lo solicitan las partes, ante la autoridad que avocó conocimiento.

El presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año, contados a partir del 04 de octubre de 2023, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable. Decreto 1420 de 1998 y 422 de 2000 expedido por los ministerios de hacienda, crédito público y Desarrollo económico.

He realizado el avalúo sin realizar estudio de títulos por ser competencia de un análisis diferente al solicitado.

Una vez analizados los factores internos y externos que inciden en la determinación del valor comercial del inmueble objeto del presente avalúo considero que el valor correspondiente al mes de octubre 2023 es de **CIENTO CINCUENTA Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS MIL QUINIENTOS PESOS MCTE. (\$158.200.500)**



**CHARLES ANDRES GIRALDO RODRIGUEZ**  
**PERITO AVALUADOR PROFESIONAL**

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES (RAA) – AVAL-14323115 ([www.raa.org.co](http://www.raa.org.co))

AFILIADO A LA LONJA DE COLOMBIA – AFILICACION No 11082023

DIRECCION: CRA 27 E # 73 – 123 CALI. VALLE DEL CAUCA

TELEFONOS: 311 -6026515 – 301-6375090

E. mail [charlesandres1957@hotmail.com](mailto:charlesandres1957@hotmail.com)

## **REGISTROS FOTOGRAFICOS DEL PREDIO**

## **VISTA FACHADA MEDIANERA**

**CHARLES ANDRES GIRALDO RODRIGUEZ**  
AVALUOS COMERCIALES URBANOS Y RURALES  
AFILIADO A LA LONJA DE COLOMBIA

23



## **VISTA INTERIOR DE LA CASA**

**CHARLES ANDRES GIRALDO RODRIGUEZ**  
AVALUOS COMERCIALES URBANOS Y RURALES  
AFILIADO A LA LONJA DE COLOMBIA

25



**VISTA ANTEJARDIN**



**VISTA HALL DE ACCESO**



**VISTA ALCOBA DOBLE**



**VISTA ALCOBA DOBLE**



**VISTA ALCOBA DOBLE**



**VISTA SALA - COMEDOR**

**CHARLES ANDRES GIRALDO RODRIGUEZ**  
AVALUOS COMERCIALES URBANOS Y RURALES  
AFILIADO A LA LONJA DE COLOMBIA

26



**VISTA COCINA**



**VISTA COCINA**



**VISTA ALCOBA SENCILLA**



**VISTA PATIO INTERIOR**



**VISTA BAÑO (SANITARIO Y DUCHA)**



**VISTA LAVAMANOS Y LAVADERO**

**CHARLES ANDRES GIRALDO RODRIGUEZ**  
AVALUOS COMERCIALES URBANOS Y RURALES  
AFILIADO A LA LONJA DE COLOMBIA

27



**VISTA ALCOBA SENCILLA**



**VISTA HALL DE ALCOBA**



**VISTA PATIO DE ROPAS**



**VISTA PATIO DE ROPAS**



**VISTA CONSTRUCCION BAÑO EN PROCESO**



## **VISTA AFECTACION DE PAREDES POR HUMEDAD**

**CHARLES ANDRES GIRALDO RODRIGUEZ**  
AVALUOS COMERCIALES URBANOS Y RURALES  
AFILIADO A LA LONJA DE COLOMBIA

29



**CHARLES ANDRES GIRALDO RODRIGUEZ**  
AVALUOS COMERCIALES URBANOS Y RURALES  
AFILIADO A LA LONJA DE COLOMBIA

30

**RECIBO IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO**  
**VALOR CATASTRAL AL 25 DE ENERO DEL 2023**  
**= \$ 62.861.000**

# CHARLES ANDRES GIRALDO RODRIGUEZ

## AVALUOS COMERCIALES URBANOS Y RURALES

### AFILIADO A LA LONJA DE COLOMBIA

ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI  
 DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA  
 DOCUMENTO DE COBRO  
 IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

Nit: 890399011-3



ID PREDIO 0000261968	Nº. DOC. COBRO 000104732068
OBJETO CONTRATO 07030032002500000026	PROPIETARIO O POSEEDOR OMAR LEYTON CORTES
AVALÚO 62 881 000	DIRECCIÓN PREDIO K 7 R BIS # 73 - 158
FECHA EXPEDICIÓN 25-Ene-2023	NÚMERO PREDIAL NACIONAL 760010100070300320025000000026
FECHA VENCIMIENTO 30-Abr-2023	ACTIVIDAD 01 MIXTO COMINA 07 ESTRATO 3
CÓDIGO POSTAL 780012	DIRECCIÓN DE ENTREGA K 7 R BIS # 73 - 158
IDENTIFICACIÓN 16568268	PREDIO DQ20900250000
Tarifa IPU 10,00X1000	Tarifa CVC 1,50X1000
Tarifa Alumbrado	Tarifa Bomberas 3,70X100
Tasa Interés	0,0565205

Año	CONCEPTOS										
	Impuesto Predial Unificado	Interés y mora Impuesto Predial Unificado	C.V.C.	Interés y mora C.V.C.	Alumbrado Píbulos	Interés y mora Alumbrado Píbulos	Subvención Bomberas	Interés y mora Subvención Bomberas	Sumin. Circuitos Domicilio	Costos Procesales	Tasa Vigencia
2021	585.000	160.895	88.000	24.173	0	0	22.000	6.043	0	0	885.908
2022	603.000	51.484	90.000	7.681	0	0	22.000	1.878	0	0	776.023
2023	629.000	0	94.000	0	0	0	29.000	0	0	0	748.000
<b>Total</b>	<b>1.817.000</b>	<b>212.157</b>	<b>272.000</b>	<b>31.854</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>87.000</b>	<b>7.921</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.407.932</b>
<b>Vigencia Actual</b>	<b>748.000</b>	<b>1.410.000</b>	<b>251.932</b>	<b>111.900</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.296.032</b>

**Contigo es posible**

**50%** de reducción en la tasa de interés moratorio en los impuestos distritales.  
**Hasta el 30 de junio.**



Liquida y paga tus impuestos escaneando este código QR  
**¡Así de fácil!**

Nota: El pago lo puede realizar en línea a través de nuestra página web, o través de App Impuestos Cali y en las oficinas bancarias autorizadas (ver al respaldo), en efectivo, con cheque de garantía o nombre de Fiduciaria Popular S.A. con NIT.800.148.235-0 escribiendo al respaldo el nombre o razón social, Nit de identificación, No. telefónico y No. de documento de cargo y con tarjeta de débito y crédito (incluyendo en los estados autorizados).

**SI YA REALIZÓ EL PAGO POR FAVOR HAGA CASO OMISO A ESTE DOCUMENTO DE COBRO**

<p>Impuesto Predial Unificado                  NÚMERO PREDIAL NACIONAL                  760010100070300320025000000026</p>	Referencia: 000104732068 Pago total: \$ 2.296.032  (415)7707332442272(8020)000104732068(3900)000002296032(96)20230430	No. DOC. COBRO 000104732068
--	--	--------------------------------

**CERTIFICADO DE TRADICION 370-18833**  
**AREA DEL LOTE DE TERRENO = 136.50 M2**

**(6.50 mts de frente por 21.00 mts de fondo medidos en  
sitio con laser metrico)**

CHARLES ANDRES GIRALDO RODRIGUEZ  
AVALUOS COMERCIALES URBANOS Y RURALES  
AFILIADO A LA LONJA DE COLOMBIA

33



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

Nro Matricula: 370-18833

Página 1

Impreso el 10 de Julio de 1997 a las 11:21 28 a m  
No tiene validez sin la firma del registrador autorizado en la ultima pagina

CIRCULO REGISTRAL: 370 CALI DEPTO VALLE MUNICIPIO CALI VEREDA:  
FECHA APERTURA 18-04-77 RADICACION: 77-04495 CON ESCRITURA DE: 06-04-77 COD CATASTRAL:  
COD CATASTRAL ANT:

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN LOTE DE TERRENO CON AREA DE 136.50 METROS CUADRADOS, QUE LINDA, NORTE, CARRERA 7-F-A DE LA URBANIZACION, SUR, LOTE 1093 DE GONZALO BUENAVENTURA, ORIENTE, CON LOTE # 1091 DE RAMON A. ZORRILLA Y OCCIDENTE, LOTE 1089 DE GRACIELA ARANGO A.

COMPLEMENTACION:

CENTRAL PROVIVIENDA DE COLOMBIA, ADQUIRO EN MAYOR EXTENSION ASI: 1961.- POR COMPRA QUE HIZO A LUIS HORACIO GOMEZ E., POR MEDIO DE LA ESCRITURA # 2669 DE 28 DE JULIO DE 1961, NOTARIA 3 DE CALI, REGISTRADA EL 3 DE AGOSTO SIGUIENTE - 1955 - LUIS HORACIO GOMEZ E., ADQUIRO POR COMPRA QUE HIZO A JAIME DOMINGUEZ, POR ESCRITURA # 2686 DE 11 DE AGOSTO DE 1955, NOTARIA 2 DE CALI, REGISTRADA EL 13 DE SEPTIEMBRE SIGUIENTE.

DIRECCION DEL INMUEBLE Tipo Predio: URBANO

- 1) LOTE 10 90 MANZANA 32 B/ALFONSO LOPEZ PUMAREJO
- 2) CARRERA 7-F-1 62-158
- 3) CARRERA 7-R-BIS #73-158

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) MATRICULA(S) (En caso de Integracion y otros)

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 29-07-64 Radicacion:

ESCRITURA 2392 del: 30-06-64 NOTARIA 3 de CALI VALOR ACTO: \$ 1,501.50

ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO(La X indica la Persona que figura como propietario )

DE: CENTRAL PRO VIVIENDA DE COLOMBIA

A: LEYTON CORTES SEGUNDO GASPAR

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 25-09-65 Radicacion:

ESCRITURA 4390 del: 01-09-65 NOTARIA 2 de CALI VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 999 DECLARACION SOBRE CONSTRUCCION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO(La X indica la Persona que figura como propietario )

A: LEYTON CORTES SEGUNDO GASPAR

X

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 07-07-97 Radicacion: 97-51081

ESCRITURA 1.903 del: 25-04-97 NOTARIA 12 de CALI VALOR ACTO: \$ 14,199,000.00

ESPECIFICACION: 150 ADJUDICACION EN SUCESION (PRIMERA COLUMNA-MODO DE ADQUIRIR)BOLETA F.1191106.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO(La X indica la Persona que figura como propietario )

DE: LEYTON CORTES SEGUNDO GASPAR

CHARLES ANDRES GIRALDO RODRIGUEZ  
AVALUOS COMERCIALES URBANOS Y RURALES  
AFILIADO A LA LONJA DE COLOMBIA

34

 **OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI**  
**CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD DE**  
**MATRICULA INMOBILIARIA** Nro Matricula: 370-18833

Pagina 2

Impreso el 10 de Julio de 1997 a las 11:21:29 a.m  
No tiene validez sin la firma del registrador autorizado en la última pagina

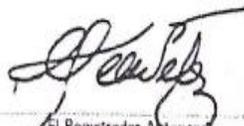
A. CORTES ANGULO TEOFILA CLEMENTINA EL 50%	X
A. LEYTON CORTES OMAR EL 25%	X
A. LEYTON CORTES SANDRA EL 25%	X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*3\*

---

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos  
USUARIO: CERT11 TURNO: 97-174345 FECHA: 07-07-97 CF: 375437

  
El Registrador Autorizado

**ESCRITURA PUBLICA No 1.903 DEL 25 DE ABRIL DE  
1997 NOTARIA 12 DEL CIRCULO DE CALI**

**CHARLES ANDRES GIRALDO RODRIGUEZ**  
**AVALUOS COMERCIALES URBANOS Y RURALES**  
**AFILIADO A LA LONJA DE COLOMBIA**



1103  
 de abril  
 AA 7755305

ESCRITURA PUBLICA No. UN MIL NOVECIENTOS

TOS TRES ( 1.903) - - - - -

Contrato: liquidacion Notarial Sucesoral

del causante SEGUNDO GASPAS LEYTON

CORTES. - - - - -

Otorgante: REINALDO SINISTERRA CASTILLO

Matrícula Inmobiliaria # 370-0018833 - - - - -

En la ciudad de Santiago de Cali, capital del Departamento del Valle del Cauca, República de Colombia, a los

VEINTICINCO -25- - , días, del mes de ABRIL - 4 de -- mil novecientos noventa y siete (1997) al despacho del NOTARIO -- DOCE (12) DEL CIRCULO DE CALI, cuyo cargo lo ejerce el

doctor JOSE FRANCISCO SOTO FERNANDEZ - - - - -

Compareció REINALDO SINISTERRA CASTILLO, mayor y vecino de Cali, identificado con la cc.# 14.965.038 expedida en Cali, Abogado titulado, con tarjeta profesional # 35.088 del Ministerio de Justicia, expuso que por medio del presente instrumento público, obra en calidad de APODERADO ESPECIAL de

TEOFILA CLEMENTINA CORTES ANGULO, cónyuge sobreviviente y de OMAR y SANDRA LEYTON CORTES, como hijos legítimos y únicos interesados herederos, dentro del proceso de SUCESION del causante SEGUNDO GASPAS LEYTON CORTES, elevo a escritura pública el trabajo de partición y adjudicación de bienes llevado a cabo dentro de la citada sucesión, iniciada en esta Notaria mediante acta No.2028 de fecha 18 de Febrero de 1997.

El exponente presentà ante esta Notaria en cumplimiento del Decreto 902 de Mayo de 1988, el siguiente trabajo de partición y adjudicación de bienes a saber:- - - - -

ACERVO HEREDITARIO

Según los inventarios y avalúos el monto del Activo es la suma de \$14.199.000,00 mcte.- No existe pasivo alguno por cancelar, en consecuencia los bienes propios del activo son:

**PARTIDA UNICA:** Un lote de terreno, junto con la casa de --

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

CHARLES ANDRES GIRALDO RODRIGUEZ  
AVALUOS COMERCIALES URBANOS Y RURALES  
AFILIADO A LA LONJA DE COLOMBIA

habitación sobre él construida, ubicada en CARRERA 7-R-BIS # 73-158 de la actual nomenclatura urbana de Cali (antes Cra 7-F1 # 62-158), comprendido dentro de los siguientes linderos: NORTE : con la Carrera 7-F1, hoy Carrera 7-R-bis. - - SUR: con el lote # 1093, hoy de propiedad de Gonzalo Buenaventura . - - ORIENTE; con el lote # 1091 de Ramón A. Zorrilla.--- OCCIDENTE; con el lote # 1089 de Graciela Arango de A.--- - - - - - - - - -
TITULACION : Inmueble adquirido por el causante por medio de la escritura pública # 2392 de 30 de Junio de 1964 de la Notaria Tercera de Cali, debidamente registrada en la oficina de registro de instrumentos públicos de Cali, al folio de matrícula inmobiliaria # 370-0018833 . - - - - Inmueble avaluado en la suma de.....\$ 14.199.000,00
<b>LIQUIDACION</b>
Del monto del acervo bruto inventariado o sea la suma de - -\$14.199.000,00 mcte, deduzco los gananciales que corresponden a la cónyuge sobreviviente, estimado en la mitad de dicho acervo, o sea el 50%, estimado en la suma de \$7.099.500,00 Mcte.- La otra mitad, o 50%, estimado en la suma de \$7.099.500,00 mcte, se liquidará entre los dos (2) hijos legítimos del causante, en proporción igual, correspondiéndole a cada uno la suma de \$3.549.750,00 mcte, En consecuencia la adjudicación del inmueble es como sigue:
<b>ADJUDICACION</b>
<u>HIJUELA UNICA Y CONJUNTA PARA : TEOFILA CLEMENTINA CORTES</u> <u>ANGULO (Cónyuge sobreviviente) y para : OMAR y SANDRA LEYTON</u> <u>CORTES (hijos): - - - - -</u>
Por mitad de gananciales y por legítimas en conjunto, ha de haber.....\$ 14.199.000,00
Se integra y paga así: A la cónyuge sobreviviente, ya mencionada, se le adjudica el cincuenta por ciento (50%) y a cada uno de los legitimarios

CHARLES ANDRES GIRALDO RODRIGUEZ  
 AVALUOS COMERCIALES URBANOS Y RURALES  
 AFILIADO A LA LONJA DE COLOMBIA



-2-

AA 7755306

viene de la hoja notarial # AA-7755305..  
 -----  
 (hijos) se le adjudica el veinticinco  
 por ciento (25%), sobre el inmueble  
 ubicado en Cali, en la CARRERA -  
 7-R-BIS # 73-158, descrito y alinderado

como figura en la relación de los activos en su PARTIDA UNICA  
 antes mencionada, junto con su título adquisitivo. - - -  
 Vale esta adjudicación conjunta.....\$ 14.199.000,00  
 -----  
 En los anteriores términos se deja concluido el trabajo de  
 partición y adjudicación de bienes del causante SEGUNDO  
 GASPAR LEYTON CORTES . - - - - Se cumplieron los trámites  
 ordenados por la Ley a saber: a.) Comunicación a la  
 Superintendencia de Notariado y Registro, informando el  
 inicio de este trámite mediante telex de fecha febrero 26  
 de 1997 - - - - - b). Se informó a la Administración de  
 Impuestos nacionales de Cali, mediante telex de fecha 26 de  
 de 1997 - - - - - b). Se informó a la Administración de  
 Impuestos nacionales de Cali, mediante telex de fecha 26 de  
 febrero de 1997 - c). Se hizo publicación de emplazamiento  
 en el periódico de OCCIDENTE y en la emisora RADIO MIL 500  
 A.M. de Cali, de fecha 20 de Febrero de 1997.-- - -  
 Con la presente escritura pública se protocolizan las  
 constancias de emplazamiento mencionadas, lo mismo que la  
 respuesta dada por la Administración de Impuestos Nacionales  
 de Cali. - - - Leída por el compareciente, la aprobó en  
 todas sus partes y en constancia firma conmigo el Notario que  
 doy fé. Advertido de su registro. Sin paz y salvos nacionales,  
 Decto. 2503 de 1987. Derechos \$ 52.527 Dcto 1681 de 1996 -  
 Otorgada en las hojas notariales Nos. AA-7755305/7755306/

PASA. . . .

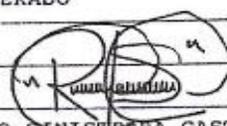
ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

CHARLES ANDRES GIRALDO RODRIGUEZ  
AVALUOS COMERCIALES URBANOS Y RURALES  
AFILIADO A LA LONJA DE COLOMBIA

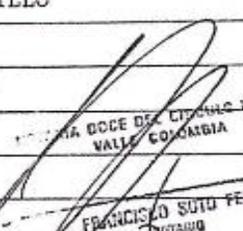
39

. Se agrega paz y salvo con VALORIZACION MUNICIPAL. Y  
declaración y liquidación privada Predial Unificado 1997.  
Cali. Predio #D20902500-03 Cra 7R-Bis #73-158. AUTOAVALUO  
\$14.199.000 Mcte. LEYTON CORTES SEGUNDO GASPAR.

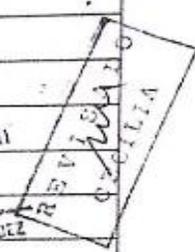
EL APODERADO

  
REINALDO SINISTERRA CASTILLO  
c.c.# 14.965.038 CALI  
T.P.# 35.088 MINJUSTICIA

EL NOTARIO:

  
FRANCISCO SOTO FERNANDEZ  
NOTARIO

JOSE FRANCISCO SOTO FERNANDEZ  
CORRESPONDE A LA ESC. No. 1403/97  
Primera copia y se expide  
Teodora Clementina Cortes A  
Mayo-14-97  
CORRESPONDIENTE DEL CIRCUITO DE CALI



**CHARLES ANDRES GIRALDO RODRIGUEZ**  
AVALUOS COMERCIALES URBANOS Y RURALES  
AFILIADO A LA LONJA DE COLOMBIA

40

**REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR  
RAA – AVAL-14323115  
Y  
CARNET DE AFILIACION A LA  
LONJA DE COLOMBIA**

CHARLES ANDRES GIRALDO RODRIGUEZ  
AVALUOS COMERCIALES URBANOS Y RURALES  
AFILIADO A LA LONJA DE COLOMBIA

41



PIN de Validación: b8c50aeb



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) CHARLES ANDRES GIRALDO RODRIGUEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14323115, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Junio de 2021 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-14323115.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CHARLES ANDRES GIRALDO RODRIGUEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

**Alcance**

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

Fecha de inscripción	Regimen
11 Jun 2021	Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

**Alcance**

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

Fecha de inscripción	Regimen
11 Jun 2021	Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

**Alcance**

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

Fecha de inscripción	Regimen
11 Jun 2021	Régimen Académico

# CHARLES ANDRES GIRALDO RODRIGUEZ

## AVALUOS COMERCIALES URBANOS Y RURALES

### AFILIADO A LA LONJA DE COLOMBIA

42



PIN de Validación: b8c50aeb



#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
11 Jun 2021

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
11 Jun 2021

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
11 Jun 2021

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
11 Jun 2021

Regimen  
**Régimen Académico**

CHARLES ANDRES GIRALDO RODRIGUEZ  
AVALUOS COMERCIALES URBANOS Y RURALES  
AFILIADO A LA LONJA DE COLOMBIA

43



PIN de Validación: b8c50aeb



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
11 Jun 2021

Regimen  
**Régimen Académico**

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
11 Jun 2021

Regimen  
**Régimen Académico**

Categoría 10 Semovientes y Animales

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
11 Jun 2021

Regimen  
**Régimen Académico**

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
11 Jun 2021

Regimen  
**Régimen Académico**

Categoría 12 Intangibles

**Alcance**

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

CHARLES ANDRES GIRALDO RODRIGUEZ  
AVALUOS COMERCIALES URBANOS Y RURALES  
AFILIADO A LA LONJA DE COLOMBIA

44



PIN de Validación: b8c50aeb



Fecha de inscripción  
11 Jun 2021

Regimen  
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
11 Jun 2021

Regimen  
Régimen Académico

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

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA  
Dirección: CARRERA 27 E # 73 - 123  
Teléfono: 3116026515  
Correo Electrónico: charlesandres1957@hotmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial  
Técnico Profesional en Dibujo Arquitectónico y Decoración- Academia de Dibujo Profesional

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CHARLES ANDRES GIRALDO RODRIGUEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14323115.

El(la) señor(a) CHARLES ANDRES GIRALDO RODRIGUEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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

CHARLES ANDRES GIRALDO RODRIGUEZ  
AVALUOS COMERCIALES URBANOS Y RURALES  
AFILIADO A LA LONJA DE COLOMBIA

45



PIN de Validación: b8c50aeb



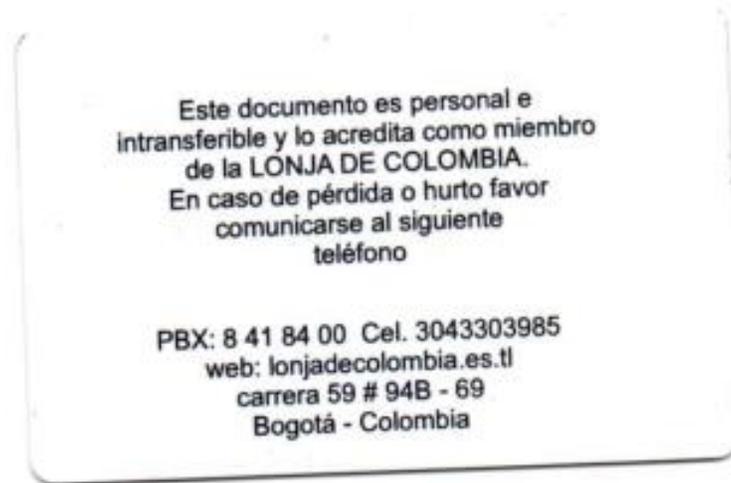
**PIN DE VALIDACIÓN**

**b8c50aeb**

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

**CHARLES ANDRES GIRALDO RODRIGUEZ**  
AVALUOS COMERCIALES URBANOS Y RURALES  
AFILIADO A LA LONJA DE COLOMBIA

46



172576

CALI

LIQUID49  
SOLICITUD REGISTRO DOCUMENTOS  
NIT 899.999.007-0

Impreso el 08 de Septiembre de 2023 a las 01:32:54 p.m.  
No. RADICACION: 2023-69491

NOMBRE SOLICITANTE: SANDRA LEYTON CORTES  
OFICIO No.: 1370 del 06-09-2023 JUZGADO ONCE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD de CALI  
MATRICULAS 18833 CALI

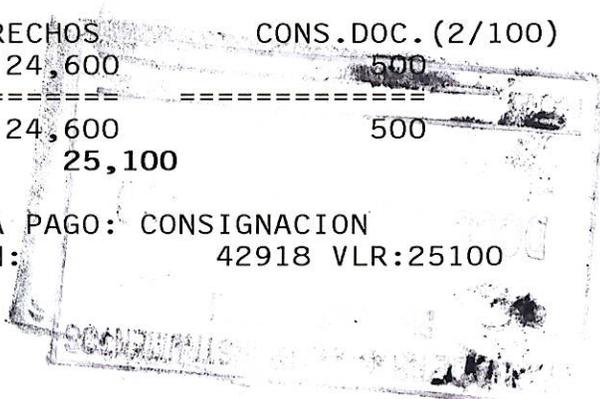
ACTOS A REGISTRAR:

ACTO	TRF	VALOR	DERECHOS	CONS.DOC.(2/100)
11 DEMANDA	N	1	24,600	500
			-----	-----
			24,600	500
<b>Total a Pagar:</b>			<b>\$ 25,100</b>	

DISCRIMINACION PAGOS:

CANAL REC.: CUENTA PRODUCTO  
BCO: 07, DCTO.PAGO:

FORMA PAGO: CONSIGNACION  
1193 PIN: 42918 VLR:25100



172577

CALI LIQUID49

SOLICITUD CERTIFICADO DE LIBERTAD

NIT 899.999.007-0

Impreso el 08 de Septiembre de 2023 a las 01:32:57 p.m.

No. RADICACION: 2023-389149

MATRICULA: 370-18833

NOMBRE SOLICITANTE: SANDRA LEYTON CORTES

CERTIFICADOS: 1 VALOR TOTAL: \$20300

ASOCIADO AL TURNO No: 2023-69491

DISCRIMINACION DEL PAGO:

CANAL REC.: CUENTA PRODUCTO

FORMA PAGO: CONSIGNACION

BCO: 07, DCTO.PAGO:

1193 PIN:

42918 VLR:20300

CERTIFICADO SE EXPIDE DE ACUERDO A LA MATRICULA CITADA



REPÚBLICA DE COLOMBIA  
JUZGADO ONCE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD  
Carrera 10 No. 12 – 15 - Piso 10 – Cali, Valle  
[j11cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j11cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Santiago de Cali, 6 de septiembre de 2023

Oficio No.1370

Señores:

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CALI VALLE**  
[documentosregistrocali@Supernotariado.gov.co](mailto:documentosregistrocali@Supernotariado.gov.co)

Proceso: Divisorio – Venta de bien común  
Radicación: 76-001-40-03-011-2021-00193-00  
Demandante: SANDRA LEYTON CORTES – CC 66.807.316  
Demandado: HEREDEROS INDETERMINADOS de PERPETUO HERMELEY  
LEYTON CORTES – CC 16.587.340  
JOAQUIN EDINSON LEYTON CORTES– CC 14.995.014

Abogado Demandante: [notificacionesjudiciales@antonioylondonoabogados.com](mailto:notificacionesjudiciales@antonioylondonoabogados.com)

Cordial Saludo.

Para efectos legales comunico que por auto proferido dentro del proceso de la referencia se profirió auto que ordena la INSCRIPCIÓN DE LA DEMANDA sobre el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. **370-18833**, inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali Valle, de propiedad de las partes previamente identificadas.

En consecuencia, sirvase obrar de conformidad y expedir a costa del interesado, el respectivo certificado con la anotación de esta medida.

Agradezco dar respuesta a este oficio al correo electrónico [j11cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j11cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co) indicando las partes del proceso y la radicación.

Atentamente,

Firma Electrónica<sup>1</sup>  
**MARILIN PARRA VARGAS**  
Secretaria

Firmado Por:  
Marilín Parra Vargas  
Secretaria  
Juzgado Municipal

<sup>1</sup> Para validar su autenticidad por favor ingrese al siguiente link: [aquí](#)

Civil 011  
Call - Valle Del Cauca

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,  
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: 3845b8338c7efa2e932bbc9bd04ed05a758a8b126037ae7c6b9b484f9dceb2b8

Documento generado en 06/09/2023 05:06:35 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**



## 2021-193 Oficio No.1370

De Juzgado 11 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali <j11cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>  
Destinatario Documentos Registro Cali <documentosregistrocali@supernotariado.gov.co>, Leandro Antonio Arboleda <notificacionesjudiciales@antonioylondonoabogados.com>  
Fecha 2023-09-07 15:41

 40OficioInscripcionDemanda.pdf(~340 KB)

Cordial saludo,

Para su correspondiente trámite ante la autoridad competente, se remiten la documentación adjunta.

Juzgado Once Civil Municipal de Oralidad de Cali

AVISO DE CONFIDENCIALIDAD: Este correo electrónico contiene información de la Rama Judicial de Colombia. Si no es el destinatario de este correo y lo recibió por error comuníquelo de inmediato, respondiendo al remitente y eliminando cualquier copia que pueda tener del mismo. Si no es el destinatario, no podrá usar su contenido, de hacerlo podría tener consecuencias legales como las contenidas en la Ley 1273 del 5 de enero de 2009 y todas las que le apliquen. Si es el destinatario, le corresponde mantener reserva en general sobre la información de este mensaje, sus documentos y/o archivos adjuntos, a no ser que exista una autorización explícita. Antes de imprimir este correo, considere si es realmente necesario hacerlo, recuerde que puede guardarlo como un archivo digital.



Impreso el 25 de Septiembre de 2023 a las 12:01:12 PM  
No tiene validez sin la firma y sello del registrador en la última página

Con el turno 2023-69491 se calificaron las siguientes matriculas:

18833

Nro Matricula: 18833

CIRCULO DE REGISTRO: 370  
MUNICIPIO: CALI

CALI  
DEPARTAMENTO: VALLE

No CATASTRO: 7600101000703003200250  
TIPO PREDIO: URBANO

DIRECCION DEL INMUEBLE

- 1) LOTE 10-90 MANZANA 32 B/ALFONSO LOPEZ PUMAREJO
- 2) CARRERA 7-F-1 62-158
- 3) CARRERA 7-R-BIS #73-158

ANOTACION: Nro 8 Fecha: 08-09-2023 Radicacion: 2023-69491 Valor Acto:  
Documento: OFICIO 1370 DEL: 06-09-2023 JUZGADO ONCE CIVIL MUNICIPAL DE OR DE CALI

ESPECIFICACION: 0415 DEMANDA EN PROCESO DIVISORIO VENTA DE BIEN COMUN RAD.2021-00193-00 (MEDIDA CAUTELAR)

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

DE: LEYTON CORTES SANDRA	66,807,316
A: HEREDEROS INDETERMINADOS DE PERPETUO HERMELEY LEYTON CORTES	
A: LEYTON CORTES JOAQUIN EDINSON	14,995,014
A: LEYTON CORTES PERPETUO HERMELEY	16,587,340

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

Documento Generado Electronicamente - Radicacion Electronica

Fecha 25 de Septiembre de 2023 a las 12:01:12 PM

Funcionario Calificador ABOGAD60

El Registrador - Firma

FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA



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

**Certificado generado con el Pin No: 230925857483008619**

**Nro Matrícula: 370-18833**

Página 1

Impreso el 25 de Septiembre de 2023 a las 02:08:21 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 370 - CALI DEPTO: VALLE MUNICIPIO: CALI VEREDA: CALI  
FECHA APERTURA: 18-04-1977 RADICACIÓN: 1977-04495 CON: ESCRITURA DE: 06-04-1977  
CODIGO CATASTRAL: 760010100070300320025000000025COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

UN LOTE DE TERRENO CON AREA DE 136.50 METROS CUADRADOS, QUE LINDA; NORTE, CARRERA 7-F-A DE LA URBANIZACION; SUR, LOTE 1093 DE GONZALO BUENAVENTURA; ORIENTE, CON LOTE # 1091 DE RAMON A. ZORRILLA Y OCCIDENTE, LOTE 1089 DE GRACIELA ARANGO A.

**COMPLEMENTACION:**

CENTRAL PROVIVIENDA DE COLOMBIA, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION ASI: 1961.- POR COMPRA QUE HIZO A LUIS HORACIO GOMEZ E., POR MEDIO DE LA ESCRITURA # 2669 DE 28 DE JULIO DE 1961, NOTARIA 3. DE CALI, REGISTRADA EL 3 DE AGOSTO SIGUIENTE.- 1955.- LUIS HORACIO GOMEZ E., ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO A JAIME DOMINGUEZ, POR ESCRITURA # 2686 DE 11 DE AGOSTO DE 1955, NOTARIA 2. DE CALI, REGISTRADA EL 13 DE SEPTIEMBRE SIGUIENTE.-

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

- Tipo Predio: URBANO
- 3) CARRERA 7-R-BIS #73-158
- 2) CARRERA 7-F-1 62-158
- 1) LOTE 10-90 MANZANA 32 B/ALFONSO LOPEZ PUMAREJO

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

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 29-07-1964 Radicación:

Doc: ESCRITURA 2392 del 30-06-1964 NOTARIA 3 de CALI VALOR ACTO: \$1,501.5  
ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: CENTRAL PRO VIVIENDA DE COLOMBIA

A: LEYTON CORTES SEGUNDO GASPAR X

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 25-09-1965 Radicación:

Doc: ESCRITURA 4390 del 01-09-1965 NOTARIA 2 de CALI VALOR ACTO: \$0  
ESPECIFICACION: : 999 DECLARACION SOBRE CONSTRUCCION

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

A: LEYTON CORTES SEGUNDO GASPAR X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 07-07-1997 Radicación: 1997-51081

Doc: ESCRITURA 1.903 del 25-04-1997 NOTARIA 12 de CALI VALOR ACTO: \$14,199,000  
ESPECIFICACION: : 150 ADJUDICACION EN SUCESION (PRIMERA COLUMNA-MODO DE ADQUIRIR)BOLETA F.1191106.

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

DE: LEYTON CORTES SEGUNDO GASPAR  
A: CORTES ANGULO TEOFILA CLEMENTINA X EL 50%



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

**Certificado generado con el Pin No: 230925857483008619**

**Nro Matrícula: 370-18833**

Pagina 2

Impreso el 25 de Septiembre de 2023 a las 02:08:21 PM

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

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

**A: LEYTON CORTES OMAR**

**X EL 25%**

**A: LEYTON CORTES SANDRA**

**X EL 25%**

**ANOTACION: Nro 004** 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 005** Fecha: 18-10-2019 Radicación: 2019-89015

Doc: CERTIFICADO 9200936041 del 24-07-2019 ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI de CALI VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA DEL GRAVAMEN POR CONTRIBUCION DE VALORIZACION 21 MEGA OBRAS PLAN DE OBRAS 556, RESOLUCION 0169 DE 2009

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

DE: MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI-SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION.

**NIT# 8903990113**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 18-10-2019 Radicación: 2019-89017

Doc: ESCRITURA 3711 del 27-09-2019 NOTARIA VEINTITRES de CALI

VALOR ACTO: \$27,300,000

ESPECIFICACION: ADJUDICACION SUCESION DERECHO DE CUOTA: 0301 ADJUDICACION SUCESION DERECHO DE CUOTA EQUIVALENTE AL 50%

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

DE: CORTES DE LEYTON TEOFILA CLEMENTINA

CC# 29031218

**A: LEYTON CORTES NUBIA LUCIA**

CC# 31879037 X 7.15 DEL 50%

**A: LEYTON CORTES HERNAN**

CC# 16749869 X 7.14 DEL 50%

**A: LEYTON CORTES JOAQUIN EDINSON**

CC# 14995014 X 7.14 DEL 50%

**A: LEYTON CORTES LUIS MIGUEL**

CC# 19113717 X 7.14 DEL 50%

**A: LEYTON CORTES OMAR**

CC# 16586286 X 7.14 DEL 50%

**A: LEYTON CORTES PERPETUO HERMELEY**

CC# 16587340 X 7.14 DEL 50%

**A: LEYTON CORTES SANDRA**

CC# 66807316 X 7.15 DEL 50%

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 27-10-2020 Radicación: 2020-58643

Doc: ESCRITURA 2130 del 22-10-2020 NOTARIA PRIMERA de TULUA

VALOR ACTO: \$30,500,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA EN COMUN Y PROINDIVISO.

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

DE: LEYTON CORTES NUBIA LUCIA

CC# 31879037

DE: LEYTON CORTES HERNAN

CC# 16749869



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

**Certificado generado con el Pin No: 230925857483008619**

**Nro Matrícula: 370-18833**

Pagina 3

Impreso el 25 de Septiembre de 2023 a las 02:08:21 PM

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

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

DE: LEYTON CORTES LUIS MIGUEL

CC# 19113717

DE: LEYTON CORTES OMAR

CC# 16586286

A: LEYTON CORTES SANDRA

CC# 66807316 X

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 08-09-2023 Radicación: 2023-69491

Doc: OFICIO 1370 del 06-09-2023 JUZGADO ONCE CIVIL MUNICIPAL DE OR de CALI VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DEMANDA EN PROCESO DIVISORIO: 0415 DEMANDA EN PROCESO DIVISORIO VENTA DE BIEN COMUN RAD.2021-00193-00

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

DE: LEYTON CORTES SANDRA

CC# 66807316

A: HEREDEROS INDERMINADOS DE PERPETUO HERMELEY LEYTON CORTES

A: LEYTON CORTES JOAQUIN EDINSON

CC# 14995014

A: LEYTON CORTES PERPETUO HERMELEY

CC# 16587340

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*8\***

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: REXC

**TURNO: 2023-389149**

**FECHA: 25-09-2023**

EXPEDIDO AUTOMATICAMENTE PARA CERTIFICADOS ASOCIADOS

El Registrador: FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA