

**REPUBLICA DE COLOMBIA**  
**Juzgado 026 Civil Municipal de Cali**  
**LISTADO TRASLADO**

**Informe de traslado correspondiente a:04/20/2023**

**TRASLADO No. 006**

Radicación	Clase de Proceso	Demandante	Demandado	Desc. Actuacion	Fecha Registro	Folio	Cuaderno
76001400302620220002100	Liquidación Patrimonial	JOHANA MELISSA LUCUMI VELASCO	APD. FULTON ROMEYRO RUIZ GONZALEZ	Traslado C.G.P 5 Días OBS. a los demas acreedores y a la deudora, de la nueva acreencia presentada.	20/04/2023		1
76001400302620220002100	Liquidación Patrimonial	JOHANA MELISSA LUCUMI VELASCO	APD. FULTON ROMEYRO RUIZ GONZALEZ	Traslado C.G.P 5 Días OBS. de las observaciones presentadas por lla deudora al inventario y avaluo de los activos.	20/04/2023		1

Numero de registros:2

Para notificar a quienes no lo han hecho en forma personal de las anteriores decisiones, en la fecha 04/20/2023 y a a la hora de las 8:00 a.m. se fija el presente TRASLADO por el término legal de un (1) día y se defija en la misma a las 5:00 p.m.

**ALEJANDRO GONZÁLEZ HOYOS**

Secretario

**Memorial para hacerse parte en liquidación patrimonial- 76001400302620220002100**

José David Velasco &lt;josedavid\_245@hotmail.com&gt;

Vie 18/03/2022 2:15 PM

Para: Alma Stella Palacios Agredo <apalacios@fundaciongruposocial.co>; JUAN ZAPATA <juanda0108@hotmail.com>; mabelita327@gmail.com <mabelita327@gmail.com>; Procesos Concursales <procesos.concursales@cali.gov.co>; jvillota@adcore.com.co <jvillota@adcore.com.co>; mereyesg@refinancia.co <mereyesg@refinancia.co>; flozanor@refinancia.co <flozanor@refinancia.co>; fmurcia@adcore.com.co <fmurcia@adcore.com.co>; Nicole Caicedo Balanta <nicaicedo@emcali.com.co>; Juzgado 26 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali <j26cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>; hectorduque\_ <hectorduque\_@hotmail.com>

Honorable

Juzgado 26 Civil Municipal de Cali

E.S.D.

**REFERENCIA:** Liquidación patrimonial de Johana Melissa Lucumí Velasco, identificada con la cédula de ciudadanía número 66.811.826.

**RADICACIÓN:** 76001400302620220002100.

**José David Velasco Giraldo**, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.107.083.211, abogado inscrito con tarjeta profesional número 271.785 del C. S. de la J., en mi calidad de apoderado judicial de Jessica Giraldo Terranova, identificada con la cédula de ciudadanía número 1.151.948.900, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 566 del Código General del Proceso, con el fin de que mi poderdante se haga parte en la liquidación patrimonial de la señora Johana Melissa Lucumí Velasco, identificada con la cédula de ciudadanía número 66.811.826 y haga valer la acreencia que explico a continuación, presento el memorial adjunto.

Agradezco que se confirme su recibido.

Cordialmente,

José David Velasco Giraldo

C.C. 1.107.083.211.

T.P. 271.785 del C. S. de la J.



**José David Velasco Giraldo**  
3185509123 -  
[jvelasco@velascoabogados.co](mailto:jvelasco@velascoabogados.co)  
[www.velascoabogados.com.co](http://www.velascoabogados.com.co)

Honorable

Juzgado 26 Civil Municipal de Cali

E.S.D.

**REFERENCIA:** Liquidación patrimonial de Johana Melissa Lucumí Velasco, identificada con la cédula de ciudadanía número 66.811.826.

**RADICACIÓN:** 76001400302620220002100.

**José David Velasco Giraldo**, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.107.083.211, abogado inscrito con tarjeta profesional número 271.785 del C. S. de la J., en mi calidad de apoderado judicial de Jessica Giraldo Terranova, identificada con la cédula de ciudadanía número 1.151.948.900, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 566 del Código General del Proceso, con el fin de que mi poderdante se haga parte en la liquidación patrimonial de la señora Johana Melissa Lucumí Velasco, identificada con la cédula de ciudadanía número 66.811.826 y haga valer la acreencia que explico a continuación.

### **OPORTUNIDAD PARA HACERSE PARTE**

El inciso primero del artículo 566 del Código General del Proceso dispone:

“A partir de la providencia de admisión y hasta el vigésimo día siguiente a la publicación en prensa del aviso que dé cuenta de la apertura de la liquidación, los acreedores que no hubieren sido parte dentro del procedimiento de negociación de deudas deberán presentarse personalmente al proceso o por medio de apoderado judicial, presentando prueba siquiera sumaria de la existencia de su crédito”.

Por lo tanto, es claro que este escrito es presentado oportunamente.

### **HECHOS**

1. El día 18 de julio de 2013, mi poderdante, Jessica Giraldo Terranova, y la señora Johana Melissa Lucumí Velasco suscribieron un contrato de promesa de compraventa sobre el bien inmueble ubicado en el primer piso de la Carrera 2ª No. 46C – 29 en Cali, identificado con la matrícula inmobiliaria número 370- 706329 de propiedad de la deudora.
2. En ese contrato de promesa de compraventa se acordó un precio de ciento veinte millones de pesos colombianos (\$120.000.000) en efectivo.
3. El precio fue pagado por la promitente compradora, en cumplimiento estricto de lo establecido en la promesa de compraventa.
4. Sin embargo, la señora Lucumí no suscribió la escritura pública de compraventa.
5. Mi poderdante, Jessica Giraldo Terranova, inició proceso verbal de mayor cuantía en contra de Johana Melissa Lucumí Velasco, con el fin de recuperar el dinero que se pagó con ocasión a la mencionada promesa de compraventa. El proceso fue de conocimiento del Juzgado Primero Civil del Circuito de Cali, bajo la radicación 76001310300120190005600.

6. El día 26 de julio de 2021, el Juzgado 1 Civil del Circuito de Cali profirió la sentencia escrita de primera instancia número 009, mediante la que resolvió:

“1. DECLARAR la nulidad absoluta del negocio jurídico contenido en la promesa de contrato de compraventa celebrado entre JOHANA MELISSA LUCUMI VELASCO y JESSICA GIRALDO TERRANOVA, el día 18 de julio de 2013, y respecto del primer piso de la edificación ubicada en la carrera 2 A No. 46 C – 29, Barrio Salomia de la ciudad de Cali, e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-706329 de la ORIP DE CALI. Lo anterior, en atención a la falta de determinación del del bien objeto del negocio prometido.

2. CONDENAR a título de restituciones mutuas a la demandada JOHANA MELISSA LUCUMI VELASCO, a devolver a la demandante JESSICA GIRALDO TERRANOVA, en el plazo de 8 días, contado a partir del día siguiente al de la ejecutoria de esta decisión, la suma de \$243.416.306.1, que corresponde al precio recibido indexado y con intereses civiles calculados hasta la fecha de esta sentencia (22/08/2021; anuncio del sentido del fallo en audiencia oral).

Igualmente, hace parte de la restitución en mención, la corrección monetaria y los intereses civiles del 6% anual, que se causen sobre la suma pagada del precio a devolver (\$243.416.306.1), a partir del día siguiente al de la ejecutoria de esta sentencia, sino fuera pagada por la obligada, y que deberán liquidarse con sujeción a los parámetros antes señalados, hasta el momento de su pago efectivo.

3. NEGAR las pretensiones principales y subsidiarias formuladas en la demanda (reforma), conforme lo considerado atrás.

4. LEVANTAR la medida cautelar decretada en el proceso, referente a la inscripción de la demanda sobre el folio de matrícula inmobiliaria número 370-706329 de la ORIP DE CALI. Por la secretaría líbrese la comunicación respectiva.

5. CONDENAR en costas procesales a la demandante. En cuanto a las agencias en derecho se tasan en suma equivalente a 1 SMLMV (ACUERDO No. PSAA16-10554 de 2016).

6. NOTIFICAR esta sentencia por estado electrónico (art. 295 CGP; art. 9º Decreto 806/2020)”.

7. El apoderado de la señora Johana Melissa Lucumí Velasco presentó recurso de apelación en contra de la mencionada sentencia del 26 de julio de 2021. Sin embargo, el recurso de apelación no fue sustentado oportunamente ante la Sala Civil del Tribunal Superior de Cali.
8. Por lo anterior, el día 13 de octubre de 2021, se notificó el auto del 12 de octubre de 2021, mediante el que la Sala Civil del Tribunal Superior de Cali resolvió:

“DECLARAR DESIERTO el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra la sentencia proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Cali, de acuerdo con lo expuesto en la parte motiva de este proveído”.

9. Con esto, quedó ejecutoriada la sentencia de primera instancia proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Cali el día 26 de julio de 2021.

10. El día 8 de marzo de 2022, fue notificado el auto del 7 de marzo de 2022, mediante el que el Juzgado Primero Civil del Circuito de Cali resolvió:

“OBEDÉZCASE Y CUMPLASE lo resuelto por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali – Sala Civil, mediante providencia dictada el 12 de octubre de 2021”.

11. Mi poderdante no pudo hacerse parte de la negociación de deudas, pues para la fecha en que esta se inició, no había sido proferida la sentencia mencionada. Ante la negativa de Johana Melissa Lucumí Velasco de negociar una solución conveniente para ambas partes y reconocer la deuda, mi poderdante no tuvo más remedio que demandarla y esperar el fallo judicial. De hecho, intentó hacerse parte en la negociación de deudas, a través de una objeción, pero el Juzgado resolvió que debía esperarse el fallo judicial.
12. De acuerdo con la sentencia referida, la deudora Johana Melissa Lucumí Velasco debe a Jessica Giraldo Terranova la suma de doscientos cuarenta y tres millones cuatrocientos dieciséis mil trescientos seis pesos (\$243.416.306.1) más los intereses legales calculados desde el 22 de agosto de 2021, cuando se anunció el sentido del fallo en audiencia oral hasta la fecha de pago.
13. La deuda, reconocida en sentencia judicial, es clara, expresa y exigible. Por lo tanto, mi poderdante tiene derecho a hacerse parte en la liquidación patrimonial y hacer efectivo el crédito.

### **PETICIONES**

1. Que se reconozca a Jessica Giraldo Terranova, identificada con la cédula de ciudadanía número 1.151.948.900, como acreedora de la señora Johana Melissa Lucumí Velasco, identificada con la cédula de ciudadanía número 66.811.826, por la suma de doscientos cuarenta y tres millones cuatrocientos dieciséis mil trescientos seis pesos (\$243.416.306.1) por concepto de capital reconocido en la sentencia judicial ya ejecutoriada del 26 de julio de 2021, proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Cali, en el proceso de radicación 76001310300120190005600.
2. Que se reconozca a Jessica Giraldo Terranova, identificada con la cédula de ciudadanía número 1.151.948.900, como acreedora de la señora Johana Melissa Lucumí Velasco, identificada con la cédula de ciudadanía número 66.811.826, por la suma de nueve millones setecientos treinta y seis mil seiscientos cincuenta y dos pesos (\$ 9.736.652,24) por concepto de intereses moratorios, calculados con base en el interés legal sobre el capital reconocido en sentencia judicial ya ejecutoriada del 26 de julio de 2021, desde el 22 de agosto de 2021, cuando se anunció el sentido del fallo en audiencia oral, hasta el 17 de marzo de 2022, cuando se prepara este escrito.
3. Que se reconozca a Jessica Giraldo Terranova, identificada con la cédula de ciudadanía número 1.151.948.900, como acreedora de la señora Johana Melissa Lucumí Velasco, identificada con la cédula de ciudadanía número 66.811.826, por los intereses moratorios, calculados con base en el interés legal sobre el capital reconocido en

sentencia judicial ya ejecutoriada del 26 de julio de 2022, desde el 17 de marzo de 2022, cuando se prepara este escrito, hasta la fecha del pago.

4. Que el mencionado crédito y sus intereses se incluyan dentro de calificación y graduación de acreencias en la liquidación patrimonial de Johana Melissa Lucumí Velasco.
5. Que, en consecuencia, se tenga como acreedora a Jessica Giraldo Terranova, identificada con la cédula de ciudadanía número 1.151.948.900 en este proceso de liquidación patrimonial.

### LIQUIDACIÓN DE INTERESES

El cálculo de los intereses moratorios adeudados por la deudora a mi poderdante se observa en el siguiente cuadro.

Intereses adeudados por Johana Melissa Lucumí Velasco a Jessica Giraldo Terranova					
Capital adeudado	Interés legal	Desde	Hasta	Días de mora	Intereses
\$ 243.416.306,10	0,5%	22/08/2021	31/08/2021	10	\$ 1.217.081,53
\$ 243.416.306,10	0,5%	1/09/2021	30/09/2021	30	\$ 1.217.081,53
\$ 243.416.306,10	0,5%	1/10/2021	31/10/2021	31	\$ 1.217.081,53
\$ 243.416.306,10	0,5%	1/11/2021	30/11/2021	30	\$ 1.217.081,53
\$ 243.416.306,10	0,5%	1/12/2021	31/12/2021	31	\$ 1.217.081,53
\$ 243.416.306,10	0,5%	1/01/2022	31/01/2022	31	\$ 1.217.081,53
\$ 243.416.306,10	0,5%	1/02/2022	28/02/2022	28	\$ 1.217.081,53
\$ 243.416.306,10	0,5%	1/03/2022	17/03/2022	17	\$ 1.217.081,53
<b>Total</b>					<b>\$ 9.736.652,24</b>

### ANEXOS

1. Aporto poder para actuar, debidamente conferido por la acreedora.

### PRUEBAS DE LA EXISTENCIA DEL CRÉDITO

#### Documentales

Aporto las siguientes:

1. Sentencia de primera instancia del 26 de julio de 2021, expedida por el Juzgado 1 Civil del Circuito de Cali, en el proceso de radicación 76001310300120190005600.
2. Anotación en estados mediante la que se notificó la sentencia del 26 de julio de 2021.
3. Auto admite apelación de sentencia, expedido por la Sala Civil del Tribunal Superior de Cali.

4. Anotación en estados mediante la que se notificó el auto que admitió apelación de sentencia.
5. Auto declara desierto el recurso de apelación, expedido por la Sala Civil del Tribunal Superior de Cali.
6. Anotación en estados mediante la que se notificó el auto que declaró desierto el recurso de apelación.
7. Auto obedézcse y cúmplase, expedido por el Juzgado 1 Civil del Circuito de Cali.
8. Anotación en estados mediante la que se notificó el auto obedézcse y cúmplase.

#### NOTIFICACIONES

1. Mi poderdante y yo, como su apoderado, recibiremos notificaciones en las siguientes direcciones: 1) Carrera 29 número 26b 109, barrio El Jardín, en la ciudad de Cali. **Correos electrónicos:** [josedavid\\_245@hotmail.com](mailto:josedavid_245@hotmail.com) y [jvelasco@velascoabogados.co](mailto:jvelasco@velascoabogados.co). **Números:** 3185509123 y 3167459164.

Cordialmente,



José David Velasco Giraldo  
C.C. 1.107.083.211.  
T.P. 271.785 del C. S. de la J.

Honorable  
Juzgado 26 Civil Municipal de Cali  
E.S.D.

**REFERENCIA:** Liquidación patrimonial de Johana Melissa Lucumí Velasco, identificada con la cédula de ciudadanía número 66.811.826.  
**RADICACIÓN:** 76001400302620220002100.

**Jessica Giraldo Terranova**, mayor de edad, con domicilio y residencia en Cali, Colombia, identificada como aparece al pie de mi firma, actuando en nombre propio, por medio del presente escrito, le confiero poder especial amplio y suficiente al doctor **José David Velasco Giraldo**, mayor de edad, con domicilio en Cali, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.107.083.211, abogado inscrito, con tarjeta profesional número 271.785 del Consejo Superior de la Judicatura, para que, de conformidad con el artículo 566 del Código General del Proceso, presente las pruebas y solicite el reconocimiento en la liquidación patrimonial de la obligación que existe en mi favor y a cargo de la deudora, **Johana Melissa Lucumí Velasco**, identificada con la cédula de ciudadanía número 66.811.826, y que fue reconocida a través de la sentencia ya ejecutoriada del 26 de julio de 2021, proferida por el Juzgado 1 Civil del Circuito de Cali, en el proceso judicial con radicación 76001310300120190005600.

Mi apoderado queda facultado para presentar las pruebas de la existencia de la obligación, complementarias, votar y suscribir acuerdos, descender traslado de objeciones y, en general, para representarme y defender mis intereses en todas las etapas, instancias y audiencias que se adelanten en el proceso de liquidación patrimonial de la señora Johana Melissa Lucumí Velasco, identificada con la cédula de ciudadanía número 66.811.826.

Tiene mi apoderado todas las facultades consagradas en el artículo 77 del Código General del Proceso y expresamente las de aclarar el poder, recibir, sustituir, conciliar, recibir, transigir, desistir, reasumir, renunciar, reformar la demanda, y, en general, ejercitar todas las acciones necesarias para el buen éxito del mandato a su cargo.

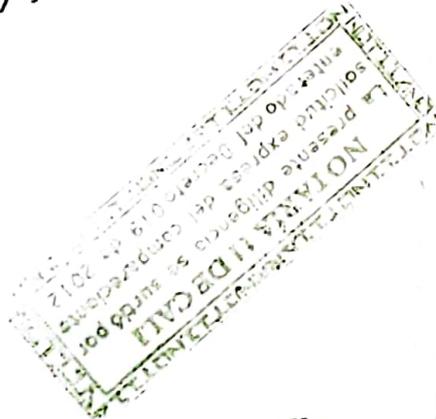
El correo electrónico de mi apoderado es [josedavid\\_245@hotmail.com](mailto:josedavid_245@hotmail.com).

Cordialmente,

*Jessica Giraldo T.*  
Jessica Giraldo Terranova  
C.C. 1.151.948.900.

Acepto,

*José David Velasco*  
José David Velasco Giraldo  
C.C. 1.107.083.211.  
T.P. 271.785.



03 República de Colombia 384661

**NOTARIA ONCE DE CALI**  
**PRESENTACION PERSONAL Y RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO Y HUELLA**

Ante el Despacho de la NOTARIA ONCE DEL CIRCULO DE CALI COMPARECIÓ:



**JESSICA GIRALDO TERRANOVA**

Quien exhibió: **C.C. 1.151.948.900**

Y declaró que el contenido del anterior documento es cierto y que la firma y huella que aquí aparecen son las suyas.

Fecha **21/02/2022** Hora: **15:16**

*Jessica Giraldo*  
El Compareciente



**ALFONSO RUIZ RAMIREZ**  
NOTARIO

SURY LEANDRA DEBOYA BARRERO

JUZGADO PRIMERO CIVIL DE CIRCUITO DE ORALIDAD DE CALI



REPUBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

PROCESO : VERBAL DE RESPONSABILIDAD CONTRACTUAL  
DEMANDANTES : JESSICA GIRALDO TERRANOVA  
DEMANDADOS : JOHANA MELLISA LUCUMI VELASCO  
ADICACIÓN : 760013103002019-00056-00.

SENTENCIA ESCRITA N°\_009

Santiago de Cali, veintiséis (26) de julio de dos mil veintiuno (2021).

Procede el Despacho a proferir sentencia escrita de primera instancia dentro del proceso de la referencia, luego de anunciado el sentido del fallo en audiencia oral efectuada previamente, y con fundamento en lo dispuesto en el numeral 5º del artículo 373 del Código General del Proceso.

I.- ANTECEDENTES.

La señora JESSICA GIRALDO TERRANOVA, demanda para que previo el trámite de un proceso Verbal de Mayor Cuantía, en sentencia definitiva se hagan las siguientes o semejantes declaraciones:

PRETENSIONES PRINCIPALES:

- Que se declare que la señora Johana Melissa Lucumí Velasco incumplió el contrato de promesa de compraventa celebrado el día 8 de julio de 2013, con Jessica Giraldo Terranova.
- Que se declare que se configuran los presupuestos legales para que se ordene la resolución del contrato de promesa de compraventa celebrado el día 18 de julio de 2013 entre Johana Melissa Lucumí Velasco y Jessica Giraldo Terranova.
- En consecuencia, que se declare resuelto el contrato de promesa de compraventa celebrado el día 18 de julio de 2013

entre Johana Melissa Lucumí Velasco y Jessica Giraldo Terranova.

- Que, a título de restitución como consecuencia de la resolución, se condene a la señora Johana Melissa Lucumí Velasco a pagar a Jessica Giraldo Terranova la suma de ciento veinte millones de pesos colombianos (\$120.000.000).
- Que, a título de restitución como consecuencia de la resolución, se condene a la señora Johana Melissa Lucumí Velasco a pagar a Jessica Giraldo Terranova la indexación de la suma de ciento veinte millones de pesos (\$120.000.000), calculada a la fecha efectiva del pago.
- Que se ordene cualquier otra restitución que el Despacho considere pertinente como consecuencia de la resolución del contrato de promesa de compraventa celebrado.
- Que se condene en costas, perjuicios y agencias en derecho a la demandada.

#### PRIMERA PRETENSIONES SUBSIDIARIAS:

- Que se declare que la señora Johana Melissa Lucumí Velasco recibió un pago de lo no debido por la suma de ciento veinte millones de pesos colombianos (\$120.000.000) de Jessica Giraldo Terranova.
- Que, en consecuencia, se condene a la señora Johana Melissa Lucumí Velasco a pagar a Jessica Giraldo Terranova la suma de ciento veinte millones de pesos colombianos (\$120.000.000), por concepto de restitución del pago de lo no debido.
- Que se condene a la señora Johana Melissa Lucumí Velasco a pagar a Jessica Giraldo Terranova la indexación de la suma de ciento veinte millones de pesos (\$120.000.000), calculada a la fecha efectiva del pago.
- Que se condene en costas, perjuicios y agencias en derecho a la demandada.

#### SEGUNDA PRETENSIONES SUBSIDIARIAS

- Que se declare que la señora Johana Melissa Lucumí Velasco se enriqueció sin justa causa cuando recibió la suma de ciento veinte millones de pesos colombianos (\$120.000.000) de Jessica Giraldo Terranova, con ocasión al contrato de promesa de compraventa celebrado el día 18 de julio de 2013.
- Que, en consecuencia, se condene a la señora Johana Melissa Lucumí Velasco a pagar a Jessica Giraldo Terranova la suma de ciento veinte millones de pesos colombianos (\$ 120.000.000).

- Que se condene a la señora Johana Melissa Lucumí Velasco a pagar a Jessica Giraldo Terranova la indexación de la suma de ciento veinte millones de pesos (\$ 120.000.000), calculada a la fecha efectiva del pago.
- Que se condene en costas, perjuicios y agencias en derecho a la demandada

2).- LA SOLICITUD SE FUNDAMENTA EN LOS HECHOS QUE ENSEGUIDA SE SINTETIZAN:

- Entre junio y julio del año 2013, el padre de mi poderdante, señor Carlos Albeiro Giraldo, negoció con la demandada, Johana Melissa Lucumí Velasco, la compra del primer piso del inmueble ubicado en la Carrera 2ª No. 46C - 29 en Cali.
- El señor Carlos Albeiro Giraldo llegó a un acuerdo sobre la compraventa con la señora Lucumí, pero le informó que él no sería el comprador, sino que la compradora sería su hija mayor, Jessica Giraldo Terranova. La señora Lucumí estuvo de acuerdo.
- Por lo anterior, el día 18 de julio de 2013, mi poderdante, Jessica Giraldo Terranova y la señora Johana Melisa Lucumí Velasco suscribieron un contrato de promesa de compraventa sobre el bien inmueble ubicado en el primer piso de la Carrera 2ª No. 46C - 29 en Cali, identificado con la matrícula inmobiliaria número 3 70- 706329 de propiedad de la deudora.
- El contrato fue presentado personalmente y reconocido por las partes ante la Notaría 16 del Círculo de Cali el día 14 de agosto de 2013.
- En ese contrato de promesa de compraventa se acordó un precio de ciento veinte millones de pesos colombianos (\$120.000.000) en efectivo.
- Se acordó, además, que la escritura de compraventa sería firmada el día 8 de octubre de 2013 a las 9:00 am en la Notaría 16 del Círculo de Cali.
- El precio fue pagado por la promitente compradora, en cumplimiento estricto de lo establecido en la promesa de compraventa, de la siguiente manera:
- Sesenta millones de pesos (\$60.000.000) fueron llevados a la promitente vendedora en efectivo por el señor Carlos Albeiro Giraldo, padre de mi poderdante, en gimes de julio del año 2013, tal y como consta en el mismo documento de promesa de compraventa.
- El saldo, equivalente a sesenta millones de pesos (\$60.000.000), fue entregado, en efectivo, por el padre de mi poderdante, el señor Carlos Albeiro Giraldo, en el mes de julio del año 2013, con el dinero que se obtuvo del CDT de Bancolombia que era de titularidad de la señora Olga Marina Terranova Amézquita, identificada con cédula de ciudadanía número 31.894.866, quien es madre de mi poderdante. Esto consta en el recibo que se aporta del banco Bancolombia, por un valor de \$59.329.866 de fecha 15 de julio de 2013.
- Los pagos fueron realizados en efectivo por el señor Carlos Albeiro Giraldo a la demandada, pero implicaron el cumplimiento de mi poderdante, Jessica Giraldo, de las obligaciones que adquirió cuando firmó la promesa de compraventa. En todo caso, se deberá tener en cuenta la validez del pago de una obligación ajena, según lo dispone el artículo 1630 del Código Civil.

- Los recursos con los que mi poderdante pagó el valor del bien inmueble fueron producto del ahorro y del trabajo de ella y de sus padres, los señores Olga Marina Terranova Amézquita y Carlos Albeiro Giraldo, quienes tenían la intención de que su hija tuviera una casa.
- De esta forma, mi poderdante cumplió con las obligaciones que había adquirido en la promesa de compraventa, pues pagó el precio total acordado.
- Cuando mi poderdante realizó el primer pago, la promitente vendedora entregó, materialmente, a ella y a sus padres la posesión del bien inmueble.
- Por esto, el señor Carlos Albeiro Giraldo amobló el bien inmueble y guardó allí una camioneta de su propiedad de placas DLP 690.
- La señora Lucumí manifestó a mi poderdante y a su padre, el señor Carlos Albeiro Giraldo, que con el dinero producto de la venta, pagaría una deuda que tenía con el BANCO CORPBANCA, con una garantía real de hipoteca sobre el bien inmueble mencionado. Les manifestó que buscaría un acuerdo con CORPBANCA, para pagar ciento veinte millones a este banco, y así extinguir la y deuda. Se esperaba el levantamiento de la hipoteca, para la suscripción de la escritura de compraventa.
- Sin embargo, el día 8 de octubre de 2013, la señora Lucumí no cumplió con su obligación de suscribir la escritura pública de compraventa.
- Por el contrario, según manifiestan mi poderdante, el señor Carlos Albeiro Giraldo, la testigo Olga Marina Terranova, la señora María Yanet Amézquita, la señora Maryi Alejandra Manzano González y el señor Harlinton Emir Lucumí Figueroa; a principios de 2016, la señora Lucumí rompió las rejas de las ventanas y el patio del primer piso prometido en venta e ingresó a este, ilegal y violentamente, para apropiarse de los bienes con los que mi poderdante y su familia habían amoblado el inmueble. Posteriormente, según estos testimonios, cambió las chapas de la puerta, para recuperar así, en forma violenta, la posesión sobre el bien inmueble que había entregado y prometido en venta, y por el que recibió un pago total. A la fecha, estos hechos son objeto de investigación por parte la Fiscalía 24 Local de Cali, bajo el radicado 165201806102.
- A la fecha, en el inmueble mencionado, se encuentra todavía el vehículo de placas DLP 690 de propiedad del señor Carlos Albeiro Giraldo.
- La señora Lucumí no ha devuelto el dinero que le fue pagado ni ha transferido el dominio sobre el bien inmueble en cuestión.
- La señora Lucumí presentó solicitud ante el centro de conciliación FUNDAFAS, para que se iniciara proceso de negociación de deudas, según lo establecido en el Régimen de Insolvencia de Persona Natural No Comerciante.
- La solicitud fue admitida por el conciliador Fulton Romeyro Ruiz Gonzales el día 18 de diciembre de 2018. La señora Lucumí no relacionó en el listado de obligaciones la deuda que tenía con mi poderdante, correspondiente a la devolución del dinero que recibió, con ocasión la promesa de compraventa mencionada.

- En audiencia de negociación de deudas del 26 de febrero de 2019, en el marco del proceso de insolvencia, la señora Lucumí negó que hubiese recibido el dinero por parte del señor Carlos Albeiro Giraldo, con base en la promesa de compraventa que firmó con mi poderdante. Esto muestra que la demandada tiene la intención de no transferir el dominio del bien prometido en venta ni de devolver el dinero que recibió como pago. Por el contrario, pretender enriquecerse a costa de mi poderdante y desconocer sus obligaciones.
- HARLINTON EMIR LUCUMÍ FIGUEROA rindió declaración juramentada el día 15 de diciembre de 2016, y manifestó: "un día la señora Johana Melissa Lucumí habló conmigo y me manifestó que el señor Carlos Albeiro Giraldo le había comprado la casa y se la pagó, primero le dio \$60.000.000 en una bolsa que le llevó el Señor Carlos Albeiro Giraldo a ella, luego el señor Carlos Albeiro Giraldo le pago a mi tía Johana Melissa Lucumí (SIC) los otros \$60.000.000 con un CDT que él tenía, con esto completó \$ 120.000.000, que equivalen a la compra de la casa". El testigo se refiere al dinero que el señor Carlos Albeiro Giraldo entregó a la señora Lucumí, en cumplimiento de la promesa de compraventa suscrita por mi poderdante.
- La testigo Maryi Alejandra Manzano Gonzales, en declaración jurada del 5 de julio de 2016, declaró: "(...) se y me consta que le compró la casa ubicada en la dirección Carrera 2a #46C - 29 del barrio Salomia a la señora Jhoana Melissa Lucumí hace aproximadamente dos años, la cual le dijo que le diera un plazo de dos meses para hacer la escritura pública, pero desde eses (SIC) día le dio la posesión de la casa, y desde hace seis meses aproximadamente que la señora Jhoana Melissa Lucumí, cambió la chapa de la reja del antejardín impidiéndole al señor Carlos Albeiro Giraldo la entrada a la casa, dejo constancia de que tiene la casa amoblada y sus pertenencias dentro de ella y en el garaje"
- El señor Carlos Albeiro Giraldo había prestado a la señora Lucumí la suma de treinta y ocho millones de pesos colombianos (\$38.000.000).
- En interrogatorio de parte rendido bajo juramento en el proceso ejecutivo iniciado en su contrabajo la radicación 760014003034 201500190-01, manifestó al juez que nunca había recibido préstamo alguno por parte de Carlos Albeiro Giraldo.
- En primera instancia, el Juzgado 34 Civil Municipal de Cali resolvió seguir adelante con la ejecución por solo diez millones de pesos (\$10.000.000), en sentencia de primera instancia del 12 de abril de 2016. Esta sentencia fue influida por lo declarado por la señora Lucumí en su interrogatorio de parte.
- El señor Carlos Albeiro Giraldo, a través de apoderado judicial, presentó denuncia frente a la señora Lucumí por los delitos de falso testimonio y fraude procesal, por haber faltado a la verdad en el interrogatorio de parte en el trámite judicial mencionado, cuando sostuvo que no había contraído ninguna obligación con él. Para esta fecha, mi poderdante era víctima de los presuntos delitos de falso testimonio y fraude procesal, pues las declaraciones de la señora Lucumí habían incidido en el fallo de primera instancia del proceso ejecutivo mencionado.
- Afortunadamente, la sentencia de primera instancia en el proceso ejecutivo mencionado fue revocada parcialmente, y, en su lugar, el Juzgado Cuarto

Civil del Circuito ordenó seguir adelante con la ejecución por la suma de treinta y tres millones de pesos (\$33.000.000) más intereses moratorios, en sentencia de segunda instancia del día 26 de julio de 2017.

## II.- ACTUACION PROCESAL.

1. Luego de admitida la demanda mediante auto interlocutorio N° 224 de fecha 28 de marzo de 2019, la demandada JOHANA MELLISA LUCUMI VELASCO, el 9 de septiembre del 2019, se notificó personalmente de aquel proveído, contesto la demanda oponiéndose a la mayoría de los hechos y pretensiones planteadas por la demandante.

2. Mediante auto interlocutorio N° 614 del 15 de octubre del 2019, se admitió la REFORMA DE LA DEMANDA, y notificada a la demandada en los términos del art. 93-4 del CGP, aquella la contesta oponiéndose a la mayoría de los hechos y pretensiones planteadas por la demandante.

3. La demandada, en los traslados de ambas demandas (inicial y reforma), plantea como excepciones de mérito, conforme los motivos que expone para cada una, las siguientes:

- Nulidad Absoluta de la Promesa de Venta
- Contrato no cumplido
- Genérica

4. Surtido el traslado secretarial conjunto al demandante, acerca de las excepciones de mérito alegadas por la pasiva, referidas al demandante, en los términos señalados en los arts. 110 y 370 del CGP, el cual presenta un escrito en su interior y solicita pruebas, el despacho procedió a fijar fecha y hora para llevar a cabo las audiencias de que tratan los artículos 372 y 373 del Código General del Proceso, bajo la forma de audiencia virtual, llevándose a cabo la inicial el 20 de octubre de 2020, y la de instrucción y juzgamiento, desarrollándose los días 10 de febrero de 2021, y la continuación de la misma por suspensión el pasado 22 de julio último, en donde se culmina la misma con las etapas procesales de alegatos y anuncio del sentido del fallo, con breve exposición de sus fundamentos, y se procede a emitir esta decisión escrita, en donde se condensará y explicará con la mayor claridad posible lo allí anunciado.

## III. CONSIDERACIONES

### 3.1. PRESUPUESTOS PROCESALES

Del examen de los denominados por la doctrina y Jurisprudencia como presupuestos procesales, se deduce que los mismos se encuentran presentes, por cuanto se verifica el requisito de capacidad para ser parte, natural en ambos extremos procesales, y la procesal, porque han concurrido de manera directa al proceso por lo que se presumen capaces y por conducto además de sus respectivos representantes judiciales; este Despacho judicial es competente para conocer de

este tipo de litigios; y, por último, la demanda cumple con los requisitos formales exigidos en el CGP.

Adicionalmente, no se observa irregularidad o causal de nulidad que invalide lo actuado, por lo que debe proferirse decisión de fondo en el asunto.

### 3.2. LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA

Se comenzará el estudio con lo relacionado con la legitimación en la causa, dado que, en todo proceso judicial, de entrada, e incluso de manera oficiosa, es menester auscultar el requisito de la legitimación en la causa, por activa y pasiva, pues ha sido considerado como el presupuesto material indispensable para obtener una sentencia de fondo favorable a las pretensiones de la demanda o en su defecto, para la absolución del demandado. Aquel requisito, consiste, fundamentalmente, y en el caso del demandante, en que sea el titular del derecho que reclama, y resulta legitimado por pasiva o demandado, la persona llamada a responder, por ser, según la ley, el titular de la obligación correlativa (SC2642-2015).

En el caso planteado, se tiene que la demandante JESSICA GIRALDO TERRANOVA, con fundamento en el contrato de promesa de compraventa de un bien inmueble, celebrado el día 18 de julio de 2013, con la señora JOHANA MELISA LUCUMI VELASCO, cuyo documento es aportado con el libelo introductor (documento digital 04, folios 1-5), y a quien señala como contratante incumplida de las prestaciones allí definidas a su cargo, reclama se declare la resolución de aquel contrato, de manera principal, y subsidiariamente, la declaración de la ocurrencia de un mutuo disenso tácito, o en su defecto, igualmente, que se declare que la aludida demandada recibió un pago de lo no debido, o un enriquecimiento sin justa causa, en ambos casos, por el hecho de haber recibido el pago del precio convenido, aplicándose para todos los eventos propuestos como principal y subsidiarios, el respectivo régimen de restituciones mutuas allí rogado.

En ese orden de ideas, a partir de aquella relación jurídica contractual existente entre las partes, acreditada en debida forma con el mencionado documento aportado con la demanda, se ha demostrado en el proceso la legitimación en la causa para deprecar las pretensiones formuladas por la reclamante (activa), y la correspondiente a la demandada para oponerse entonces a dicho pedimento, quien además, no desconoce su calidad de promitente vendedora en el negocio en mención al contestar la demanda.

### 3.3. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA JURIDICO A RESOLVER

En principio, aquel lo comportaría el establecer si hay lugar a declarar el incumplimiento contractual rogado en la demanda, y ocasionado según se aduce en ella por el contratante demandado, o en su defecto, si resulta procedente acceder a alguno de los pedimentos subsidiarios rogados, comenzando con la aplicación de la figura del mutuo disenso tácito.

Sin embargo, como la pasiva alegó como excepción de mérito, la denominada “nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa”, la cual, si sale avante, por su naturaleza, comporta el rechazo de la totalidad de las pretensiones formuladas en la demanda, determina entonces que el estudio deba comenzar por ese punto, y no por el mencionado interrogante planteado (art. 282 del CGP); aunado a lo anterior, debe decirse que la declaratoria de nulidad absoluta de un acto o contrato, resulta imperativo para el juez hacerlo incluso oficiosamente en cualquier clase de proceso en donde se verifique su acontecimiento (art. 1742 del C.C.).

La respuesta, que se anticipa, es afirmativa en cuanto que resulta probada dicha excepción de mérito planteada por la pasiva, por lo que debe declararse la invalidez del contrato celebrado entre las partes y proceder a aplicar oficiosamente el denominado régimen de prestaciones mutuas, en donde se definirán las condenas respectivas para devolver las cosas, en lo posible, al estado anterior a contratar.

### 3.3.1. Excepción denominada “NULIDAD ABSOLUTA DE LA PROMESA DE VENTA”.

Es sustentada por la demandada, en que en el contrato tiene como objeto la venta de un primer piso del inmueble allí descrito por nomenclatura y número de matrícula inmobiliaria, pero omitiéndose señalar el porcentaje comprado por la demandante, al igual que no se señalan los linderos del inmueble, anomalías que contravienen lo dispuesto en el numeral 4º del art. 1611 del C.C., y generan por ende la nulidad absoluta del negocio en los términos del art. 1741 ibídem.

En primera instancia, debe señalarse que la institución de la nulidad del acto y el contrato, ha sido entendida en términos generales por la doctrina y jurisprudencia, dado que el legislador no la ha definido de manera taxativa, bajo la noción de constituir una sanción civil porque consiste en desconocer los efectos jurídicos de un acto o negocio jurídico, por la omisión de los requisitos y formalidades prescritos por la ley, o por contravenir la misma.

De igual manera, debe precisarse que el estatuto civil, en el artículo 1741, lo que ha hecho es diferenciar las figuras de la nulidad absoluta y relativa en los siguientes términos:

*“La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas.*

*Hay así mismo nulidad absoluta en los actos y contratos de personas absolutamente incapaces.*

*Cualquiera otra especie de vicio produce nulidad relativa, y da derecho a la rescisión del acto o contrato”.*

De igual manera, conforme lo señala la doctrina y jurisprudencia en general, y a partir de las disposiciones consagradas en el estatuto civil, los casos que generan nulidad absoluta, enlistados en aquel, corresponde a los siguientes: a) Negocios ilícitos (objeto y causa) o expresamente prohibidos por la ley, por ser inmorales o contrarios al orden público (arts. 1518, 1520 a 1524 y 1740 C.C.); b) Los realizados por absolutamente incapaces o en ausencia de voluntad o consentimiento (art. 1741 C.C.); y, c), Los que omitan algún requisito o formalidad legal que se exija para el valor de cierto acto o contrato en consideración a su naturaleza, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan (art. 1741 ibídem).

Ahora, respecto al instituto jurídico de la nulidad absoluta en el contrato de promesa de compraventa, la SCC de la CSJ, en sentencia SC5690-2018, ha señalado su ocurrencia en los siguientes términos:

*“La promesa de celebrar un contrato, sólo produce efectos cuando, además de satisfacer los presupuestos generales, incluidos en el canon 1502 del Código Civil, cumple los requerimientos expresamente establecidos en el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, subrogado por el 1611 del Código Civil, es decir, si consta por escrito; el negocio prometido no es de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos señalados por el ordenamiento jurídico; contiene un plazo o condición, o ambos, que fije la época de celebración del contrato prometido; y éste ha sido determinado de tal manera, que para su perfeccionamiento, únicamente falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.*

*Si la promesa no se ajusta a las exigencias allí reclamadas, resulta afectada de nulidad absoluta, pues cuando la norma expresa que «no produce obligación alguna» está haciendo referencia a dicha sanción, establecida además en el artículo 1741 ejusdem, para aquéllos actos o contratos en los cuales se ha omitido algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para su valor, en consideración a su naturaleza, o a la calidad o estado de las partes”.*

En el mismo fallo, acerca del requisito de la determinación del bien en aquel contrato, también expresó que:

*“En relación con la determinación de la cosa vinculada en la negociación, conviene decir que el mandato contenido en el ordinal 4º del artículo 89 de la Ley 153 de 1887, se cumple satisfactoriamente cuando la promesa determina el bien prometido, lo que sucede una vez se ha delimitado de tal manera que no pueda confundirse con otro.*

*Sobre el particular, la Sala en SC 24 jun. 2005. Exp.: 1999-01213-01, expresó lo siguiente:*

*«[L]a Corte, en torno al entendimiento del artículo 89 de la ley 153 de 1887, ha reiterado que ‘como en el contrato ajustado como promesa de compraventa no se dieron los linderos del inmueble objeto de ella, el bien quedó indeterminado y por ello la promesa no produce obligación alguna (...) En frente de lo preceptuado por la regla 4ª del precitado artículo 89 de esa ley 153, la doctrina y la jurisprudencia han interpretado siempre esa disposición legal en el sentido de que, cuando la promesa versa sobre un contrato de enajenación de un inmueble, como cuerpo cierto, éste debe determinarse o especificarse en ella por los linderos que lo distinguen de cualquiera otro.’ (CLXXX - 2419 página 226).*

*Y en providencia posterior señaló: ‘en cambio, cuando el objeto del contrato es un bien inmueble la dirección del problema cambia de rumbo, pues si su identificación por medio de linderos tiene que aparecer en el instrumento público también deben consignarse en la promesa, porque al notarse su ausencia en ésta, simbolizaría que el perfeccionamiento del contrato quedaría supeditado, no sólo al otorgamiento de la escritura pública -como es lo que dice el precepto-, sino también a la averiguación de los detalles por medio de los cuales se distingue un inmueble.*

*(...)*

*En suma, el alindamiento del inmueble objeto del contrato prometido ha de formar parte de la descripción que de dicho contrato se realice en la promesa a causa de que sin él ese contrato no podría ser perfeccionado. Desde luego, otro podría ser el cariz de la cuestión si legalmente no se exigiera que en el contrato prometido, destinado a la enajenación de un inmueble, éste se especificara por medio de sus linderos porque, en tal hipótesis, por fuera de las solemnidades legales, no habría ninguna otra cosa que interfiriera con la efectución del contrato.*

*(...)*

*El soporte último de lo precedentemente expuesto hállase en lo que un comienzo se manifestó: no obstante que la promesa ofrezca su propio e inconfundible contorno jurídico, es innegable que, en su estructura y en su función, se guía por el contrato prometido por ser éste el que le proporciona sentido a su causa y a su objeto. De ahí, el correlativo y proporcionado anudamiento que entre ambos debe darse; de ahí también, el por qué la promesa, al trazar su influjo sobre el contrato prometido, lo deba perfilar de una manera tal que éste, al momento de su realización, no pueda menos que ser mirado como un fiel trasunto de la descripción vertida en la promesa.’ (CLXXXIV - 2423, página 396).*

*Conclúyese que la especificación o singularización del bien prometido no queda sometida a la discrecionalidad de los promitentes pactantes, pues si de acuerdo con la ley, lo único que debe quedar pendiente es la tradición o la ejecución de las formalidades legales, es porque el contrato prometido está determinado a cabalidad».*

*En consecuencia, la determinación del bien objeto del negocio prometido debe ser tal que no genere ningún tipo de duda”.*

Conforme lo señalado por la aludida doctrina jurisprudencial, tratándose del contrato de promesa de compraventa de un inmueble, el requisito del objeto contractual, y en particular, lo relacionado con la identificación del inmueble, impone que en él debe constar de manera expresa, entre otros aspectos, el dato concreto sobre los linderos del bien, y sin que ello sea discrecional para las partes cumplirlo o no, porque su ausencia impide, sumado a la duda sobre la determinación del bien prometido, que se perfeccione el contrato de venta, al ser necesario aquel requisito a fin de poder efectuar la respectiva tradición del bien (art. 756 del C.C.).

En el caso planteado, respecto al objeto señalado en el contrato prometido celebrado entre las partes el 18 de julio de 2013, revisado el documento que lo contiene, aportado con la demanda (documento digital 04, folios 1-5), se estipuló en su cláusula primera lo siguiente:

*“OBJETO: LA PROMITENTE VENDEDORA promete y se obliga a transferir a título de venta real y material a LA PROMITENTE COMPRADORA y éste a adquirirlo a igual título, por escritura pública, el derecho de dominio y posesión que tiene y ejerce sobre el siguiente bien inmueble:*

*“UNA CASA DE HABITACIÓN CON SU CORRESPONDIENTE LOTE DE TERRENO QUE EDIFICADA QUE TIENE UNA EXTENSIÓN SUPERFICIARIA DE 129.50 MTS CUADRADOS (UNICAMENTE SE VENDE PRIMER PISO CONSTRUIDO DE LA CASA) DE UN INMUEBLE DEL BARRIO SALOMIA ubicado en carrera 2A No 46C -29 de la actual nomenclatura de la ciudad de Cali. IDENTIFICADO CON LA MATRÍCULA No 370-706329 y COMPRENDIDOS CASA Y TERRENO cuyos linderos se describen en el certificado de matrícula inmobiliaria 370-706329 y en la Escritura Pública No. 1823 del 22 de julio de 2011 de la Notaría 11 de Cali.*

*PARAGRAFO PRIMERO: LA PROMITENTE VENDEDORA entregará el inmueble objeto de este contrato dotado de todas las obras urbanísticas y servicios exigidos por las normas municipales vigentes. La venta incluye las acometidas telefónicas, hidráulicas, sanitarias, eléctricas de gas. Según reza el certificado de tradición adjunto a esta promesa”.*

De la lectura de la mencionada convención, se verifica, objetivamente, la circunstancia alusiva a que no se determinó de manera expresa los linderos del inmueble prometido en venta, aunque se hizo una mención de los documentos externos donde consta aquella información; sin embargo, conforme lo señala la referida regla jurisprudencial, la indicación o relación de los linderos debe constar siempre en el escrito contentivo del contrato de promesa de compraventa de un inmueble, puesto que se trata de un requisito de contenido del documento y relacionado con el aspecto fundamental de la determinación del bien.

De igual manera, resulta importante destacar que en el referido contrato, el objeto del mismo, se circunscribió claramente a la venta prometida de una parte material de la edificación, y concretamente al primer piso de ésta, aunado a que no se señala tampoco que el inmueble o edificio al cual pertenece ese piso o nivel prometido en venta, se encuentre aquel sometido al régimen de propiedad horizontal, previsto en la Ley 675 de 2001.

Adicionalmente, debe decirse que, en la demanda inicial y su reforma admitida, la accionante manifiesta que la promitente vendedora incumplió con su compromiso adquirido de suscribir la escritura pública de compraventa del inmueble objeto de la negociación, es decir, de transmitir el dominio del bien a la compradora.

Así mismo, la demandada, al contestar la demanda, enfatiza que la razón para no haber asistido a la Notaría a la firma de la EP del contrato prometido, radica en el incumplimiento previo de la demandante de cancelar la totalidad del precio convenido en el contrato, pero en la declaración rendida en el proceso, adiciona como razón para denunciar aquel incumplimiento, con la circunstancia relativa a que también era menester constituir un régimen de propiedad horizontal sobre el inmueble objeto del negocio, por cuanto la promesa acordada radica en el primer piso de la edificación, la cual consta de 3 pisos construidos, por lo que no podía protocolizarse la escritura de venta, hasta tanto no se afectara todo el bien a dicho régimen.

Sumado a lo anterior, revisado el certificado de tradición del inmueble contractual, identificado con el No. de matrícula inmobiliaria 370-706329 de la ORIP DE CALI (documento 03, folios 4-9), se constata de manera evidente que no existe inscripción alguna acerca de un régimen de propiedad horizontal impuesto sobre dicho inmueble, acto que se precisa enmarca el surgimiento de la persona jurídica a que se refiere dicha institución (art. 4º Ley 675 de 2001).

En ese orden de ideas, a partir de las mencionadas circunstancias fácticas y probatorias, aflora con claridad, de una parte, la circunstancia concerniente a la ausencia de determinación de los linderos del inmueble en el contrato prometido, y de otra, que se trata de la promesa de venta de una cuota parte o derecho proindiviso de un inmueble y no de la totalidad del mismo, el cual no se encuentra además sometido al régimen especial de propiedad horizontal, circunstancias que desencadenan que esa primera planta de la edificación objeto de la negociación, no pueda individualizarse o determinarse jurídicamente, al carecer de folio de matrícula inmobiliaria independiente, a la par que al resultar imposible desagregarse físicamente del predio al que pertenece, impide igualmente que pueda registrarse como una propiedad independiente, es decir, efectuarse la enajenación y tradición de ese solo piso del edificio, el que se itera, corresponde al bien prometido en la enajenación.

En refuerzo de lo anotado, es pertinente traer a cuento lo que ha señalado la jurisprudencia de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, en sede de tutela, en asuntos relativos a declaración de pertenencia por usucapión, en donde el bien reclamado corresponde a uno de los pisos de una edificación de varios niveles y sin que en aquel se hubiera constituido reglamento de propiedad horizontal, puesto que en ese pronunciamiento, en lo que interesa al caso, se hace referencia a la indeterminación del bien y la imposibilidad de enajenarse por encontrarse precisamente en esa situación; aquel pronunciamiento corresponde a la sentencia del 18 de abril de 2012, expediente 11001020300020120073300, con ponencia del magistrado FERNANDO GIRALDO GUTIÉRREZ, en donde se señaló:

*“En efecto, el Tribunal tuvo en cuenta para confirmar el fallo de primer grado, en lo que atañe a la improcedencia de la pertenencia alegada por el gestor por la doble vía de excepción y de acción, que la parte del predio que ocupa no es susceptible de individualizarse al carecer de folio de matrícula inmobiliaria independiente y corresponder sólo a un piso de una edificación no sometida al régimen de propiedad horizontal.*

*En tal sentido, expuso “un piso de un edificio que no se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal no puede ser considerado como un bien inmueble determinado, pues no solo carece de matrícula o cédula inmobiliaria que lo haga único e inconfundible con la edificación misma y con el terreno que ocupa, sino que tampoco permite segregarlo de todo el conjunto conformado por suelo y edificio, haciéndose imposible que se ordene un desenglobe que permita registrarlo como una propiedad independiente, pues, antes de eso, necesariamente se impone que previamente el dueño deba someter voluntariamente la edificación al régimen de propiedad horizontal”.*

*(...)*

*El apartamento del tercer piso del inmueble de propiedad de la parte demandada no es una cosa corporal independiente, no puede enajenarse y por ende tampoco es susceptible de apropiación por prescripción adquisitiva de dominio, porque ésta tiene que recaer sobre cosas corporales determinadas que estén en el comercio y, por supuesto, que existan material y jurídicamente, y*

*entonces no están dados todos los presupuestos para adquirir el dominio por ese modo invocado por la actora y por tanto confirma el fallo de instancia”.*

En consecuencia, el contrato de promesa de compraventa en mientes, adolece efectivamente de una falta de singularización o especificación del bien prometido, lo cual acontece no solamente en atención a la omisión de señalar en el contrato los linderos especiales del bien a enajenar, sino de igual modo, porque al convenir las partes la venta de un solo piso de la edificación, la trasgresión del requisito de la determinación del objeto del contrato (art. 89 de la Ley 153 de 1887), acontece también por no estar sometido la totalidad de la edificación al régimen de la propiedad horizontal, lo cual además es un acto voluntario o negocio jurídico de ese índole, puesto que la ley no lo impone de esa manera (arts. 3 y 4 de la Ley 675 de 2001); de allí que, la inexistencia de aquel régimen, impide desagregar físicamente o efectuar un desenglobe de esa parte del bien (primera planta), y por ende, que se pueda enajenar por carecer de matrícula inmobiliaria propia, cuya tradición, precisamente, es la finalidad que busca el contrato prometido, por lo que es diáfano concluir que la coexistencia de esas dos graves anomalías conducen necesariamente a la indeterminación del bien objeto del negocio prometido.

En esos términos, resulta entonces probada la ineficacia del contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes, al desconocer uno de los requisitos esenciales para su validez, cuya inobservancia hace que no produzca obligación alguna entre las partes, e imponga la aplicación de la sanción consagrada en el art. 1741 del C.C; en ese sentido, igualmente, debe declararse probada la excepción de nulidad absoluta del contrato en mención, la que se reitera, por su naturaleza, comporta el rechazo de la totalidad de las pretensiones principales y subsidiarias planteadas en la demanda inicial y su reforma (art. 282 del CGP).

### 3.4. APLICACIÓN DEL RÉGIMEN DE PRESTACIONES MUTUAS

La declaratoria judicial de nulidad de un acto o contrato jurídico, genera la necesidad de disponer la realización de unas restituciones recíprocas, debido al carácter retroactivo de aquella declaración, puesto que la invalidez comporta indefectiblemente el hacer desaparecer todos los efectos que se pudieron haber producido desde la celebración del negocio, y con la finalidad de dejar a las partes en la medida de lo posible, en la situación existente al momento de celebrar el contrato anulado, es decir, como si éste no se hubiere celebrado nunca, y según lo estipula el art. 1746 del Código Civil, en los siguientes términos:

*“La nulidad pronunciada en sentencia que tiene la fuerza de cosa juzgada, da a las partes derecho para ser restituidas al mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo; sin perjuicio de lo prevenido sobre el objeto o causa ilícita.*

*En las restituciones mutuas que hayan de hacerse los contratantes en virtud de este pronunciamiento, será cada cual responsable de la pérdida de las especies o de su deterioro, de los intereses y frutos, y del abono de las mejoras necesarias, útiles o voluptuarias, tomándose en consideración los casos fortuitos, y la posesión de buena fe o mala fe de las partes; todo ello según las reglas generales y sin perjuicio de lo dispuesto en el siguiente artículo”.*

De igual manera, en la aplicación de aquel régimen, en el que opera incluso la oficiosidad, y respecto a la declaración de nulidad de un negocio jurídico, la jurisprudencia del alto tribunal de casación civil, ha señalado que:

*“Tratándose de las restituciones recíprocas a que da lugar la sentencia declarativa de la nulidad de un negocio jurídico, mediante las cuales se consuma el efecto retroactivo de dicha declaración, en cuanto buscan restablecer a las partes a la situación existente al momento de celebrar el contrato anulado, como si éste no se hubiere celebrado, la Corte desde antaño ha reconocido la “oficiocidad” del juzgador en el punto, sobre la base de considerar que su reclamo está incluido implícitamente en la pretensión de nulidad. Como lo ha venido exponiendo, “... Declarada judicialmente la nulidad de un contrato, las partes deben ser restituidas de jure al estado anterior, y por tanto, la prestación respectiva, que conduce a que la restitución se verifique se debe también de jure, y procede en ello oficiosamente la justicia sin necesidad de demanda. Estas prestaciones proceden en razón de la sentencia, y no es posible obligar al demandado a anticiparse al fallo para solicitar lo que sólo puede debérsele como consecuencia de la pérdida del pleito y como prestación a que sólo en ese caso está obligada la contraparte” (G.J. t. XXVII, número 1410, págs. 212 y 213 ).*

*Por razón de lo anterior, con independencia de su petición expresa por quien tenga derecho a ellas, la sentencia debe contener resolución sobre tales restituciones, pues su omisión en el punto la afecta de inconsonancia por mínima petita, en cuanto pretermite la definición de un aspecto comprendido en el thema decidendum” (sentencia CSJ del 24 de febrero de 2003, referencia expediente No. 6610, M.P. Dr. JOSÉ FERNANDO RAMÍREZ GÓMEZ).*

Así mismo, debe mencionarse que como la declaratoria de nulidad de un contrato, significa igualmente la disolución de aquel vínculo, para efecto de las restituciones que deben obrar por esa razón, debe acudir a las reglas previstas para la resolución contractual en el art. 1544 del C.C., conforme lo ha indicado igualmente la Sala de Casación Civil, ejemplo lo expresado en la sentencia SC2307-2018, en donde se dijo que:

*“Como se extrae de la disposición en cita, es premisa fundamental, tratándose de restituciones mutuas sobrevenidas de la declaratoria de resolución de un contrato, incluso por mutuo disenso, que las cosas vuelvan al estado en que se encontraban para el momento de su celebración o, dicho con otras palabras, que se provea para que los contratantes se vean restituidos al estado en que se hallarían de no haber realizado la negociación disuelta.*

*En este camino debe predicarse, como regla general respecto de contratos de promesa de venta, que nace como obligación para el prometiende enajenante devolver las sumas de dinero recibidas como consecuencia del negocio jurídico que habrá de disolverse; mientras que al prometiende adquirente corresponde restituir el bien que se le entregó, con los frutos percibidos”.*

Por consiguiente, en este evento, la definición de las prestaciones mutuas, con sus respectivas condenas, se sujeta a los siguientes parámetros:

#### 3.4.1. DEVOLUCIÓN DE DINEROS ENTREGADOS COMO PRECIO

Revisado el contenido del contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes el 18 de julio de 2013 (documento 01, folios 21-23 del expediente físico), se verifica sobre las obligaciones adquiridas por la actora lo siguiente:

La promitente compradora-demandante JESSICA GIRALDO TERRANOVA, respecto al precio pactado del inmueble objeto de la promesa de compraventa, tasado en la suma de \$120.000.000.00 (cláusula segunda), se comprometió a pagarlo de la siguiente manera:

*“A) SERAN PAGOS A LA PROMITENTE VENDEDORA A LA FIRMA DE LA PRESENTE PROMESA LA SUMA DE SESENTA MILLONES DE PESOS (\$60.000.000) EN EFECTIVO Y LA SUMA DE SESENTA MILLONES DE PESOS (\$60.000.000) QUE SERAN CANCELADOS A LA PROMITENTE VENDEDORA PRODUCTO DE LA VENTA DE CDT DE BANCOLOMBIA CON CHEQUE DE GERENCIA A NOMBRE DEL BANCO CORPBANCA COLOMBIA SA”.*

Ahora, en la demanda (inicial y reforma), la actora menciona que el pago del precio en su totalidad fue realizado a la demandada en el mes de julio de 2013, y efectuado aquel a través del tercero, señor CARLOS ALBERTO GIRALDO, progenitor de la demandante; ello ocurrió, de una parte, entregando en efectivo la suma de \$60.000.000.00 y el saldo restante (\$60.000.000.00), igualmente en efectivo pero a través de la transferencia de un CDT por ese mismo valor, de titularidad de la señora OLGA MARÍA TERRANOVA AMÉZQUITA, señalada como progenitora de la demandante, y existente aquel título valor en la entidad BANCOLOMBIA.

En cuanto a la acreditación de esos dos pagos denunciados, se analizan los siguientes medios probatorios:

1. Con la demanda se aporta el documento, no objeto de tacha alguna ni desconocimiento por la contraparte, relativo a un recibo denominado provisional valores BANCOLOMBIA, identificado con el No. 0188855, de fecha 2013/07/2015, anotándose como cliente a señora OLGA MARÍA TERRANOVA AMÉZQUITA, cc 31.894.866, título emisor identificado con el número 3101950, por valor de \$59.329.955, con sello de la entidad 2013/JUL/15, y firmas ilegibles (documento 05, folio 2).

2. La demandante en el interrogatorio rendido en el proceso, expresamente aceptó que por su cuenta no entregó dinero alguno a la demandada, como tampoco intervino o estuvo presente en la entrega del dinero concerniente al pago del precio acordado con la demandada; sin embargo, narra la circunstancia que ayudó junto con su madre OLGA MARINA TERRANOVA, a contar el dinero en efectivo, refiriéndose a los sesenta millones de pesos, el cual posteriormente es llevado por dicha ascendiente y el señor CARLOS ALBERTO GIRALDO, al domicilio de la demandada para ser entregado a ella.

3. La demandada JOHANA MELISA LUCUMI VELASCO, al contestar la demanda inicial, reconoce que la demandante, a través del tercero mencionado CARLOS GIRALDO, le canceló a la misma, solamente, la suma de \$59.329.955.00, a través de la entrega del referido CDT, la cual destinó para abonar al pago de una deuda bancaria que tenía a su cargo la misma y relacionada además con el bien prometido en venta a la demandante; aquella cuestión, igualmente es corroborada por aquella accionada al rendir el interrogatorio de parte, en donde enfatiza el hecho referente a que respecto al precio pactado en el contrato, solo recibió el valor del CDT mencionado, puesto que incluso acompañó a los progenitores de la demandante al banco a realizar la cancelación del título CDT y su consignación a la cuenta bancaria de titularidad de la demandada, existente en el entonces BANCO SANTANDER, hoy CORPBANCA, acontecido ello en el mes de julio de 2013; respecto al saldo del precio pactado en el negocio, es decir, la suma de \$60.000.000.00, enfatiza a lo largo de su declaración, que no recibió la misma de manos de la actora o de su padre, tercero con el que además señaló es la persona con la que habló siempre para la negociación, y no con su hija, quien aparece como promitente compradora.

Conforme a las declaraciones de ambas partes, se verifica la existencia de un pago válido efectuado por el referido tercero de la obligación (art. 1630 C.C.).

4. El testigo CARLOS ALBEIRO GIRALDO, quien es el padre de la demandante, menciona en su declaración, de manera clara y responsiva, por lo que puede decirse que se trata de un testimonio completo, porque da explicaciones de la denominada “razón de la ciencia de su dicho” (art. 221-3 CGP), la circunstancia relacionada con el pago del precio del contrato acordado por las partes, representado en sumas de dinero en efectivo, de su propiedad, y en cantidad de \$60.000.000.00, hecho a la demandada, hace 7 u 8 años atrás, que en el tiempo corresponde a los años 2013 a 2014, en la residencia de la misma, recibido por aquella, y sin la presencia de otras personas ni la firma de algún documento de recibido del dinero; igualmente, menciona que 15 días después de ese hecho, le cancela también a la señora JOHANA LUCUMI, la cantidad de \$60.000.000.00, mediante la transferencia de un CDT que se encontraba a nombre de su esposa OLGA TERRANOVA, por esa misma cantidad, para cuyo fin se traslada con su cónyuge y la demandada al banco respectivo para realizar esa operación bancaria, precisando adicionalmente, que en las instalaciones de aquel ente bancario, aquel entregó asimismo una suma aproximada a \$700.000.00 a la demandada, para completar el valor exacto de los sesenta millones de pesos acordados en el contrato de promesa de compraventa, puesto que la operación de transferencia del CDT, arrojaba un descuento que se cubrió con dicho dinero en efectivo y es entregado aquel en el sitio referido a la accionada.

Del anterior testimonio, debe reiterarse, corresponde a la persona que las partes han aceptado expresamente que intervino en el convenio celebrado por éstas, puesto que es quien realiza el pago del precio del negocio, y respecto de lo cual, aquel testigo da cuenta de una solución en efectivo por la cantidad de \$60.000.000.00, hecho que resulta creíble porque señala pormenores de la manera como es entregada por aquel declarante a la demandada dicha suma dineraria en su domicilio, amén que frente a la otra parte del precio, relacionado con un título CDT, existe prueba documental que da fe cierta de su existencia, lo que conlleva a inferir razonablemente que se trata de la cancelación del precio del contrato prometido, y en la cantidad que resultó acordada en el mismo (\$120.000.000.00).

5. Se obtiene como prueba documental en el proceso, a instancias del actor, un informe rendido por el BANCO ITAÚ (documento 52), no objeto de contradicción por la contraparte al incorporarse al proceso (documento 53), en el cual se certifica que la demandada fue titular con la entidad de un crédito hipotecario No. 006010533 de fecha 29/07/2011, cancelado a la fecha (12/02/2015), aunado a que anexa un histórico de pagos en el que aparece un pago denominado “acelera”, efectuado el 31/07/2013, por valor de \$89.999.999.00; la importancia de ese hecho, radica en que la demandada en el interrogatorio rendido, si bien manifiesta, que solamente recibió de manos del tercero CARLOS GIRALDO, como pago del precio contractual convenido, la suma de \$59.300.000.00, representado en un CDT, también señala que aquel dinero recibido, junto con otros dineros, los destinó para la cancelación de un crédito hipotecario contraído con la entidad CorpBanca, hecho ocurrido en el mes de julio de 2013, precisándose que revisada la página oficial en la internet de aquel ente bancario, se anuncia que en Colombia, se denomina Grupo Itaú CorpBanca Colombia, por lo que se trata entonces de la misma entidad requerida en el proceso y que constata aquel pago de crédito.

Entonces, verificado con suficiencia la solución del referido crédito bancario, por parte de la demandada, que acontece para la misma fecha de cancelación del precio acordado en el contrato celebrado por las partes (julio de 2013), al igual que aparece acreditado con el testimonio del tercero autorizado por las partes contractuales para cancelar aquel precio, que efectuó un pago en efectivo por la suma convenida por éstas (\$120.000.000.00), permite entonces asociar e identificar el nexo lógico que guardan esos hechos con otro hecho que resulta inferido, es decir, la presencia de un indicio (arts. 240 y 242 CGP), y referente éste a que la totalidad de los mencionados dineros recibidos por la demandada como pago del precio estipulado en el convenio, los utilizó a su vez para el reembolso de ese crédito financiero, puesto que el monto recibido como precio del negocio y de manos del aludido tercero, le permitió cubrir el valor extraordinario cancelado por aquella demandada al banco mutuante y concepto del crédito mencionado, hechos que además acontecen en la misma época (\$89.999.999.00; julio de 2013).

Ahora, lo concerniente al alegato de aquella demandada, expuesto en su declaración, alusivo a que solo uso para ese fin (cancelación del crédito hipotecario), la suma de \$59.300.000.00, puesto que acudió a ese fin con otros dineros en su poder, producto, de una parte, de un préstamo otorgado por el referido CARLOS GIRALDO, respaldado con la suscripción de unas letras de cambio, y de otra, del ingreso obtenido por la venta de un vehículo de su propiedad, debe mencionarse que para el despacho, no resulta comprobado con suficiencia esa circunstancia, por cuanto (i) lo concerniente a las obligaciones de pago de sumas dinerarias contenidas en las referidas letras de cambio, aportadas incluso con la contestación de la demanda (documento 24, folios 19-28), la misma demandada indica en la contestación de la demanda, que dichos compromisos han sido objeto de un proceso ejecutivo adelantado por el aludido acreedor contra ella, de conocimiento del Juzgado 34 Civil Municipal de Cali, motivo por el que se trata en definitiva de relaciones jurídicas diferentes, puesto que aquel proceso concierne al ejercicio de una acción cambiaria derivada de la tenencia de unos títulos valores (art. 780 C. Co.), aunado a que en el contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes, no existe convención alguna relacionada con aquella obligación cambiaria, que permita entonces conectar la existencia de esos mutuos con el pago del precio acordado en la promesa de compraventa, al igual que el acreedor aludido CARLOS GIRALDO, en el testimonio rendido en el proceso, señaló enfáticamente que el referido préstamo de dinero otorgado a la demandada, no guarda relación alguna con esa convención, circunstancia que complementariamente resulta respaldada

con la circunstancia referida a que, si se revisa los señalados títulos valores aportados con la contestación de la demanda, en su contenido no se hace mención alguna al negocio que ata a las partes y cuestionado en este proceso, amén que en lo tocante a sus fechas de creación, aflora también que ninguna concuerda con la data de celebración del contrato de promesa de compraventa en mientes (18 de julio de 2013); (ii) de otro lado, lo relativo a la mencionada venta del automotor, de igual modo, no cuenta con respaldo probatorio suficiente en el proceso sobre pormenores de su ocurrencia, anotándose que las afirmaciones hechas en ese sentido por los testigos JUAN DAVID y DIEGO ALEJANDRO ZAPATA LUCUMÍ, hijos de la demandada, si bien apuntan a que tienen conocimiento de la enajenación de un automotor de propiedad de su progenitora, lo relacionado con la destinación del dinero recibido de esa venta en concreto para la cancelación del referido crédito hipotecario, convergen en indicar ante indagación sobre ese aspecto, su total desconocimiento de ese hecho, sumado a que en general, ambos testigos, enfatizaron que su conocimiento acerca de las circunstancias generales que rodean la negociación hecha por su progenitora y la demandante, la desconocen, y lo narrado sobre el tema, es por comentarios efectuados por la misma demandada, lo que resta por tanto eficacia probatoria a sus dichos, al no tener conocimiento directo de los hechos.

Cabe mencionar, adicionalmente, que la demandante aportó con el libelo introductor, un testimonio extraprocesal rendido ante Notario, por el señor HARLINTON EMIR LUCUMI FIGUEROA (folio 35 del expediente físico), en cuya declaración juramentada el referido da cuenta de conversaciones sostenidas con la demandada y tía del mismo, relacionadas con la compra de una vivienda y sus pagos, al igual que señala el hecho de haber grabado conservaciones sobre el tema; respecto al mérito probatorio de aquel medio, exceptuando hacer un señalamiento acerca de lo relacionado con los documentos alusivos a los medios magnéticos de las grabaciones, que fueron igualmente aportados con la demanda, por cuanto fueron excluidos de valoración probatoria en el proceso, es menester señalar que, en atención a que la demandada al contestar la demanda inicial, solicitó la ratificación del testigo, y aquel no asistió a la audiencia oral para recaudar su testimonio con fines de ratificación, decretado para el efecto, lo que generó que se prescindiera de su declaración (art. 373-3, literal b) del CGP), unido además a que en la declaración rendida por aquel ante Notario, se recibió sin citación de la contraparte, determinan las anotadas cuestiones, que aquel testimonio extraprocesal no tiene valor probatorio en este proceso, por así indicarlo el inciso final del art. 188, en concordancia con el art. 222 ibídem.

6. El extremo pasivo arriba los testimonios de MARYI ALEJANDRA MANZANO GONZÁLEZ, amiga de la demandante y de la familia de aquella, vecina además de los mismos, desde hace unos 10 años, y los mencionados hijos de la demandada, señores DIEGO ALEJANDRO ZAPATA LUCUMI y JUAN DAVID ZAPATA LUCUMI, de cuyas declaraciones puede extraerse, se reitera, su desconocimiento absoluto sobre las condiciones y pormenores en que se desarrolló la negociación celebrada entre las partes, puesto que reconocen de manera expresa no conocer detalles directos de los compromisos adquiridos por éstos en dicha convención, al igual que de temas importantes relacionados con el pago del precio, su destinación, o la comparecencia de las partes contratantes a la Notaría para firma de la escritura pública de venta, asuntos inherentes a aquella negociación, amén que afirman que su conocimiento sobre la existencia del contrato de promesa de compraventa del inmueble de la demandada, y demás aspectos asociados al mismo, proviene solamente de comentarios hechos por la demandante, en el caso de la primera de los testigos citados, y respecto a los otros 2 declarantes, por lo dicho por su progenitora-demandada, motivo por el que se trata finalmente de testigos de oídas,

sumado a que frente a aquellos descendientes, debe adicionarse, éstos eran menores de edad para la fecha de la celebración del contrato, como bien lo afirmaron en sus declaraciones (14 y 15-16 años respectivamente), por lo que resulta entendible su falta de conocimiento o comprensión sobre los hechos en mención, para el momento de su ocurrencia. De allí que, para el despacho, las señaladas declaraciones carecen de convicción probatoria, pues no arrojan elementos de juicio suficientes para el esclarecimiento de los hechos materia de controversia.

En el mismo sentido, y ante la carencia de asignación de mérito probatorio a los indicados testimonios, por sustracción de materia o carencia actual de objeto, el despacho se abstendrá entonces de resolver la tacha de sospecha de la testigo MARYI A. MANZANO G., planteada por el apoderado de la demandante (art. 211 del CGP).

7. Analizado en conjunto las anteriores pruebas declarativas, documental e indiciaria, y sin que exista tampoco prueba en contrario que las desvirtúen, el despacho adquiere la certeza suficiente acerca de la circunstancia relativa a que la demandante probó, que a través de un tercero autorizado por ambas partes para el efecto (art. 1630 del C.C.), le canceló a ésta la totalidad de la suma de dinero convenida como precio en el contrato de compraventa celebrado el 18 de julio de 2013, correspondiente a la cantidad de \$120.000.000.00, hecho acontecido en ese mismo mes y calenda, ocurrido además de la siguiente manera: el pago en efectivo de la suma de \$60.000.000.00, desarrollado en la residencia de la demandada y la suma efectiva de \$670.045.00, en las instalaciones de un banco; y, el excedente, referente a la suma de \$59.329.955.00, mediante una operación de transferencia de un CDT cancelado y transferido a una cuenta bancaria de titularidad de la demandada.

De otro lado, debe decidirse que si bien se estipuló en el contrato (cláusula segunda), que para el momento de la firma del contrato de promesa de compraventa “serán pagos” los valores allí mencionados, que se itera, corresponden al precio de venta, motivo por el que de acuerdo a esa literalidad contractual que no necesita ser interpretada, debía ser pagado todo el precio convenido para el momento de la celebración de la promesa de compraventa, sumado a que no se consignó en el referido contrato, una cláusula o constancia relativa a reconocer que la promitente vendedora recibió a satisfacción las cantidades allí mencionadas para ese instante de suscripción de la convención, a fin de tener por acreditado ese hecho, a partir de la fidelidad o literalidad del contenido del contrato (art. 1495 del CC), y en especial, con relación al valor de los \$60.000.000.00, que se alega se entregaron en efectivo, pero es desconocido aquel pago por la demandada; debe decirse, sin embargo, que esa circunstancia no altera lo acreditado en el proceso, acerca del cumplimiento de aquella prestación unilateral a cargo de la promitente compradora-demandante, por cuanto, a partir de lo señalado por las partes en sus declaraciones rendidas en el proceso, la intención de las mismas no estaba encaminada a que la cancelación del precio debía coincidir con exactitud con la fecha de celebración del contrato (18 de julio de 2013), cuestión que asimismo en la práctica así ocurrió, pues si se mira el pago comprobado a través del CDT, ese hecho sucedió incluso previo a esa calenda, ya que la operación bancaria se dio el día 15 de julio, data que es previa a la de la celebración del negocio (18 de julio), a la par que lo narrado por el testigo CARLOS GIRALDO, corrobora que 15 días previos a la operación con el referido CDT, le había entregado ya a la demandada en efectivo la suma de \$60.000.000.00, hecho se itera no resulta desvirtuado con prueba en contrario, por lo que si se compara objetivamente la última data, tampoco coincide con la fecha de la

suscripción del convenio, puesto que aconteció ese hecho previamente al 18 de julio de 2013. De allí que, conocida con claridad la intención de los contratantes, debe estarse a ella más que a lo literal de las palabras, conforme lo dispone el art. 1618 del C.C., unido a que lo pactado en la cláusula segunda del contrato de promesa de compraventa, se repite, resultó atendido por el contratante demandante, y en todo caso, en la época estipulada en el mismo.

En consecuencia, puede concluirse que la demandante, quien tenía la carga probatoria de hacerlo (arts. 167 del CGP y 1946 del CC), probó el cumplimiento del compromiso adquirido en el contrato de cancelar la totalidad del precio acordado.

#### 3.4.1.1. Parámetros de la Condena.

Como se impone la necesaria restitución de lo pagado por la demandante a la demandada, por concepto del precio del contrato, aquella deberá devolver los dineros entregados por la demandante a través del tercero CARLOS ALBERTO GIRALDO, concerniente se itera a la suma de \$120.000.000.00, puesto que además aquella suma de dinero es recibida efectivamente por la misma y no la ha devuelto a la parte actora, conforme asimismo lo manifestó aquella obligada en su declaración rendida en audiencia.

Para el efecto, debe señalarse que el reintegro de la mencionada cantidad deberá adicionalmente ser indexado, en observancia de la doctrina reiterada de la CSJ DE LA CSJ, según la cual aquel reintegro debe ser completo en atención al fenómeno notorio de la pérdida del poder adquisitivo de la moneda colombiana debido a la inflación, aunado a ordenar el pago del interés legal previsto en el art. 1617 del C.C., por tratarse de un negocio civil, parámetros que se aplican en virtud de que el fundamento del régimen de prestaciones mutuas descansa en la equidad y el evitar un enriquecimiento indebido, de conformidad con lo autorizado en esos términos por la jurisprudencia civil, y aplicando para ese fin, asimismo, las fórmulas matemáticas de actualización aceptadas por ésta para la materia (SC11331-2015), que corresponde a la siguiente:

*«...la suma actualizada (Sa) es igual a la suma histórica (Sh) multiplicada por el índice de precios al consumidor del mes hasta el que se va a realizar la actualización (índice final) dividido por el índice de precios al consumidor del mes del que se parte (índice inicial)» (CJS SC, 16 Sep. 2011, Rad. 2005-00058-01).*

*Los índices empleados son los certificados por el DANE para los períodos correspondientes, los cuales constituyen un hecho notorio que no requieren de prueba al tenor de lo dispuesto en los artículos 177 (inciso 2º) y 191 del estatuto procesal” (entiéndase actualmente, art. 180 del CGP).*

Entonces se tiene:

$$\text{Sa} = \frac{\$120.000.000.00 \times 108.78 \text{ (IPC ACTUAL-JUNIO DE 2021)}}{79.43 \text{ (IPC JULIO DE 2013)}}$$

Sa= \$164.340.929.1

De igual manera, aplicando los parámetros jurisprudenciales (SC2307-2018), la anterior suma indexada, a partir de la fecha de esa sentencia, y hasta cuando se verifique el pago de la obligación, deberá determinarse la corrección monetaria en la forma antes indicada.

Respecto al cálculo del interés, se aplicará la fórmula señalada en la citada sentencia de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, por lo que a la precitada suma (\$164.340.929.1), correspondiente al capital, se le aplicará la tasa del 6% anual, que equivale al 0.5% mensual, desde la fecha de pago (15/07/2013), hasta la fecha de esta sentencia (anuncio del sentido del fallo: 22/07/2021), correspondiente al corte, lo cual corresponde a 8 años y 7 días, que convertidos a meses alude entonces a 96 meses y 7 días: de allí que el valor mensual (\$821.704.65), se multiplica por 96, que arroja un valor de \$78.883.645.96 y sumado los restantes 7 días (\$191.731.085), da un total por ese concepto de \$79.075.377.04.

Por ende, el total de capital e interés (\$164.340.929.1+ \$79.075.377.04), arroja la cantidad final de \$243.416.306.1.

En cuanto a la corrección monetaria y los intereses mencionados, que se causen a partir de la ejecutoria de esta sentencia, sino fuera pagada la indicada condena, y hasta el momento de su pago efectivo, deberán liquidarse igualmente con sujeción a esos mismos parámetros (SC 1331-2015).

### 3.4.2. AUSENCIA DE RESTITUCIÓN DEL BIEN PROMETIDO EN VENTA

Debe partirse del hecho concerniente a que las partes en los interrogatorios rendidos, al igual que lo corrobora el testimonio de los terceros CARLOS ALBEIRO GIRALDO, e incluso los testigos DIEGO ALEJANDRO ZAPATA LUCUMI y JUAN DAVID ZAPATA LUCUMI, señalan la circunstancia que el bien prometido en el negocio celebrado entre las partes, nunca fue entregado a la demandante, quien tampoco lo ocupó, pues incluso la misma actora afirmó expresamente en su declaración, que ella no vivió en el primer piso objeto de la negociación, ya que residía en la casa familiar con sus padres, ubicada a una cuadra del lugar, precisando también, que la persona que ocupó temporalmente el bien negociado, pernoctando en el predio de 2 a 4 días a la semana, correspondió a su progenitor CARLOS ALBERTO GIRALDO; respecto a esto último, lo corrobora asimismo la totalidad de la aludida prueba declarativa, porque apunta a que la ocupación temporal del primer piso de la edificación aconteció con el referido tercero CARLOS GIRALDO, el cual si bien en su testimonio expresa no haber vivido en el inmueble, en todo caso reconoce haber realizado durante un tiempo determinado actos de mantenimiento y aseo del primero piso de la edificación.

En todo caso, respecto al debate que pueda existir por el hecho de la posesión o no del bien objeto del negocio, por parte del mencionado tercero y progenitor de la demandante, en virtud de que en el negocio convenido no se estipuló en manera

alguna que sería el tercero CARLOS GIRALDO, el encargado de recibir el bien prometido o de ocuparlo, ni la intención de las partes apunta a que ello ocurriría de esa manera, conforme se desprende de las pruebas antes mencionadas, sumado a que en el acuerdo negocial se encuentra el pacto expreso, acerca de que la entrega del bien debía ocurrir para el momento de la suscripción de la escritura pública de venta, del vendedor al comprador, acto contractual que no ocurrió según lo afirmaron al unísono las partes en los interrogatorios rendidos, permite concluir entonces que para la definición de esa cuestión, debe atenderse al contenido del contrato, en cuyo pacto, en lo que respecta a la entrega del bien prometido, en la cláusula quinta del contrato se consignó:

*“QUINTA: ENTREGA DEL INMUEBLE: LA PROMITENTE VENDEDORA harán entrega real en la firma de la escritura pública únicamente del Primer Piso del Inmueble descrito; mas la material del inmueble en este momento quedará en cabeza de la PROMITENTE VENDEDORA puesto que LA PROMITENTE COMPRADORA le arrendo el inmueble aquí descrito”.*

Por ende, como no existió el acto contractual de la firma de la escritura pública de venta, conforme se estableció en el proceso, ni ocurrió una entrega previamente a ese acto contractual proyectado, no hay lugar a disponer sobre la restitución del bien a cargo de la demandante, promitente compradora, puesto que no hubo entrega real a aquella y por parte de la vendedora, quien en la actualidad detenga además su posesión material, hecho que es reconocido por las mismas partes, desde la demanda y su contestación, razón por la que debe mencionarse también que el debate generado en el proceso por las partes sobre el punto, carece de importancia para los fines de las restituciones mutuas a aplicar en este caso.

#### IV. CONCLUSIÓN

Probado como está la existencia de una causal de nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa acordado entre las partes, alegada por vía de excepción por la pasiva, en atención a la falta de determinación del objeto contractual, o en su defecto la indeterminación del bien objeto del negocio prometido, conforme se explicó anteriormente, determina (i) la declaración de aquella invalidez del contrato celebrado entre las partes (art. 1742 del C.C.; (ii) el rechazo de las pretensiones principales y subsidiarias formuladas en la demanda (reforma); y, (iii) la concerniente aplicación del régimen de restituciones mutuas pertinente al caso, que involucra solamente la devolución del precio pagado por la promitente compradora y a cargo de la vendedora, indexado y con el reconocimiento del interés legal.

Finalmente, se impone la consecuente condena en costas procesales al demandante, por configurarse la causal enlistada en el art. 365-1 del CGP.

#### V. DECISION

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI, en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

## RESUELVE:

1. DECLARAR la nulidad absoluta del negocio jurídico contenido en la promesa de contrato de compraventa celebrado entre JOHANA MELISSA LUCUMI VELASCO y JESSICA GIRALDO TERRANOVA, el día 18 de julio de 2013, y respecto del primer piso de la edificación ubicada en la carrera 2 A No. 46 C – 29, Barrio Salomia de la ciudad de Cali, e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-706329 de la ORIP DE CALI. Lo anterior, en atención a la falta de determinación del del bien objeto del negocio prometido.

2. CONDENAR a título de restituciones mutuas a la demandada JOHANA MELISSA LUCUMI VELASCO, a devolver a la demandante JESSICA GIRALDO TERRANOVA, en el plazo de 8 días, contado a partir del día siguiente al de la ejecutoria de esta decisión, la suma de \$243.416.306.1, que corresponde al precio recibido indexado y con intereses civiles calculados hasta la fecha de esta sentencia (22/08/2021; anuncio del sentido del fallo en audiencia oral).

Igualmente, hace parte de la restitución en mención, la corrección monetaria y los intereses civiles del 6% anual, que se causen sobre la suma pagada del precio a devolver (\$243.416.306.1), a partir del día siguiente al de la ejecutoria de esta sentencia, sino fuera pagada por la obligada, y que deberán liquidarse con sujeción a los parámetros antes señalados, hasta el momento de su pago efectivo.

3. NEGAR las pretensiones principales y subsidiarias formuladas en la demanda (reforma), conforme lo considerado atrás.

4. LEVANTAR la medida cautelar decretada en el proceso, referente a la inscripción de la demanda sobre el folio de matrícula inmobiliaria número 370-706329 de la ORIP DE CALI. Por la secretaría líbrese la comunicación respectiva.

5. CONDENAR en costas procesales a la demandante. En cuanto a las agencias en derecho se tasan en suma equivalente a 1 SMLMV (ACUERDO No. PSAA16-10554 de 2016).

6. NOTIFICAR esta sentencia por estado electrónico (art. 295 CGP; art. 9º Decreto 806/2020).

NOTIFÍQUESE

El Juez,



ANDRÉS JOSÉ SOSSA RESTREPO

Juzgado 1o Civil del Circuito de Oralidad  
Secretaria  
Cali, 27 DE JULIO DEL 2021  
Notificado por anotación en el estado No.121  
De esta misma fecha  
Guillermo Valdés Fernández  
Secretario

**REPUBLICA DE COLOMBIA**  
**Juzgado 001 Civil del Circuito de Cali**  
**LISTADO DE ESTADO**

**Informe de estados correspondiente a:27/07/2021**

**ESTADO No. 121**

Radicación	Clase de Proceso	Demandante	Demandado	Desc. Actuacion	Fecha Registro	Folio	Cuaderno
76001310300119990078900	Ejecutivo con Título Hipotecario	AHORRAMAS CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA	CARLOS ALBERTO VALENCIA LONDOÑO	Auto pone en conocimiento OBS. 1. ANEXAR a los autos el anterior escrito y póngase en conocimiento el desarchivo del presente proceso. 2. Reproducir el oficio de desembargo del bien inmueble con Matricula Inmobiliaria 370-85227, por cuanto el mismo ya obra en el expediente.	26/07/2021		1
76001310300120170003000	Ejecutivo Singular	BANCO CORPBANCA COLOMBIA S.A.	APODERADA (MARIA ELENA RAMON ECHAVARRIA)	Auto requiere OBS. para que en un término de treinta (30) días, contados a partir del día siguiente al de la notificación por estado de esta providencia, cumpla con aquella carga procesal, so pena de tenerse por desistida tácitamente la demanda y terminar el proceso por esa causa, como lo indica el Artículo 317 del Código General del Proceso.	26/07/2021		1
76001310300120180010700	Verbal	MIGUEL ANGEL ZAPATA MOSQUERA Y/O	YEFERSON ARLEY PERLAZA BRAVO Y/O	Auto pone en conocimiento OBS. -- Sin Observaciones.	26/07/2021		1
76001310300120180022700	Verbal	HECTOR HERNAN CARMONA SANCHEZ	JAVIER HERNAN CARMONA SALAZAR	Auto requiere OBS. o REQUIERE para que en un término de treinta (30) días, contados a partir del día siguiente al de la notificación por estado de esta providencia, cumpla con aquella carga procesal, so pena de tenerse por desistida tácitamente la demanda y se termine el proceso por esa causa, como lo indica el Artículo 317 del Código General del Proceso.	26/07/2021		1
76001310300120180022700	Verbal	HECTOR HERNAN CARMONA SANCHEZ	JAVIER HERNAN CARMONA SALAZAR	Auto resuelve solicitud OBS. Anexar a los autos para que obre y conste la constancia de inscripción de la demanda, en los folios de matrícula inmobiliaria	26/07/2021		1
76001310300120190005600	Verbal	JESSICA GIRALDO TERRANOVA	JOHANA MELISSA LUCUMI VELASCO	Sentencia priemra OBS. 1. DECLARAR la nulidad absoluta del negocio jurídico contenido en la promesa de contrato de compraventa celebrado entre JOHANA MELISSA LUCUMI VELASCO y JESSICA GIRALDO TERRANOVA, el día 18 de julio de 2013, y respecto del primer piso de la edificación ubicada en la carrera 2 A No. 46 C – 29, Barrio Salomia de la ciudad de Cali, e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370- 706329 de la ORIP DE CALI. Lo anterior, en atención a la falta de determinación del del bien objeto del negocio prometido. 2. CONDENAR a título de restituciones mutuas a la demandada JOHANA MELISSA LUCUMI VELASCO, a devolver a la demandante JESSICA GIRALDO TERRANOVA, en el plazo de 8 días, contado a partir del día siguiente al de la ejecutoria de esta decisión, la suma de \$243.416.306.1, que corresponde al precio recibido indexado y con intereses civiles calculados hasta la fecha de esta sentencia (22/08/2021); anuncio del sentido del fallo en audiencia oral).3.4...	26/07/2021		1
76001310300120190020000	Divisorios	BLANCA CECILIA QUINTERO RAMIREZ	GERMAN RAMIREZ	Auto resuelve solicitud OBS. 1.- Póngase en conocimiento de la parte interesada, el desarchivo del proceso de la referencia, para los fines legales pertinentes. 2.- Por secretaria ordénese la	26/07/2021		1

				reproducción del oficio de levantamiento de la medida de inscripción de la demanda que recae sobre el bien inmueble identificado con M.I. No. 370-44137 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.			
76001310300120200002400	Verbal	RODRIGO SARDI DE LIMA	ROCASA S.A. SOCIEDAD DE COMERCIALIZACION INTERNACIONAL EN LIQUIDACION Y PERSONAS INDETERMINADAS	Auto resuelve adición providencia OBS. Oficiar a la Superintendencia de Notariado y Registro, al Instituto Colombiano para el Desarrollo Rural (Incoder), a la Unidad Administrativa Especial de Atención y Reparación Integral a Víctimas y al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) y ADVERTIR que se anexará al expediente sin consideración alguna el escrito de contestación de la reforma de la demanda presentado por la demandada ROCASA S.A EN LIQUIDACIÓN, de conformidad a lo dispuesto en la parte motiva del presente auto, advirtiendo además a dicha parte que dentro del nuevo término de traslado, que corre a partir de la notificación del presente auto (10 días), podrá contestar la reforma de la demanda nuevamente o ratificarse en el escrito presentado con antelación.	26/07/2021		1
76001310300120200002400	Verbal	RODRIGO SARDI DE LIMA	ROCASA S.A. SOCIEDAD DE COMERCIALIZACION INTERNACIONAL EN LIQUIDACION Y PERSONAS INDETERMINADAS	Auto resuelve solicitud OBS. Se procederán a resolver las solicitudes remitidas por parte de la apoderada de la parte demandante de la siguiente forma.....	26/07/2021		1
76001310300120200002400	Verbal	RODRIGO SARDI DE LIMA	ROCASA S.A. SOCIEDAD DE COMERCIALIZACION INTERNACIONAL EN LIQUIDACION Y PERSONAS INDETERMINADAS	Auto resuelve solicitud OBS. 1). DEVOLVER al abogado memorialista EDGAR JAVIER ESTRADA NAVIA, quien se anuncia como apoderado de la persona jurídica EDIFICIO ALTO MEDITERRANEO PROPIEDAD HORIZONTAL, el anterior escrito de solicitud de intervención como coadyuvante de la parte demandada, de conformidad a lo indicado en la parte motiva de este auto, y a efecto de que lo corrija o sea ajustado en los términos indicados anteriormente. 2). Sin lugar a pronunciarse en esta oportunidad sobre aquel memorial de intervención, por las mismas razones expuestas atrás...3	26/07/2021		1
76001310300120200017900	Verbal	LAURA STEFANY CIFUENTES TOVAR	BANCO DE OCCIDENTE S.A	Auto requiere OBS. 1. Negar eficacia a la notificación allegada por la parte actora mediante memorial del 30 de junio del 2020 y 09 de julio del 2021, conforme lo considerado anteriormente. 2. Requerir a la parte demandada, para que en el término de cinco (5) días allegue nuevamente el poder de conformidad con el Artículo 5 del Decreto 806 del 2020, y definir además si ha operado una notificación por conducta concluyente de la pasiva sobre la admisión de la demanda (art. 301 CGP).	26/07/2021		1

Numero de registros:11

Para notificar a quienes no lo han hecho en forma personal de las anteriores decisiones, en la fecha 27/07/2021 y a a la hora de las 7:00 a.m. se fija el presente estado por el término legal de un (1) día y se defija en la misma a las 4:00 p.m.

**GUILLERMO VALDEZ FERNANDEZ**

Secretario



**REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL**

**TRIBUNAL SUPERIOR DE CALI  
DECISIÓN UNITARIA**

**MAGISTRADO SUSTANCIADOR  
JOSÉ DAVID CORREDOR ESPITIA**

Santiago de Cali, catorce de septiembre de dos mil veintiuno

Procédese a resolver sobre la admisión del recurso de apelación propuesto por la parte demandada contra de la sentencia escrita No. 009 del 26 de julio de 2021, proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito, dentro del presente proceso verbal de resolución de contrato, propuesto por **JESSICA GIRALDO TERRANOVA** en contra de **JOHANA MELISSA LUCUMÍ VELASCO**, por lo que el suscrito Magistrado,

**RESUELVE:**

**Primero.- Admitese** en el efecto **devolutivo** el recurso de apelación interpuesto, de conformidad con los Art. 323 y 327 del C.G.P.

**Segundo.- En consecuencia**, obsérvese, por las partes y por Secretaría, lo dispuesto en el Art.14, Inc. 3° del Decreto 806 del 04 de junio de 2020. Vencidos los términos anteriores, ingrese para proferir la respectiva sentencia.

Las partes deberán remitir los escritos de sustentación y réplica, o cualquier otra solicitud, al correo institucional de la Secretaría de la Sala Civil de esta Corporación: [sscivcali@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:sscivcali@cendoj.ramajudicial.gov.co)

**NOTIFÍQUESE**

**Firmado Por:**

**Jose David Corredor Espitia  
Magistrado  
Sala 007 Civil  
Tribunal Superior De Cali - 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:

**42c9f2ed88b1121f23ec6a6cb03df16640debd8940a745f42cf1d9fc48e99347**

Documento generado en 14/09/2021 01:12:04 p. m.

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CALI**  
**SECRETARIA SALA CIVIL**  
**ESTADO ELECTRÓNICO No. 149**

**FECHA 15/09/2021**

RADICACIÓN	TIPO PROCESO	DEMANDANTE	DEMANDADO	FECHA	ACTUACIÓN	VER ARCHIVO	MAGISTRADO
76001-22-03-000-2019-00307-01	ACCIÓN DE TUTELA PRIMERA INSTANCIA	JOSE LUIS CHICAIZA URBANO	JUZGADO 3° CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE CALI	14/09/2021	AUTO ORDENA ARCHIVAR	<a href="#">PDF</a>	JOSÉ DAVID CORREDOR ESPITIA
76001-16-00-000-2021-00015-00	CONFLICTO DE COMPETENCIA SALA MIXTA	NISSE YORELI SINISTERRA CORTES	REGISTRADURIA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL	14/09/2021	AUTO DECLARA LA COMPETENCIA	<a href="#">PDF</a>	HOMERO MORA INSUASTY
76001-22-03-000-2021-00114-00	RECURSO EXTRAORDINARIO DE REVISIÓN	DIEGO FERNANDO CAICEDO TRUJILLO	JUZGADO 9 CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI (SENTENCIA) Y OTRO	14/09/2021	CONFIRMA AUTO SUPLICADO	<a href="#">PDF</a>	CARLOS ALBERTO ROMERO SÁNCHEZ
76001-22-03-000-2021-00227-00	RECURSO EXTRAORDINARIO DE REVISIÓN	MARIA RUBBY HURTADO SUAREZ	FUNDACION ESPIRITA ALBORADA	14/09/2021	AUTO ORDENA REMITIR	<a href="#">PDF</a>	HERNANDO RODRIGUEZ MESA
76001-31-03-001-2001-00510-03	LIQUIDACIÓN	MARTHA CECILIA LOPEZ RODRIGUEZ Y OTRO	SIN SUJETO	14/09/2021	REVOCA AUTO SIN COSTAS	<a href="#">PDF</a>	JULIÁN ALBERTO VILLEGAS PEREA
76001-31-03-001-2018-00180-01	VERBAL	JULIANA ENDO LASSO Y OTRA	CRISTHIAN ALFONSO ENDO BONILLA	14/09/2021	SENTENCIA RESUELVE CONFIRMAR PROVIDENCIA	<a href="#">PDF</a>	HERNANDO RODRÍGUEZ MESA
76001-31-03-001-2019-00056-02	VERBAL	JESSICA GIRALDO TERRANOVA	JOHANNA MELISSA LUCUMI VELÁSICO	14/09/2021	AUTO ADMITE APELACIÓN DE SENTENCIA	<a href="#">PDF</a>	JOSE DAVID CORREDOR ESPITIA

76001-31-03-001-2021-00062-01	EJECUTIVO	FUNDACION HOSPITAL SAN JOSE DE BUGA	COOMEVA EPS S.A.	14/09/2021	AUTO DECIDE	<a href="#">PDF</a>	FLAVIO EDUARDO CÓRDOBA FUERTES
76001-31-03-002-2016-00317-01	VERBAL	INGENIERIA Y CONSTRUCCIONES INCOR S.A.S.	CUERPO DE BOMBEROS VOLUNTARIO Y OTROS	14/09/2021	AUTO OBEDÉZCASE Y CÚMPLASE	<a href="#">PDF</a>	HOMERO MORA INSUASTY
76001-31-03-003-2009-00056-02	EJECUTIVO	TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. HITOS	JORGE ZULUAGA ARIAS Y OTRA	14/09/2021	AUTO DECLARA INADMISIBLE APELACIÓN	<a href="#">PDF</a>	JULIÁN ALBERTO VILLEGAS PEREA
76001-31-03-004-2017-00174-01	EJECUTIVO	LEIDY VIVIANA CRUZ QUIROGA	MARIA CONSTANZA GOMEZ ANGARITA	14/09/2021	AUTO NO REPONE	<a href="#">PDF</a>	CÉSAR EVARISTO LEÓN VERGARA
76001-31-03-005-2010-00343-01	VERBAL	ANA MILENA BOLAÑOS Y OTROS	NUEVA EPS	14/09/2021	AUTO ORDENA OFICIAR	<a href="#">PDF</a>	CESAR EVARISTO LEON VERGARA
76001-31-03-005-2021-00026-01	EJECUTIVO	PIER PAOLO PAVOLINI LIZ	LUIS GABRIEL GOMEZ	14/09/2021	REVOCA AUTO	<a href="#">PDF</a>	JULIÁN ALBERTO VILLEGAS PEREA
76001-31-03-006-2008-00128-02	EJECUTIVO	FINESA S.A.	JAIME HERMES GUERRERO	14/09/2021	AUTO ESTIMASE BIEN DENEGADO EL RECURSO	<a href="#">PDF</a>	JORGE JARAMILLO VILLARREAL
76001-31-03-006-2017-00236-02	VERBAL	LUIS ERNESTO NEIRA FLOREZ	MAGDALENA ZUÑIGA RAYO	14/09/2021	CONFIRMA AUTO COSTAS	<a href="#">PDF</a>	HERNANDO RODRIGUEZ MESA
76001-31-03-006-2020-00102-01	EJECUTIVO	ANNAR DIAGNOSTICA IMPORT S.A.S	CLINICA ORIENTE LTDA	14/09/2021	CONFIRMA AUTO SIN COSTAS	<a href="#">PDF</a>	ANA LUZ ESCOBAR LOZANO
76001-31-03-007-2018-00173-01	VERBAL	GERARDO LOZADA CANDELO	SOCIEDAD RADIO TAXI AEROPUERTO S.A. Y OTRO	14/09/2021	AUTO ESTIMASE BIEN DENEGADO EL RECURSO	<a href="#">PDF</a>	HERNANDO RODRIGUEZ MESA

76001-31-03-007-2020-00125-01	VERBAL	LILIANA CAMPIÑO	LILIANA MONTAGUT MENDOZA Y OTROS	14/09/2021	AUTO ADMITE APELACIÓN DE SENTENCIA	<a href="#">PDF</a>	CÉSAR EVARISTO LEÓN VERGARA
76001-31-03-009-2018-00256-02	DIVISORIO	MAURICIO TAFUR OCHOA Y OTRA	FERNANDO ANTONIO JOSE DURAN DURAN	13/09/2021	NIEGA ACLARACIÓN	<a href="#">PDF</a>	ANA LUZ ESCOBAR LOZANO
76001-31-03-010-2019-00220-02	VERBAL	ALIANZA FIDUCIARIA S.A.	AVELINO FIGUEROA DÍAZ Y OTRO	14/09/2021	AUTO ADMITE APELACIÓN DE SENTENCIA	<a href="#">PDF</a>	ANA LUZ ESCOBAR LOZANO
76001-31-03-010-2019-00265-01	VERBAL	EULICER MORAN HERRERA Y OTROS	DINAMICA LOGISTICA S.A.S Y OTROS	14/09/2021	AUTO ADMITE APELACIÓN DE SENTENCIA	<a href="#">PDF</a>	ANA LUZ ESCOBAR LOZANO
76001-31-03-011-2019-00255-01	VERBAL	LUIS ALFONSO RAMIREZ URRIAGO Y OTROS	MELISSA ANDREA RAMIREZ RICAURTE Y OTROS	14/09/2021	AUTO ADMITE APELACIÓN DE SENTENCIA	<a href="#">PDF</a>	JULIAN ALBERTO VILLEGAS PEREA
76001-31-03-013-2015-00239-02	DIVISORIO	MARÍA RUTH VASQUEZ DE PEREZ	PEREZ MONTERO Y CIA S.A EN C.	14/09/2021	SENTENCIA	<a href="#">PDF</a>	HOMERO MORA INSUASTY
76001-31-03-013-2019-00178-01	VERBAL	NATALIA VASQUEZ OCAMPO	HEREDEROS INDETERMINADOS DE HERNÁN VASQUEZ MONTEDEOCA Y OTROS	09/09/2021	AUTO PRORROGA TÉRMINO	<a href="#">PDF</a>	ANA LUZ ESCOBAR LOZANO
76001-31-03-014-2021-00027-01	VERBAL	MARTIN OROZCO MATAYANA	GUILLERMO LEON OROZCO MATALLANA	14/09/2021	REVOCA AUTO SIN COSTAS	<a href="#">PDF</a>	HERNANDO RODRIGUEZ MESA
76001-31-03-016-2018-00223-01	VERBAL	NURIS ESTHER VELASQUEZ CUELLAR	COSMITET LTDA Y OTROS	14/09/2021	CONFIRMA AUTO SIN COSTAS	<a href="#">PDF</a>	JOSÉ DAVID CORREDOR ESPITIA

76001-31-03-018-2019-00215-01	VERBAL	INVERSIONES INTEGRAL CIA S.C.A EN LIQUIDACION	WILLIAM MARIN E INDETERMINADOS	14/09/2021	AUTO DECLARA DESIERTO RECURSO	<a href="#">PDF</a>	ANA LUZ ESCOBAR LOZANO
-------------------------------	--------	---	-----------------------------------	------------	-------------------------------------	---------------------	---------------------------

**Número de registros: 27**

**SE FIJA EL PRESENTE ESTADO ELECTRÓNICO EN LA PÁGINA WEB DE LA RAMA JUDICIAL A LAS 7:00 A.M Y SE DESFIJA A LAS 4:00 P.M.**

**[ENCUESTA](#)**



**REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL**

**TRIBUNAL SUPERIOR DE CALI  
DECISIÓN UNITARIA**

**MAGISTRADO SUSTANCIADOR  
JOSÉ DAVID CORREDOR ESPITIA**

Santiago de Cali, doce de octubre de dos mil veintiuno

Teniendo en cuenta que dentro del término concedido en providencia notificada por estados el 15 de septiembre de 2021, la parte recurrente no sustentó el recurso de apelación interpuesto en contra de la sentencia de primera instancia proferida dentro del proceso de la referencia, y que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 14 del Decreto 806 del 4 de junio de 2020 tal omisión conlleva a la deserción de la alzada, tal y como se advirtió en la aludida providencia, el suscrito Magistrado,

**RESUELVE:**

**DECLARAR DESIERTO** el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra la sentencia proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Cali, de acuerdo con lo expuesto en la parte motiva de este proveído.

Ejecutoriada la presente decisión, **Devuélvase** el expediente al juzgado de origen.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**Firmado Por:**

**Jose David Corredor Espitia  
Magistrado  
Sala 007 Civil  
Tribunal Superior De Cali - 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:

**696a3e7b53e4739e2098db1b3d221936ea8fe09c6da1298119363ecf650f90ff**

Documento generado en 12/10/2021 01:20:58 PM

**Valide este documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CALI**  
**SECRETARIA SALA CIVIL**  
**ESTADO ELECTRÓNICO No. 168**

**FECHA 13/10/2021**

RADICACIÓN	TIPO PROCESO	DEMANDANTE	DEMANDADO	FECHA	ACTUACIÓN	VER ARCHIVO	MAGISTRADO
76001-16-00-000-2021-00028-00	CONFLICTO DE COMPETENCIA SALA MIXTA	GERMAINA SALAZAR MADUEÑO	SIN DEMANDADO	06/10/2021	AUTO DELCARA LA COMPETENCIA	<a href="#">PDF</a>	ANA LUZ ESCOBAR LOZANO
76001-31-03-001-2019-00056-02	VERBAL	JESSICA GIRALDO TERRANOVA	JOHANNA MELISSA LUCUMI VELÁSICO	12/10/2021	AUTO DECLARA DESIERTO RECURSO	<a href="#">PDF</a>	JOSÉ DAVID CORREDOR ESPITIA
76001-31-03-002-2018-00111-01	VERBAL	ANA PAULA CARLI BARHOUM	SAAD SALIM BARHOUM FARAI Y OTRO	12/10/2021	AUTO ADMITE APELACIÓN DE SENTENCIA (Apelante: demandante)	<a href="#">PDF</a>	CARLOS ALBERTO ROMERO SANCHEZ
76001-31-03-004-2012-00161-01	EJECUTIVO	LUIS EDUARDO LONDOÑO LOBOA	JIMMY VALENCIA BALANTA	06/10/2021	SENTENCIA RESUELVE CONFIRMAR PROVIDENCIA	<a href="#">PDF</a>	ANA LUZ ESCOBAR LOZANO
76001-31-03-009-2019-00140-01	EJECUTIVO	EDIFICIO ALTO MEDITERRANEO P.H.	ANA SOFIA GONZALEZ CADENA Y OTROS	12/10/2021	SENTENCIA RESUELVE CONFIRMAR PROVIDENCIA	<a href="#">PDF</a>	HOMERO MORA INSUASTY
76001-31-03-010-2012-00510-05	VERBAL	LUIS EDUARDO GUTIERREZ ARANGO	SOCIEDAD GUTIERREZ CESPEDES S. EN C.	11/10/2021	CONFIRMA AUTO SUPLICADO	<a href="#">PDF</a>	JORGE JARAMILLO VILLARREAL
76001-31-03-010-2019-00060-01	VERBAL	CLAUDIA LILIANA ARISTIZABAL SANCLEMENTE Y OTROS	CLINICA VERSALLES Y OTROS	12/10/2021	AUTO ADMITE APELACIÓN DE SENTENCIA (Apelante: demandante)	<a href="#">PDF</a>	CARLOS ALBERTO ROMERO SANCHEZ

76001-31-03-011-2020-00033-01	VERBAL	NELCY MILENA BEDOYA COLLAZOS	SEGUROS DEL ESTADO S.A.	12/10/2021	CONFIRMA AUTO COSTAS	<a href="#">PDF</a>	HOMERO MORA INSUASTY
76001-31-03-012-2017-00096-01	VERBAL	ANA HERMINIA CASTRO AYALA Y OTROS	CLINICA NUESTRA SEÑORA DEL ROSARIO	12/10/2021	AUTO DECLARA DESIERTO RECURSO	<a href="#">PDF</a>	CARLOS ALBERTO ROMERO SANCHEZ
76001-31-03-013-2021-00062-01	VERBAL	FERNANDO IZQUIERDO MONTAÑEZ	YANETH IZQUIERDO SALGADO Y OTROS	12/10/2021	AUTO ADMITE APELACIÓN DE SENTENCIA (Apelante: demandante)	<a href="#">PDF</a>	CARLOS ALBERTO ROMERO SANCHEZ
76001-31-03-015-2020-00190-01	EJECUTIVO	IMÁGENES DIAGNÓSTICAS SAN JOSÉ	ASOCIACION MUTUAL EMPRESA SOLIDARIA DE SALUD EMSSANAR ESS	12/10/2021	CONFIRMA AUTO SIN COSTAS	<a href="#">PDF</a>	CARLOS ALBERTO ROMERO SANCHEZ
76001-31-03-019-2019-00077-02	EJECUTIVO	HOLGUINES TRADE CENTER PH	GUSTAVO ADOLFO PAZ ARBELAEZ	11/10/2021	SENTENCIA RESUELVE CONFIRMAR PROVIDENCIA	<a href="#">PDF</a>	ANA LUZ ESCOBAR LOZANO

**Número de registros: 12**

**SE FIJA EL PRESENTE ESTADO ELECTRÓNICO EN LA PÁGINA WEB DE LA RAMA JUDICIAL A LAS 8:00 A.M Y SE DESFIJA A LAS 5:00 P.M.**

**[ENCUESTA](#)**

JUZGADO PRIMERO CIVIL DE CIRCUITO DE ORALIDAD DE CALI



REPUBLICA DE COLOMBIA RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

PROCESO: VERBAL DE RESPONSABILIDAD CONTRACTUAL  
DEMANDANTE: JESSICA GIRALDO TERRANOVA  
DEMANDADO: JOHANA MELLISA LUCUMI VELASCO  
RADICACIÓN: 76001-3103-001-2019-00056-00

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Cali, siete (07) de marzo del dos mil veintidós (2.022)

Teniendo en cuenta que, en el presente trámite, la Sala Civil del Honorable Tribunal Superior de Distrito Judicial de Cali, declaro DESIERTO el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada contra la Sentencia No. 009 proferida el 26 de julio de 2021, el Juzgado de conformidad con lo dispuesto en el Art. 329 del C.G.P., dispone:

1- **OBEDÉZCASE Y CUMPLASE** lo resuelto por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali – Sala Civil, mediante providencia dictada el 12 de octubre de 2021.

CÚMPLASE Y NOTIFIQUESE.

EL JUEZ,

ANDRÉS JOSÉ SOSSA RESTREPO

<p><b>Juzgado 1 Civil del Circuito</b> <b>Secretaria</b></p> <p>Cali, <b>08 MARZO 2022</b></p> <p>Notificado por anotación en el estado <b>No.41.</b> De esta misma fecha</p> <p>Guillermo Valdez Fernández Secretario</p>
--

## REPUBLICA DE COLOMBIA

## Juzgado 001 Civil del Circuito de Cali

## LISTADO DE ESTADO

## Informe de estados correspondiente a:08 DE MARZO DEL 2022

## ESTADO No. 041

Radicación	Clase de Proceso	Demandante	Demandado	Desc. Actuación	Fecha Registro	Folio	Cuaderno
76001310300120150008300	Verbal	NORMA ALICIA CARDONA CACERES	ELIANA CACERES DE CARDONA	Auto nombra Auxiliar de la Justicia OBS. 1.- Designar en su orden como Curador Ad-Litem de los demandados emplazados (ANDRES PALLOMARI CARDONA y MAURICIO PALLOMARICARDONA), para que la represente en este asunto a: JOHN HENRY MEJÍA GARCIA, CALLE 11 NO. 4-34, OFICINA 411, ED PLAZA CAICEDO.CALI VALLE. Cel. : 3104578620 -3122891941. Email: megajohn685@hotmail.com	07/03/2022		1
76001310300120150047900	Verbal	JUAN DAVID HERNANDEZ LOPEZ	VICTOR ORLANDO PAREDES BURBANOS	Auto obedézcse y cúmplase OBS. -- Sin Observaciones.	07/03/2022		1
76001310300120190005600	Verbal	JESSICA GIRALDO TERRANOVA	JOHANA MELISSA LUCUMI VELASCO	Auto obedézcse y cúmplase OBS. -- Sin Observaciones.	07/03/2022		1
76001310300120190005600	Verbal	JESSICA GIRALDO TERRANOVA	JOHANA MELISSA LUCUMI VELASCO	Auto pone en conocimiento OBS. 1.- Adjuntar a los autos para el conocimiento de las partes, el material probatorio allegado por la Fiscalía General de la Nación, visible a (archivo 79) del expediente virtual, y para los fines legales pertinentes. 2.- Incorporar a los autos, la respuesta allegada por la Alcaldía de Santiago de Cali – Secretaría de Movilidad, para el conocimiento de las partes y los fines legales pertinentes. 3.- Arribar a los autos para el conocimiento de las partes el informe pericial allegado por el Instituto Nacional de Medicina Legal, para los fines legales pertinentes.	07/03/2022		1
76001310300120190017700	Verbal	CARLOS FERNANDO GIRALDO DURAN	ASOCIACION COLOMBIANA DE CABALLEROS DE MALTA	Auto de Trámite OBS. 1.- Ordenar la inclusión del contenido de la valla y/o del aviso en el registro nacional de procesos de pertenencia que lleva el C.S.J, por el término de un (1) mes dentro del cual podrán contestar la demanda las persona emplazadas conforme el prevé el artículo 375 – 7 del C.G.P., en su defecto, proceder a designar el curador ad litem que los represente en este proceso.	07/03/2022		1
76001310300120200004500	Verbal	BANCO DAVIVIENDA	ANA MARIA ARISTIZABAL ESCAMILLA	Auto aprueba liquidación OBS. 1.- De la anterior LIQUIDACION DE COSTAS practicada por la secretaria del juzgado, conforme al Art. 366-1 del C.G.P., el juzgado la aprueba.	07/03/2022		1
76001310300120200016900	Ejecutivo Singular	BANCO DE OCCIDENTE	DIANA MARCELA HERNANDEZ	Auto aprueba liquidación OBS. 1.- De la anterior LIQUIDACION DE COSTAS practicada por la secretaria del juzgado, conforme al Art. 366-1 del C.G.P., el juzgado la aprueba.	07/03/2022		1
76001310300120200017800	Ejecutivo Singular	BANCOLOMBIA	APD. LUIS FELIPE GONZALEZ GUZMAN	Auto de Trámite OBS. En atención a los escritos que anteceden, y de conformidad con el artículo 70 de la Ley 1116 de 2006, el Juzgado, RESUELVE.....	07/03/2022		1
76001310300120200020700	Ejecutivo Singular	RODRIGO VELASCO GIRALDO	PATRICIA HERNANDEZ PORTILLA	Auto aprueba liquidación OBS. 1.- De la anterior LIQUIDACION DE COSTAS practicada por la secretaria del juzgado, conforme al Art. 366-1 del C.G.P., el juzgado la aprueba.	07/03/2022		1
76001310300120210004400	Ejecutivo Singular	BANCOLOMBIA S.A.	JOSE MARINO ECHEVERRI SANTANA	Auto aprueba liquidación OBS. 1.- De la anterior LIQUIDACION DE COSTAS practicada por la secretaria	07/03/2022		1

				del juzgado, conforme al Art. 366-1 del C.G.P., el juzgado la aprueba			
76001310300120210006000	Ejecutivo con Título Hipotecario	BANCO SCOTIABANK COLPATRIA S.A	TATIANA BRAVO LEON	Auto aprueba liquidación OBS. 1.- De la anterior LIQUIDACION DE COSTAS practicada por la secretaria del juzgado, conforme al Art. 366-1 del C.G.P., el juzgado la aprueba.	07/03/2022		1
76001310300120210008000	Ejecutivo Singular	BANCO DE BOGOTA	APD. ADOLFO RODRIGUEZ GANTIVA	Auto aprueba liquidación OBS. 1.- De la anterior LIQUIDACION DE COSTAS practicada por la secretaria del juzgado, conforme al Art. 366-1 del C.G.P., el juzgado la aprueba	07/03/2022		1
76001310300120210009100	Ejecutivo con Título Hipotecario	SCOTIABANK COLPATRIA	APD. HUMBERTO VASQUEZ ARANAZU	Auto aprueba liquidación OBS. 1.- De la anterior LIQUIDACION DE COSTAS practicada por la secretaria del juzgado, conforme al Art. 366-1 del C.G.P., el juzgado la aprueba	07/03/2022		1
76001310300120210011700	Ejecutivo Singular	BANCO DE BOGOTA	APD. OLGA LUCIA MEDINA MEJIA	Auto aprueba liquidación OBS. 1.- De la anterior LIQUIDACION DE COSTAS practicada por la secretaria del juzgado, conforme al Art. 366-1 del C.G.P., el juzgado la aprueba.	07/03/2022		1
76001310300120210012000	Verbal	MARÍA DE LOS ÁNGELES CAIZA CAPOTE	MAPFRE S.A	Auto admite demanda OBS. 1. Admitir la REFORMA DE LA DEMANDA.....	07/03/2022		1
76001310300120210016400	Ejecutivo Singular	BANCO DE BOGOTA	FRUTAFINO S.A.S	Auto aprueba liquidación OBS. 1.- De la anterior LIQUIDACION DE COSTAS practicada por la secretaria del juzgado, conforme al Art. 366-1 del C.G.P., el juzgado la aprueba	07/03/2022		1
76001310300120210019000	Ejecutivo Singular	BANCOLOMBIA	OSCAR ARLEY RUA CALDERON	Auto aprueba liquidación OBS. 1.- De la anterior LIQUIDACION DE COSTAS practicada por la secretaria del juzgado, conforme al Art. 366-1 del C.G.P., el juzgado la aprueba.	07/03/2022		1
76001310300120210019100	Ejecutivo Singular	LIBERTY SEGUROS S.A.	CIUDAD TECH COLOMBIA SAS	Auto aprueba liquidación OBS. 1.- De la anterior LIQUIDACION DE COSTAS practicada por la secretaria del juzgado, conforme al Art. 366-1 del C.G.P., el juzgado la aprueba.	07/03/2022		1
76001310300120210025200	Ejecutivo Singular	BANCOLOMBIA SAS	FANNY CARACAS ARANGU	Auto aprueba liquidación OBS. 1.- De la anterior LIQUIDACION DE COSTAS practicada por la secretaria del juzgado, conforme al Art. 366-1 del C.G.P., el juzgado la aprueba.	07/03/2022		1
76001310300120210026100	Ejecutivo Singular	SCOTIABANK COLPATRIA SA	LUIS ARCESIO SANDOVAL GONZALEZ	Auto aprueba liquidación OBS. 1.- De la anterior LIQUIDACION DE COSTAS practicada por la secretaria del juzgado, conforme al Art. 366-1 del C.G.P., el juzgado la aprueba.	07/03/2022		1
76001310300120210026900	Ejecutivo Singular	BANCO SCOTIABANK COLPATRIA S.A.	APD. ILSE POSADA GORDON	Auto aprueba liquidación OBS. 1.- De la anterior LIQUIDACION DE COSTAS practicada por la secretaria del juzgado, conforme al Art. 366-1 del C.G.P., el juzgado la aprueba.	07/03/2022		1
76001310300120210030800	Ejecutivo Singular	BANCO DE BOGOTA	GREAR PUBLICIDAD EXTERIOR SAS	Auto aprueba liquidación OBS. 1.- De la anterior LIQUIDACION DE COSTAS practicada por la secretaria del juzgado, conforme al Art. 366-1 del C.G.P., el juzgado la aprueba.	07/03/2022		1
76001310300120220003800	Deslinde y Amojonamiento	LUIS ALBERTO TAMAYO	MARIA DEL SOCORRO CRUZ SOLARTE	Auto rechaza demanda OBS. 1º- RECHAZAR la presente demanda por falta de competencia para conocer de ella en razón a la cuantía. 2º.- ENVIAR por competencia la presente demanda con todos sus anexos a fin de que sea repartida por parte de la Oficina Judicial entre los Juzgados 1, 2 y 7 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Cali, dejándose previamente cancelada la radicación.	07/03/2022		1
76001310300120220003900	Verbal	LUZ AMANDA RAMIREZ LOPEZ	YHOJAN FERNADEZ RAMIREZ	Auto inadmite demanda OBS. -- Sin Observaciones.	07/03/2022		1
76001310300120220004000	Verbal	, MARTIN KLUCKHOHN JARAMILLO,	LUZ AIDA MUÑOZ SABOGAL	Auto rechaza demanda OBS. 1º.- RECHAZAR la presente demanda por falta de competencia para	07/03/2022		1

				conocer de ella, conforme lo considerado anteriormente. 2º.- ENVIAR por competencia la presente demanda con todos sus anexos al JUZGADO DE FAMILIA (REPARTO) DE CALI, dejándose previamente cancelada la radicación.			
76001310300120220004300	Verbal	MELBA MARIA BADILLO CHAVEZ	EMPRESA DE TRANSPORTE MASIVA ETM	Auto admite demanda OBS. -- Sin Observaciones.	07/03/2022		1
76001310300120220004500	Verbal	CESAR AUGUSTO CARBONARI FILLO	CLEMENTIA MAYA SILVA	Auto inadmite demanda OBS. -- Sin Observaciones.	07/03/2022		1

Numero de registros:27

Para notificar a quienes no lo han hecho en forma personal de las anteriores decisiones, en la fecha 08 DE MARZO DEL 2022 y a a la hora de las 8:00 a.m. se fija el presente estado por el término legal de un (1) día y se defija en la misma a las 5:00 p.m.

**GUILLERMO VALDEZ FERNANDEZ**

Secretario

## Proceso liquidación patrimonial Johana Melissa Lucumi Velasco

JUAN ZAPATA <juanda0108@hotmail.com>

Mié 8/03/2023 2:55 PM

Para: Juzgado 26 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali <j26cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Reenvío

Señores juzgado civil municipal de Cali proceso liquidación patrimonial radicado 202200021

Señor  
**JUEZ 26 CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI.**  
E. S. D.

Asunto: REPOSICION DEL AUTO No.38  
RADICADO: 2022-00021-00 – LIQUIDACION PATRIMONIAL

**JOHANA MELISSA LUCUMI VELASCO, identificado con la C.C. No. 66.811.826 de Cali**, Actuando en Calidad de demandada, por medio del presente escrito me dirijo respetuosamente a Usted para solicitarle el recurso de reposición frente al auto No. 691 el 02 de marzo de 2023, notificado en estado No.38 del 03 de marzo de 2023. Es claro que este tipo de autos no se encuentra en listado dentro de los autos susceptibles de recurso, pero ya que hay un error inminente al no tenerse en cuenta el inventario y avalúo presentado dentro del término lega, por la parte Demandada.

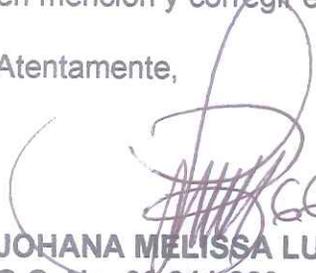
Lo anterior, con forme a los siguientes argumentos:

- 1.- Mediante auto No. 691 el 02 de marzo de 2023, se el inventario avalúo de los bienes de la deudora y Demandada, por la suma de (\$219.496.500.oo).
- 2.- Dentro del mencionado Auto No.691. se menciona que se encuentra vencido el termino concedido a las partes para que se pronunciaran frente al inventario y avalúo de los bienes de la Deudora. Pronunciamiento que, si se realizó y dentro del término legal, por parte de la parte Demandada, quien presento objeción a ese inventario y avalúo, presentando a su Despacho un nuevo avalúo para tener en cuenta.
- 3.- El pronunciamiento y objeción frente al inventario y avalúo de los bienes de la Deudora se realizó a través de correo electrónico (juanda0108@hotmail.com) el día 10 de noviembre de 2022 a las 12:47 p.m. y fue debidamente recibido en el correo electrónico del Despacho.

ANEXO: PRUEBA DEL ENVIO DEL CORREO ELECTRONICO.

Por lo anterior solicito respetuosamente a Usted honorable Juez, Reponer el auto en mención y corregir el inminente error presentado.

Atentamente,

  
66 811 826  
**JOHANA MELISSA LUCUMI VELASCO**  
C.C. No. 66.811.826

Señor

**JUEZ 26 CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI.**

E. S. D.

Asunto: REPOSICION DEL AUTO No.38

RADICADO: 2022-00021-00 – LIQUIDACION PATRIMONIAL

**WILSON MORERA CEDEÑO**, mayor de edad, vecino de Cali, identificado con la cedula de ciudadanía No. **16.768.712** y portador de la Tarjeta Profesional No. **89.399** del Consejo Superior de la Judicatura, Actuando en calidad de Apoderado Judicial de la Demandada, por medio del presente escrito me dirijo respetuosamente a Usted para solicitarle el recurso de reposición frente al auto No. 691 el 02 de marzo de 2023, notificado en estado No.38 del 03 de marzo de 2023. Es claro que este tipo de autos no se encuentra en listado dentro de los autos susceptibles de recurso, pero ya que hay un error inminente al no tenerse en cuenta el inventario y avalúo presentado dentro del término lega, por la parte Demandada.

Lo anterior, con forme a los siguientes argumentos:

- 1.- Mediante auto No. 691 el 02 de marzo de 2023, se el inventario avalúo de los bienes de la deudora y Demandada, por la suma de (\$219.496.500.oo).
- 2.- Dentro del mencionado Auto No.691. se menciona que se encuentra vencido el termino concedido a las partes para que se pronunciaran frente al inventario y avalúo de los bienes de la Deudora. Pronunciamiento que, si se realizó y dentro del término legal, por parte de la parte Demandada, quien presento objeción a ese inventario y avalúo, presentando a su Despacho un nuevo avalúo para tener en cuenta.
- 3.- El pronunciamiento y objeción frente al inventario y avalúo de los bienes de la Deudora se realizó a través de correo electrónico (wmc.abogados@hotmail.com) el día 10 de noviembre de 2022 a las 12:47 p.m. y fue debidamente recibido en el correo electrónico del Despacho.

**ANEXO: PRUEBA DEL ENVIO DEL CORREO ELECTRONICO.**

Por lo anterior solicito respetuosamente a Usted honorable Juez, Reponer el auto en mención y corregir el inminente error presentado.

**WILSON MORERA CEDEÑO – ABOGADO**

**CARRERA 5 No. 10 – 63 OFICINA: 317 EDIF. COLSEGUROS – CALI -CEL: 3218279732**

Atentamente,



**WILSON MORERA CEDEÑO**

**C.C. No.16.768/712 de Cali**

**T.P. No. 89.399 del C. S. de la J.**

**Correo electrónico: [wmc.abogados@hotmail.com](mailto:wmc.abogados@hotmail.com)**

Honorable  
JUEZ 26 CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI

**RADICADO: 2022-00021-00**  
**PROCESO DE LIQUIDACION PATRIMONIAL**

en archivo adjunto envío respetuosamente a su Despacho, el poder que me acredita para actuar como abogado de confianza de la señora JOHANA MELISSA LUCUMI VELASCO, al igual que el memorial adjuntando un nuevo avalúo.

Atentamente,

WILSON MORERA CEDEÑO

---

**De:** JUAN ZAPATA <juanda0108@hotmail.com>

**Enviado:** jueves, 10 de noviembre de 2022 12:47 p. m.

**Para:** j26cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co <j26cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>; wmc.abogados@hotmail.com <wmc.abogados@hotmail.com>

**Asunto:** Proceso liquidación patrimonial Johana Melissa Lucumi Velasco

Señores juzgado civil municipal de cali proceso liquidación patrimonial radicado 202200021

**WILSON MORERA CEDEÑO – ABOGADO**

CARRERA 5 No. 10 – 63 OFICINA: 317 EDIF. COLSEGUROS – CALI -CEL: 3218279732

Señor(a)  
**JUEZ 26 CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI**  
E. S. D.

Asunto: PODER

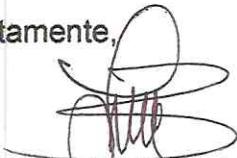
RADICADO: 2022-00021-00  
PROCESO DE LIQUIDACION PATRIMONIAL

**JOHANA MELISSA LUCUMI VELASCO**, mayor de edad, vecina de Cali, identificada con la cedula de ciudadanía No. **66.811.826** de Cali, por medio de este escrito manifiesto a Usted que confiero poder especial amplio y suficiente al Abogado **WILSON MORERA CEDEÑO**, mayor de edad, vecino de Cali, identificado con la cedula de ciudadanía No. **16.768.712** y portador de la Tarjeta Profesional No. **89.399** del Consejo Superior de la Judicatura, para que me represente dentro del proceso de liquidación patrimonial de la referencia.

El Doctor **WILSON MORERA CEDEÑO** queda facultado para representarme en todas las audiencias e instancias del proceso, con las expresas facultades establecidas en el Código General del Proceso, en especial las de recibir, sustituir, reasumir poder, designar suplente, transigir, tachar y redargüir documentos y testigos, conciliar, desistir, presentar Acreedores y en general formular todas las gestiones y pretensiones que estime convenientes para la salvaguarda de mis intereses. Es de anotar que en el evento en que me encuentre no satisfecha con la labor profesional del Dr. Morera, tengo la libertad de contratar a otro profesional del Derecho.

Sírvase, señor Juez, reconocer personería a mi apoderado, en los términos y para los efectos del presente mandato.

Atentamente,



**JOHANA MELISSA LUCUMI VELASCO**  
C.C. No. 66.811.826 de Cali

ACEPTO,



**WILSON MORERA CEDEÑO**  
C.C. No. 16.768.712 de Cali  
T.P. No. 89.399 del C. S. de la J.  
Correo electrónico: [wmc.abogados@hotmail.com](mailto:wmc.abogados@hotmail.com)  
Móvil: 3218279732.





**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO**  
**Artículo 68 Decreto Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015**



9030510

En la ciudad de Cali, Departamento de Valle, República de Colombia, el veintiocho (28) de febrero de dos mil veintidos (2022), en la Notaría Tercera (3) del Círculo de Cali, compareció: JOHANA MELISSA LUCUMI VELASCO, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 66811826 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.



----- Firma autógrafa -----



drzp6dxxk311  
28/02/2022 - 10:37:12



Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se vincula al documento de PODER signado por el compareciente, en el que aparecen como partes JOHANA MELISSA LUCUMI VELASCO, sobre: JUEZ 26 CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI.



**JORGE ENRIQUE CAICEDO ZAMORANO**

Notario Tercero (3) del Círculo de Cali, Departamento de Valle

Consulte este documento en [www.notariasegura.com.co](http://www.notariasegura.com.co)  
Número Único de Transacción: drzp6dxxk311



Señor(a)  
**JUEZ 26 CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI**  
E. S. D.

Asunto: PETICION

RADICADO: 2022-00021-00

PROCESO DE LIQUIDACION PATRIMONIAL

**WILSON MORERA CEDEÑO**, mayor de edad, vecino de Cali, identificado con la cedula de ciudadanía No. **16.768.712** y portador de la Tarjeta Profesional No. **89.399** del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderado judicial de la señora **JOANA MELISSA LUCUMI VELASCO** dentro del proceso de liquidación patrimonial, Por medio del presente escrito y encontrándome dentro del término legal establecido en el artículo **567 del C.G.P.**, me dirijo respetuosamente a usted para manifestar que no estoy de acuerdo con el avalúo presentado por el liquidador ya que tiene un valor inferior al real y comercial del inmueble y por ello allego para su consideración un avalúo diferente.

ANEXO: Poder a mi Favor.

**NOTIFICACIONES:**

Carrera 5 No. 10 –63 Oficina - 317 Edificio: Colseguros de Cali.

Móvil: 321-8279732

Correo Electrónico: [wmc.abogados@hotmail.com](mailto:wmc.abogados@hotmail.com)

Atentamente,



**WILSON MORERA CEDEÑO**

C.C. No.16.768.712 de Cali

T.P. No. 89.399 del C. S. de la J.

Correo electrónico: [wmc.abogados@hotmail.com](mailto:wmc.abogados@hotmail.com)

Móvil: 3218279732

Santiago de Cali. 04 de noviembre de 2022

Respetado

**JHOANA MELISA LUCUMI**  
**C.C 66811826**

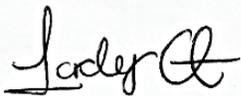
Ciudad.

De acuerdo con su solicitud tenemos el gusto de presentar a continuación, nuestro concepto sobre el valor del inmueble ubicado en la **CARRERA 2A # 46C – 29** barrio **SALOMIA** de la comuna **5 – CINCO** de la ciudad de **SANTIAGO DE CALI – VALLE DEL CAUCA**.

Según informe adjunto, el avalúo arroja un valor total de **QUINIENTOS CINCUENTA Y CINCO MILLONES, CUATROSCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL, CIENTO SESENTA Y SEIS PESOS MDA/CTE. (555.478.166,00)**

*Dejamos así cumplido el encargo que ustedes sirvieron encomendarnos y quedamos a sus órdenes para resolver cualquier inquietud que surja al respecto. Esperamos poder ayudarles en otra oportunidad.*

Cordialmente,



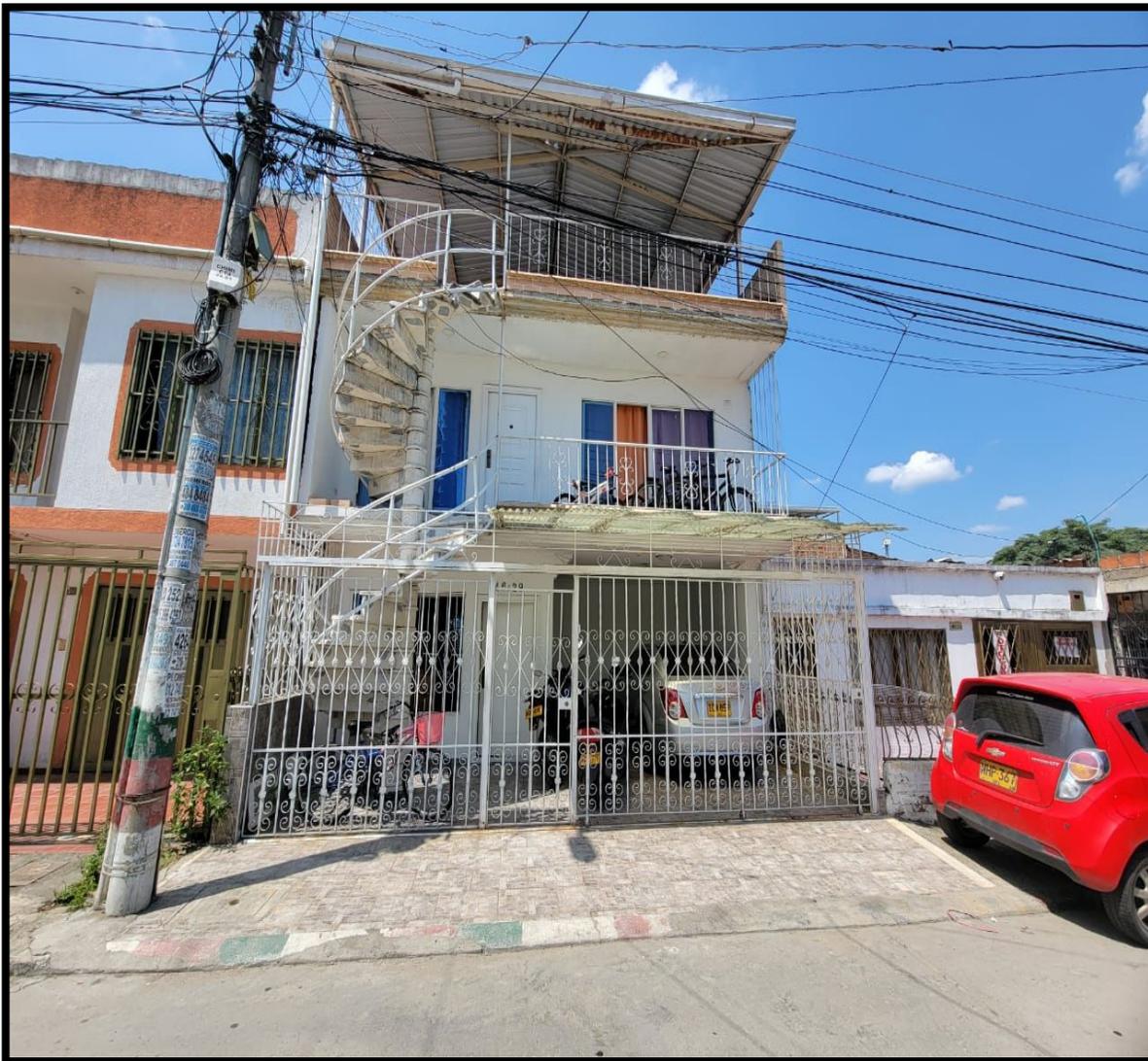
**Lady Catherine Tavera**  
**Valuador certificado**  
**R.A.A/1.214.723.343**

## INFORME TÉCNICO

### DE AVALÚO URBANO

SANTIAGO DE CALI - VALLE DEL CAUCA 04/11/2022

SOLICITANTE: JHOANA MELISA LUCUMI C.C 66811826



## CONTENIDO:

	# PAG.
- 1. INFORMACIÓN BASICA	1
- 2. MARCO NORMATIVO	2
- 3. ASPECTO JURÍDICO	3
- 3.1. DETERMINACIÓN FISICA DEL BIEN AVALUADO	3
- 3.2. NORMAS URBANAS	3
- 4. ÁREAS, CABIDAS Y LINDEROS DEL INMUEBLE	4
- 4.1. MATERIALES Y ACABADOS	4
- 4.2. DETALLES DE LA CONSTRUCCIÓN	5
- 4.3. DEPENDENCIAS DE LA CONSTRUCCIÓN	5
- 4.4. SERVICIOS COMUNALES	5
- 5. ASPECTO ECONÓMICO	6
- 6. MÉTODOS APLICADOS	6
- 7. VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE	7
- 7.1 VALOR TOTAL COMERCIAL DEL INMUEBLE	7
- 8. CONSIDERACIONES FINALES	8
- DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN	9
- MEMORIA DE CALCULO (TERRENO)	10
- OFERTAS DE MERCADO	11 AL 16
- MAPAS DE LOCALIZACIÓN	-
- REGISTRO FOTOGRÁFICO	-

## FORMATO UNICO DE AVALÚOS URBANOS DE ACUERDO A NORMA NTS S03

PAG. 1

### 1. INFORMACIÓN BÁSICA

CIUDAD	SANTIAGO DE CALI - VALLE DEL CAUCA	NPH	SI	ID	N/S	AVALUO C.	N/S
						FECHA FACTURA	N/S
FECHA DE DILIGENCIA		DÍA	MES	AÑO	No. AVALÚO		
INICIO DE INFORME		1	11	2022	NOV-011102		
ENTREGA INFORME		4	11	2022			

SOLICITANTE DEL AVALÚO
PROPOSITO O DESTINO DEL AVALUO
DIRECCIÓN INMUEBLE (CATASTRAL)
OBJETIVO DEL AVALÚO

JHOANA MELISA LUCUMI C.C 66811826
LIQUIDACION PATRIMONIAL
CARRERA 2A # 46C - 29
Estimar el valor comercial del predio según método comparativo de mercado y método costo o reposición con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien. (Artículo 1 y Artículo 3 Resolución 620 de 2008 por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la ley 388 de 1997)

DESCRIPCIÓN DEL OBJETO
------------------------

Determinar el valor comercial de predio ubicado en el municipio de Santiago de Cali, en perímetro Urbano, en el barrio Salomia, según consta en el certificado de tradición, relacionado en este documento, específicamente los metros cuadrados que haya al momento de la visita del terreno conociendo previamente la información establecida en la documentación suministrada por el solicitante.
--

<p><b>DIRECCION DEL INMUEBLE</b>          Tipo Predio: URBANO          3) KR 2 A # 46 C - 29 (DIRECCION CATASTRAL)          2) CARRERA 2A #46C-29.          1) CARRERA 2A-I #47-29,CASA Y LOTE URB. SALOMIA</p>
---

El objeto del presente avalúo es determinar el valor comercial del bien inmueble en el estado actual en que se encuentra, al cual se ha llegado mediante el método tradicional de investigación y comparación de mercado; además, de la observación y el análisis de sus características particulares, así como el análisis del sector que ejerce influencia.

El valor señalado en este informe, es el expresado en dinero, que corresponde al valor comercial del inmueble avaluado.

Para la realización de este estudio se han tenido en cuenta las siguientes metodologías: Método Comparativo De Mercado – Método De Costo o Reposición y aquellos aspectos que a juicio del suscrito evaluador son relevantes para la fijación del valor comercial del inmueble; como aspectos de tipo económico, jurídico, de normatividad urbana y física que permiten fijar parámetros de Comparación con inmuebles del mercado inmobiliario. **RESPONSABILIDAD DE LOS AVALUADORES:** Los Avaluadores no serán responsables por aspectos de naturaleza legal que afectan el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma.

Además, los Avaluadores no revelarán información sobre la valuación a nadie distinto a la persona que solicitó el encargo valuatorio y sólo lo hará si media autorización escrita de ésta, salvo en el caso que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

## 2. MARCO NORMATIVO

PAG. 2

- LEY 9 DE 1989. Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones
- 2.2** LEY 388 DE 1997. Por la cual se modifica la ley 9a. de 1989, y la ley 3a. de 1991 y se dictan otras disposiciones.
- 2.3** RESOLUCIÓN IGAC 620 DE 2008. En la realización de este avalúo se tomaron en cuenta las metodologías y lineamientos estipulados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante la Resolución 620 de septiembre 23 de 2008, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997, lo dispuesto en el Decreto 1420 de 1998.
- 2.4** DECRETO 1420 de 1998 Normas, procedimiento, parámetros y criterios para la elaboración de Avalúos por los cuales se determinará el Valor Comercial de los bienes inmuebles y se definen otras disposiciones.
- 2.5** LEY 1673 DE 2013. Ley del Avaluador. Por la cual se determina los lineamientos para el ejercicio de la profesión de Avaluador y otras disposiciones frente a la regulación, monitoreo y sanciones asociados al código de conducta del Avaluador
- 2.6** DECRETO 556 DE 2014 Reglamenta la ley del Avaluador y determina las categorías para la actividad de la valuación en Colombia y dicta disposiciones sobre las funciones del REGISTRO ABIERTO AVALUADOR (RAA) y las Entidades reconocidas de autorregulación (ERA).
- 2.7** DECRETO 556 DE 2014 Reglamentación de la ley del avaluador 1673 de 2013, reglamenta la ley del avaluador y determina las categorías para la actividad de la valuación en Colombia y dicta disposiciones sobre las funciones del REGISTRO ABIERTO AVALUADOR (RAA) y las Entidades reconocidas de autorregulación (ERA).
- 2.8** CÓDIGO DE COMERCIO: Artículos 518 al 523.

<b>TIPO DE INMUEBLE</b>		<input type="checkbox"/> APARTAMENTO	<input checked="" type="checkbox"/> CASA	<input type="checkbox"/> OFICINA	<input type="checkbox"/> LOCAL	<input type="checkbox"/> PARQUEADERO	<input type="checkbox"/> DEPOSITO
<b>MUNICIPIO</b>	SANTIAGO DE CALI	<b>BARRIO</b>	SALOMIA	<b>COMUNA</b>	5-CINCO		
<b>VÍAS DE ACCESO</b>	CARRERA 2A, CALLE 47, CALLE 46C						
<b>BARRIOS ALEDAÑOS</b>	EL SENA, LOS ANDES, LA ALINZA, LAS DELICIAS						
<b>TRANSPORTE</b>	TRANSPORTE MIO MASIVO, TRANSPORTE PUBLICO TRADICIONAL, TRANSPORTE PRIVADO						

**SERVICIOS PÚBLICOS**     ACUEDUCTO     ENERGÍA     ALCANTARILLADO     TELÉFONO     GAS

<b>INFRAESTRUCTURA</b>	<b>ALCANCE DEL SECTOR</b>
<b>ACUEDUCTO</b>	Cuenta con servicio de acueducto de EMCALI
<b>ALCANTARILLADO</b>	Cuenta con el servicio de Alcantarillado de EMCALI
<b>ALUMBRADO PÚBLICO</b>	El servicio es eficiente, se presta mediante luminarias de mercurio sobre postes en concreto prestado por EMCALI
<b>COMUNICACIÓN</b>	Cuenta con servicio de todos los operadores de Telefonía, Internet y TV por cable, Direct tv satelital.
<b>RED DE GAS</b>	Cuenta con red de Gas en el sector de GASES DE OCCIDENTE
<b>VÍAS Y ACERAS</b>	Cuenta con Andenes sobre calles y carrera que permiten tránsito peatonal, las vías de acceso son buenas y pavimentadas.

### 3. ASPECTO JURÍDICO

PAG. 3

PROPIETARIOS	JOHANA MELISA LUCUMI VELASCO C.C 66811826						
ESCRITURA PUBLICA	1823	FECHA	7/22/2011	NOTARIA	11	DE	CALI
TÍTULO DE ADQUISICIÓN	El título de adquisición se puede observar en la escritura publica 1823 del 22-07-2011 de notaria 11 de santiago de cali, donde el propietario adquiere el derecho real por compraventa.						
MATRÍCULAS INMOBILIARIAS	PRINCIPAL		GARAJE No.2		GARAJE No.3		DEPOSITO
	370-706329						
CEDS. CATASTRALES	.760010100050100340013000000013						
COEF. COPROPIEDAD	N/A						
ESCRITURA DE P.H.	N/A	FECHA	N/A	NOTARIA	N/A	DE	N/A

#### 3.1 DETERMINACIÓN FISICA DEL BIEN AVALUADO

LINDEROS Y ESPECIFICACIONES	CONTENIDOS EN LA ESCRITURA # 1.163 DE 05/06/1962, NOTARIA 4ta DE CALI, (DECRETO 1711/84)
-----------------------------	--

ATRIBUTO	ALCANCE
COMPONENTE URBANÍSTICO	Es un sector de actividad residencial, delimitado por inmuebles residenciales. Cercano al CENTRO COMERCIAL UNICO, transito de salomia, sena de salomia, entre otros.
TIPO DE EDIFICACIONES	En su mayoría inmuebles residenciales con altura de uno, dos y tres pisos.
VÍAS DE ACCESO	Buenas vías de acceso vehicular, pavimentadas, en buen estado, con acera que permite el tránsito y acceso peatonal.
SERVICIOS PÚBLICOS <small>Se entiende por servicios públicos domiciliarios, los que se establecen en la Ley 142/94, Artículo 14, numerales del 14.21 al 14.28 permanente</small>	El sector está dotado de los siguientes servicios públicos: acueducto, alcantarillado, energía, televisión por cable y satelital, internet y red de telefonía y de gas.
TRANSPORTE PÚBLICO	Tiene buenas rutas Municipales de Transporte Publico.
VALORIZACIÓN	Por su dinámica inmobiliaria se proyecta una valorización de crecimiento dentro de los parámetros normales de comportamiento.

#### 3.2 NORMAS URBANAS

SEGÚN ACUERDO 0373 DEL AÑO 2014 POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN ORDINARIA DE
CONTENIDO DE LARGO PLAZO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
EL INMUEBLE NO CUMPLE CON LAS NORMAS QUE RIGEN ACTUALMENTE PARA EL SECTOR

## 4. ÁREAS, CABIDAS Y LINDEROS DEL INMUEBLE

PAG. 4

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS  
CONTENIDOS EN LA ESC.#1.163 DE 05-06-1962, NOTARIA 4A. DE CALI, DECRETO 1711/84 AREA: 129.50M2 (MATRICULA TOMO 314 FOLIO 54 ) POR ESCRITURA #494 DEL 25-02-2009 DE LA NOTARIA PRIMERA DE CALI. SE ACTUALIZAN LOS LINDEROS DEL PREDIO, SEGUN CERTIFICADO CATASTRAL #013644

TOPOGRAFÍA	PLANA	FORMA GEOMÉTRICA	REGULAR	FRENTE	7	FONDO	18
------------	-------	------------------	---------	--------	---	-------	----

### ÁREAS DOCUMENTACIÓN JURIDICA

ÁREA DE LOTE	129.5	M <sup>2</sup>
ÁREA CONSTRUIDA PISO 1	99.15	M <sup>2</sup>
ÁREA CONSTRUIDA PISO 2	102.62	M <sup>2</sup>
ÁREA CONSTRUIDA PISO 3	60.56	M <sup>2</sup>
TOTAL CONSTRUIDO	262.33	M <sup>2</sup>

### ÁREAS DOCUMENTACIÓN JURIDICA

ÁREA DE LA TERRAZA CUBIERTA	56.52	M <sup>2</sup>
ÁREA DEL ANTE JARDIN	16.58	M <sup>2</sup>
ÁREA CONSTRUIDA PISO 2	N/A	M <sup>2</sup>
ÁREA LIBRE DESCUBIERTA	N/A	M <sup>2</sup>
TOTAL CONSTRUIDO	N/A	M <sup>2</sup>

DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN	El predio tiene una construcción actualmente de 4 pisos.
--------------------------------	--

ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN	Clase 2,5: El inmueble está bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.
---------------------------	--

OBSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN	La construcción presento humedades que ya fueron controladas.
--------------------------------	---

Los bienes sometidos a régimen de propiedad horizontal, el avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan. De acuerdo a la resolución 620 del 23 de Septiembre del año 2008 del IGAC, capítulo 3 Artículo 18

### 4.1 MATERIALES Y ACABADOS

CUBIERTA	Tejas Termoacusticas.
FACHADA	Paredes, pañetadas y estucadas, rejas en perfil metalico, ventas metalicas.
ESTRUCTURA	Confinada en columnas y vigas.
PAREDES	Pañetadas, estucadas y pintadas.
PISOS	Ceramica, concreto a la vista.
CIELO RASOS	losa de entre piso, pañetada y pintada.
ESCALERAS	En granito pulido, pasamanos metalico.
VENTANAS	Perfileria en aluminio.
PUERTAS	Ingerso Metalica, Interior de Madera.
CLOSETS	En madera.
COCINA	Integral, mesos de marmol pulido cajoneria en madera, Sencilla 2do psio y 3er piso.
BAÑOS	Enchapados, puerta corrediza, cortinas impermeables.

## 4.2 DETALLE DE LA CONSTRUCCIÓN

PAG. 5

TIPO INMUEBLE

ESTRATO

TIPO DE CONSTRUCCIÓN	<input checked="" type="checkbox"/> TRADICIONAL	<input type="checkbox"/> MUROS DE CARGA	<input type="checkbox"/> PREFABRICADA MIXTA	<input type="checkbox"/> MAMPÓS/ ESTRUCTU
USO ESPECIFICO	<input type="checkbox"/> UNIFAMILIAR	<input type="checkbox"/> BIFAMILIAR	<input checked="" type="checkbox"/> MULTIFAMILIAR	<input type="checkbox"/> COMERCIAL
ESTILO ARQUITECTONICO	<input checked="" type="checkbox"/> CONTEMPORANEO	<input type="checkbox"/> MODERNO	<input type="checkbox"/> REPUBLICANO	<input type="checkbox"/> INTERES CULTURAL

VIDA ÚTIL DEL INMUEBLE	100	VETUSTEZ	13	REMANENTE	87	ALTURA INMUEBLE	3
------------------------	-----	----------	----	-----------	----	-----------------	---

## 4.3 DEPENDENCIAS DE LA CONSTRUCCIÓN

	PISOS					PISOS					PISOS			
	1	2	3	4		1	2	3	4		1	2	3	4
SALA	1	1			ALCOBA DE SERVICIO					HALL ACCESO				
COMEDOR	1	1			ALCOBAS	3	3	2		HALL ALCOBAS				
COCINA	1	1	1		BAÑO DE SERVICIO					GARAJE CUBIERTO	1			
ZONA DE ROPAS	1	1			BAÑOS ALCOBAS		1			GARAJE DESCUBIERTO				
BODEGAS					BAÑO SOCIAL	2	1	2		OFICINA				
PATIO	2				MEZZANINE					TERRAZA CUBIERTA			1	
BALCÓN		1	1		ESTUDIO					LOCAL				

## 4.4 SERVICIOS COMUNALES

LOBBY	<input type="checkbox"/>	GIMNASIO	<input type="checkbox"/>	C.C. DE TELEVISION	<input type="checkbox"/>
RECEPCIÓN	<input type="checkbox"/>	ZONAS HUMEDAS	<input type="checkbox"/>	EQUIPOS DE PRESION	<input type="checkbox"/>
SALÓN COMUNAL	<input type="checkbox"/>	PISCINA	<input type="checkbox"/>	PARQUEADERO VISITANTES	<input type="checkbox"/>
ZONAS VERDES	<input type="checkbox"/>	CANCHA DE TENIS	<input type="checkbox"/>	SHUT BASURAS	<input type="checkbox"/>
ADMINISTRACION	<input type="checkbox"/>	BBQ	<input type="checkbox"/>	SUBESTACION	<input type="checkbox"/>
ASCENSOR	<input type="checkbox"/>	SQUASH	<input type="checkbox"/>	TERRAZA COMUNAL	<input type="checkbox"/>
CITOFONO	<input type="checkbox"/>	PARQUE INFANTIL	<input type="checkbox"/>	CUARTO DE BOMBAS	<input type="checkbox"/>

ARTÍCULO 8. Resolución IGAC 70 DE 2011- AVALÚO CATASTRAL. - El avalúo catastral consiste en la determinación del valor de los predios, obtenido mediante investigación y análisis estadístico del mercado inmobiliario. El avalúo catastral de cada predio se determinará por la adición de los avalúos parciales practicados independientemente para los terrenos y para las edificaciones en él comprendidos. Las autoridades catastrales realizarán los avalúos para las áreas geoeconómicas, dentro de las cuales determinarán los valores unitarios para edificaciones y para terrenos.

ARTÍCULO 2° DECRETO 1420 DE 1998 Se entiende por VALOR COMERCIAL de un inmueble el precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien.

## 5. ASPECTO ECONÓMICO

PAG. 6

UTILIZACIÓN ECONÓMICA ACTUAL DEL INMUEBLE	EL INMUEBLE ES DE USO RESIDENCIAL DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN LA LEY 142 DE 1994
ACTUALIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA	ZONA NETAMENTE RESIDENCIAL
COMPORTAMIENTO OFERTA Y DEMANDA	BUENO ACORDE A LA DINAMICA INMOBILIARIA DEL SECTOR

## 6. METODOS APLICADOS

Método comparativo o de mercado     Método de costo o Reposición     Metodo de capitalización de rentas     Metodo Residual

### 11. MÉTODOS VALUATORIOS:

**11.1 DEFINICIÓN.** (Artículo 2° Decreto 1420 de 1998) Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien.

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

**11.3 MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS.** (ARTÍCULO 2°, 16° RESOLUCIÓN IGAC 620 DE 2008): Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

**11.4 MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO** (ARTÍCULO 1°, 10° RESOLUCIÓN IGAC 620 DE 2008): Es la técnica valuatorio 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. En esta investigación se analizaron ofertas de predios cercanos ubicados en el mismo sector, con normas de uso, áreas similares y demás características que nos permiten llegar a un valor, con la utilización de esta metodología.

**11.5 JUSTIFICACIÓN USO DE MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:** (Decreto 1420 de 1998 Artículo 26º.) Cuando las condiciones del inmueble objeto del análisis permitan la aplicación de uno o más de los métodos enunciados en el artículo anterior, el Avaluador debe realizar las estimaciones correspondientes y sustentar el valor que se determine.

El precio que se determina para un inmueble urbano lo define el mercado, por tanto, el método correcto a utilizar es mercado o comparación, en este caso debemos hallar el valor de renta.

**FACTORES DE CARÁCTER GENERAL:** Se identificaron todos los factores generales, tanto del predio en cuestión, como de los bienes inmuebles del sector, además se analizaron los niveles temporarios de oferta y demanda que permiten determinar los procesos de rehabilitación, valorización o desvalorización ya que estos visiblemente inciden directamente sobre los precios del inmueble en estudio.

**FACTORES DE CARÁCTER ESPECIFICO:** Permitieron conocer y analizar los aspectos específicos del inmueble, relacionándolos con la disponibilidad de servicios, desarrollos viales actuales y futuros, características intrínsecas del sector, volumetría, diseño arquitectónico, diseño de interiores, acabados, estado de conservación, vetustez y estado de mantenimiento, otros aspectos inherentes al inmueble y sus integrantes vecindarios.

## 7. VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

PAG. 7

**BASES DE LA VALUACIÓN:** El siguiente avalúo fue realizado mediante la utilización de la Metodología Comparativa de Mercado y Costo y Reposición teniendo en cuenta las siguientes consideraciones generales como lo son: Clases de Bien Inmueble, Características y Especificaciones, Ubicación, Servicios Públicos y Mantenimiento.

**TIPO DE VALOR:** Avalúo expresado en dinero, entendiéndose como valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado respectivamente por una propiedad, de acuerdo a su localización, áreas y sus características generales, actuando ambas partes libres de toda presión ajena a la negociación.

### 7.1 VALOR TOTAL COMERCIAL DEL INMUEBLE

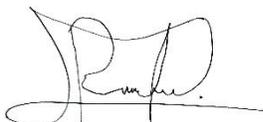
DESCRIPCIÓN	ÁREA	VALOR M <sup>2</sup>	TOTAL
ÁREA TERRENO	129.5 M <sup>2</sup>	\$ 1,423,000.00	\$ 184,278,500.00
ÁREA CONSTRUIDA	262.33 M <sup>2</sup>	\$ 1,277,400.00	\$ 335,100,342.00
ÁREA TERRAZA CUBIERTA	56.52 M <sup>2</sup>	\$ 638,700.00	\$ 36,099,324.00
<b>VALOR TOTAL DEL INMUEBLE</b>			<b>\$ 555,478,166.00</b>

**QUINIENTOS CINCUENTA Y CINCO MILLONES, CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL, CIENTO SESENTA Y SEIS PESOS MDA/CTE.**

Cordialmente,



**Danny Tavera Toro**  
Valuador Certificado  
R.A.A/-1128441805.



**Rafael Carrero Aguiar**  
ING. CIVIL AUXILIAR VALUADOR  
C.C 1112499485



#### LA INFORMACIÓN SE CLASIFICA Y SE HOMOGENIZA.

**HOMOGENIZACION POR FACTOR DE ÁREA Y ESTRATO:** El proceso de Homogeneización significa "hacer homogéneo, hacer equivalente, hacer comparable". Por ello es indispensable luego de tomar los datos en el proceso de recolección pasar a la etapa de homogeneización.

VIGENCIA DEL AVALÚO - 04 DE OCTUBRE DEL 2023

Teniendo en cuenta el numeral 7 del artículo 2 del decreto 422 de marzo 08 de 2000 y el artículo 19 del decreto 1420 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año contado a partir de la fecha de expedición del presente informe, siempre y cuando las condiciones lo ameriten.

Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer; los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe. El valuador NO tiene intereses (y de haberlos, estarán especificados) en el bien objeto de estudio. El presente avalúo se llevo a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta. El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión y tiene la experiencia en el mercado local y tipología de bienes que se están valorando. Nadie con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe. Este informe tiene como objeto dar a conocer el valor comercial del inmueble y en ningún momento como dictamen pericial. El valuador no puede ser requerido para testimonio, ni ser llamado a juicio por razón de este avalúo, en referencia a la propiedad del mismo, a la legalidad de las áreas y tradición del bien, a no ser que se hagan arreglos previos.

Es muy importante hacer énfasis en la diferencia que existe entre las cifras del avalúo efectuado por nuestra firma y el valor de una negociación. Lo normal es que los valores no coincidan porque a pesar de que el estudio que efectuamos conduce al "valor objetivo" del inmueble, en el "valor de negociación" intervienen múltiples factores subjetivos o circunstanciales imposibles de prever, tales como la habilidad de negociaciones, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interes, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que se le vaya a dar etc. Los cuales sumados distorsionan a veces en algún porcentaje el monto del avalúo.

La Información sobre el presente avalúo es confidencial. Sólo será suministrada al solicitante o propietario del inmueble, salvo en caso de ser autorizado por escrito, para ser entregada a una autoridad competente, de igual manera se prohíbe la publicación de este informe o cifras el avalúo sin previo consentimiento. Los Avaluadores tienen experiencia en el mercado local y la tipología de bien que se está valorando, lo que les permite tener un conocimiento académico de mercadeo, sus técnicas y aplicaciones. En el presente avalúo no se han apreciado las características geológicas ni la capacidad de resistencia o soporte patológico de la estructura del bien inmueble avaluado. ya que para ello se requiere de técnicas especiales que no realizan los Avaluadores.

El precio que determinan los Avaluadores al inmueble, corresponden al valor actual del bien, siendo efectivo en el momento de efectuarse una operación de contado, sin tener en cuenta la situación financiera de los contratantes. Tampoco tienen en cuenta aspectos de orden jurídico, excepto cuando es solicitado por quien autoriza el avalúo, para que sea considerados en ellos. Las fotografías del presente avalúo deben utilizarse solo como auxiliares del mismo y se adjuntan con el objeto de visualizar mejor el inmueble y el sector. Las declaraciones presentadas son correctas hasta donde los Avaluadores alcanzan a conocer, conforme a la ética, normas de conducta y los requisitos de formación de su profesión.

**Se prohíbe la publicación total o parcial del presente informe de avalúo, cualquier referencia del mismo, las cifras de valuación, nombres, y afiliaciones profesionales de los Avaluadores, sin consentimiento por escrito de los mimos.**

**DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN**

**PAG. 9**

VALOR DE REPOSICIÓN M2	ÁREA	CONSTRUCCIÓN	
<b>AREA CONSTRUIDA</b>	262.3	262.3	
COSTOS DIRECTOS		\$ 1,200,000	
COSTOS INDIRECTOS		\$ 300,000	
TOTAL COSTOS		\$ 1,500,000	
COSTOS ADMINISTRATIVOS Y FINANCIEROS		5%	
<b>GRAN TOTAL DE COSTOS</b>		\$ 1,500,000	
TOTAL REPOSICIÓN (AREA CONSTRUIDA)		\$ 393,495,000	
UTILIDAD DEL CONSTRUCCTOR			
<b>VALOR TOTAL - OBRA NUEVA</b>		\$ 393,495,000	
<b>Depreciación por edad y conservación (tabla de fitto y corvini)</b>			
VIDA ÚTIL O TECNICA	EDAD AÑOS	100	
EDAD APROXIMADA	EDAD AÑOS	13	
VIDA REMANENTE	EDAD AÑOS	87	
PORCENTAJE DE EDAD A DEPRECIAR		13%	
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Rango de 1 a 5	2.5	
<b>DEPRECIACIÓN ACUMULADA</b>		\$ 58,394,658	14.84%
Determinación valor actual de la Construcción		\$ 58,394,658	
TOTAL REPOSICIÓN		\$ 393,495,000	
MENOS DEPRECIACIÓN ACUMULADA		\$ 58,394,658	
SUBTOTAL		\$ 335,100,342	
MAS UTILIDAD DEL CONSTRUCTOR		\$ 0	
VALOR APROX. DE LA CONSTRUCCIÓN		\$ 335,100,342	\$ 1,277,400.00
VALOR INTEGRAL TOTAL CONSTRUCCIÓN	100%	\$ 335,100,342	\$ 1,277,400.00
TOTAL DE CONSTRUCCIÓN		\$ 335,100,342	\$ 1,277,400.00
<b>VALOR ADOPTADO POR M<sup>2</sup> DE</b>	<b>CONSTRUCCIÓN</b>	<b>\$ 1,277,400</b>	

VALOR DEL INMUEBLE		\$ 519,378,842
COSTO REPOSICION		\$ 335,100,342
VR. M2 REPOSICION.	1,277,400	
COSTO TERRENO		\$ 184,278,500
VR. M2 TERRENO	1,423,000	

**MEMORIAS DE CALCULO PARA BIEN INMUEBLE (TERRENO)**

TELEFONO	VALOR VENTA	VALOR M <sup>2</sup> TERRENO	TAMAÑO M <sup>2</sup> TERRENO	VALOR M <sup>2</sup> CONSTRUCCIÓN	TAMAÑO M <sup>2</sup> CONSTRUCCIÓN	FACTOR NEGOCIACIÓN	FACTOR ACABADOS	UBICACIÓN	FACTOR UBICACIÓN	HOMOGENIZACIÓN
3148883359	\$ 480,000,000	\$ 1,400,000	150	\$ 900,000.00	300	1	1	SALOMIA	1	\$ 1,400,000
3154043737	\$ 550,000,000	\$ 1,406,780	295	\$ 900,000.00	150	1	1	SALOMIA	1	\$ 1,406,780
184089	\$ 480,000,000	\$ 1,400,000	150	\$ 900,000.00	300	1	1	SALOMIA	1	\$ 1,400,000
184149	\$ 375,000,000	\$ 1,481,481	162	\$ 900,000.00	150	1	1	SALOMIA	1	\$ 1,481,481
184179	\$ 460,000,000	\$ 1,435,294	170	\$ 900,000.00	240	1	1	SALOMIA	1	\$ 1,435,294
6972045	\$ 420,000,000	\$ 1,411,765	170	\$ 900,000.00	200	1	1	SALOMIA	1	\$ 1,411,765

<i>PROMEDIO</i>	1,422,553.33
<i>DESVIACION ESTANDAR</i>	31,677.64
<i>COEFICIENTE DE VARIACIÓN</i>	2.23%

<i>VALOR M<sup>2</sup> TERRENO</i>	1,422,553
<i>VALOR M<sup>2</sup> PARQUEADERO</i>	
<i>VALOR M<sup>2</sup> DEPOSITO</i>	
<i>VALOR M<sup>2</sup> OPTADO</i>	1,423,000.00

<i>VALOR TOTAL</i>	184,278,500
--------------------	-------------

<i>PROMEDIO</i>	1,422,553
<i>DESVIACION ESTANDAR</i>	31,677.64
<i>COEFICIENTE DE VARIACIÓN</i>	2.23%

<i>AREA</i>	129.5
-------------	-------

1

<https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3cc5-765f8604420d-ae59-9d67320c->



Coordinar visita

## VENDO CASA ESQUINERA EN SALOMIA

\$ 480.000.000

Salomia, Esmeralda, Cali, Valle del Cauca

🚗 14 habitaciones 🛁 8 baños 📏 343 m<sup>2</sup>

Tipo de vivienda: Casa

Estrato: 3

Tipo de operación: Compra

Año de construcción: 2021

Área total: 343 m<sup>2</sup>

Hace 6 días - Publicado por Idalia Méndez Hernández

### Descripción

Casa grande en barrio salomia, esquinera, ubicada en calle con pasillo. Tiene un lote de 150 m<sup>2</sup> (10 x 15), construidos aproximadamente 300 m<sup>2</sup> + 43 m<sup>2</sup> de zona de parqueo cubierta para 3 carros en línea (exterior a la casa).



Coordinar visita

## CASA EN VENTA, SALOMIA, NORTE, CALI

\$ 375.000.000

Nueva Salomia, Comuna 5, Cali, Valle del Cauca

 3 habitaciones  4 baños  162 m<sup>2</sup>

Tipo de vivienda: Casa

Estrato: 3

Tipo de operación: Compra

Año de construcción: 1990

Área total: 162 m<sup>2</sup>



Coordinar visita

## CASA en VENTA en Cali Salomia

\$ 460.000.000

El Sena, La Esmeralda, Cali, Valle del Cauca

🚗 9 habitaciones 🚿 5 baños 📏 240 m<sup>2</sup>

Tipo de vivienda: Casa

Tipo de operación:  
Compra

Hace 2 semanas, 5 días - Publicado por Keller Williams Red

### Descripción

VENTA CASA SALOMIA, CALI - VALLE. Espectacular casa para inversionista, 3 pisos construidos. Consta de 5 apartamentos. Primer piso apartamento con sala comedor, 2

## Casa en venta

Salomia - Cali - Valle del Cauca

Inmobiliaria

Compartir



### Descripción general

Vendo casa en Salomia, queda sobre via principal ideal para remodelar. Para inversionistas excelente ubicación, cerca a centros comerciales, consta de tres pisos. Piso 1 totalmente independiente, con antejardín amplio para parqueo de 2 carros y dos motos, garaje cubierto, sala comedor, 3 habitaciones, 1 baño, cocina enchapada y patio. Piso 2, sala comedor, 4 habitaciones, 1 baño, patio, zona de lavadero y piso 3, una amplia habitación y terraza que corresponde al piso 2. Entradas y servicios independientes. Precio \$420.000.000. PBX 5532727 o al Lilian Vidal..

Código Fincaraiz: [6972045](#)

Ocultar ^

Habitaciones  
8

Baños  
3

Parqueaderos  
1

Área construida  
170 m<sup>2</sup>

Área privada  
170 m<sup>2</sup>

Estrato  
3

Precio total (COP)

**\$ 420.000.000**

¿Te interesó este inmueble?

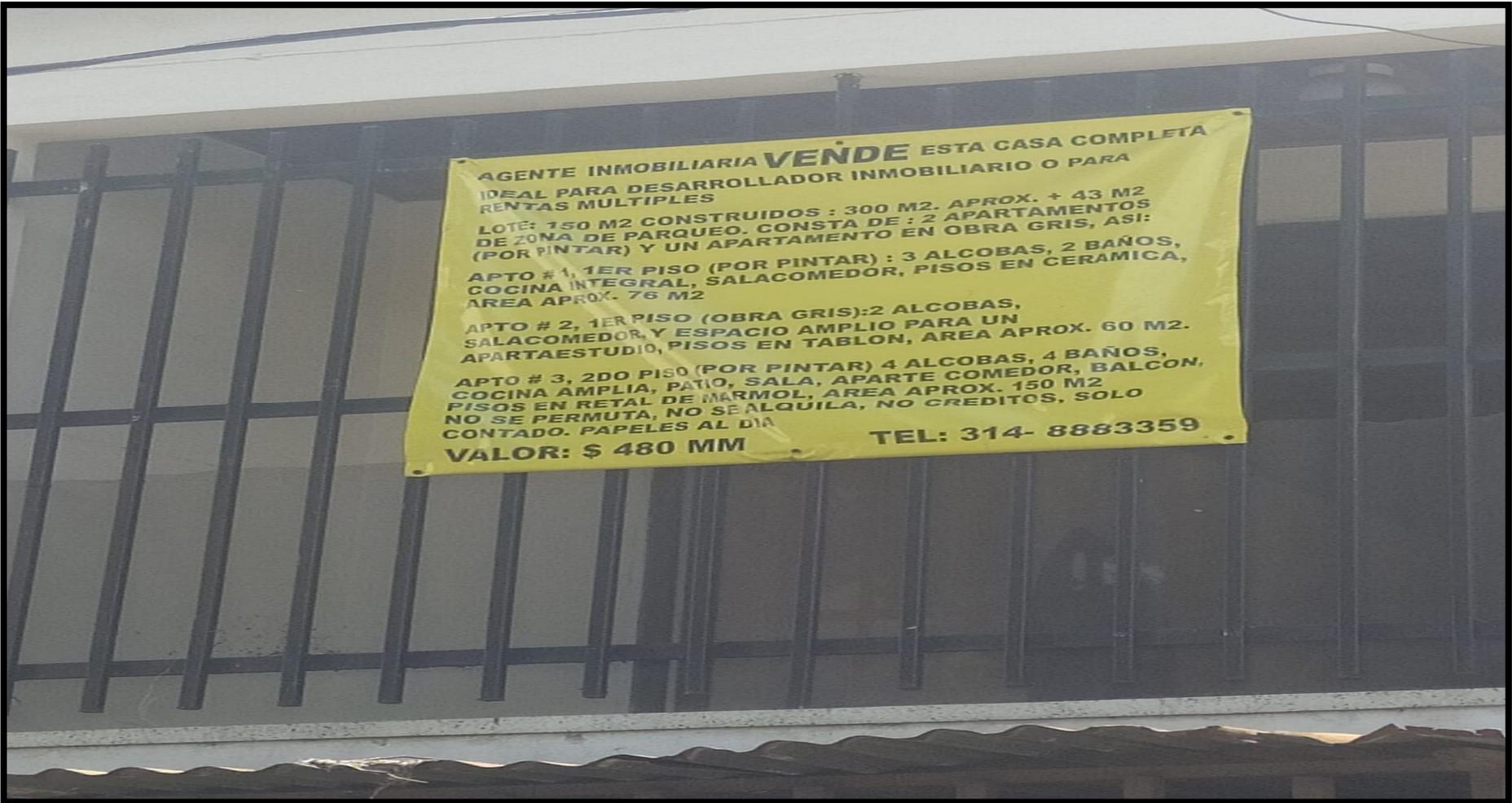
Ver teléfono

Contactar por WhatsApp

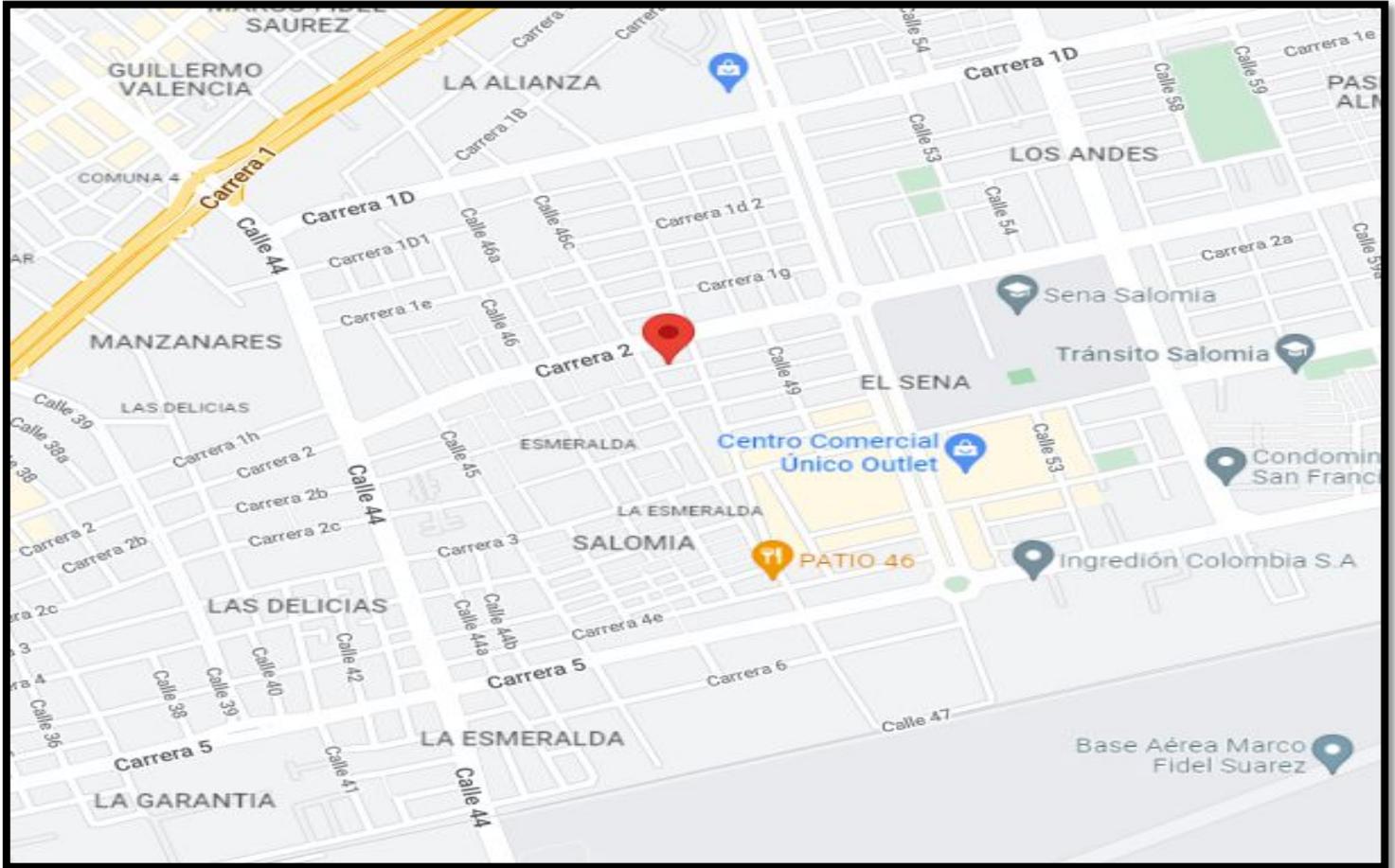
Quiero que me contacten

Reportar anuncio





## PLANO DE LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE



### COORDENADAS

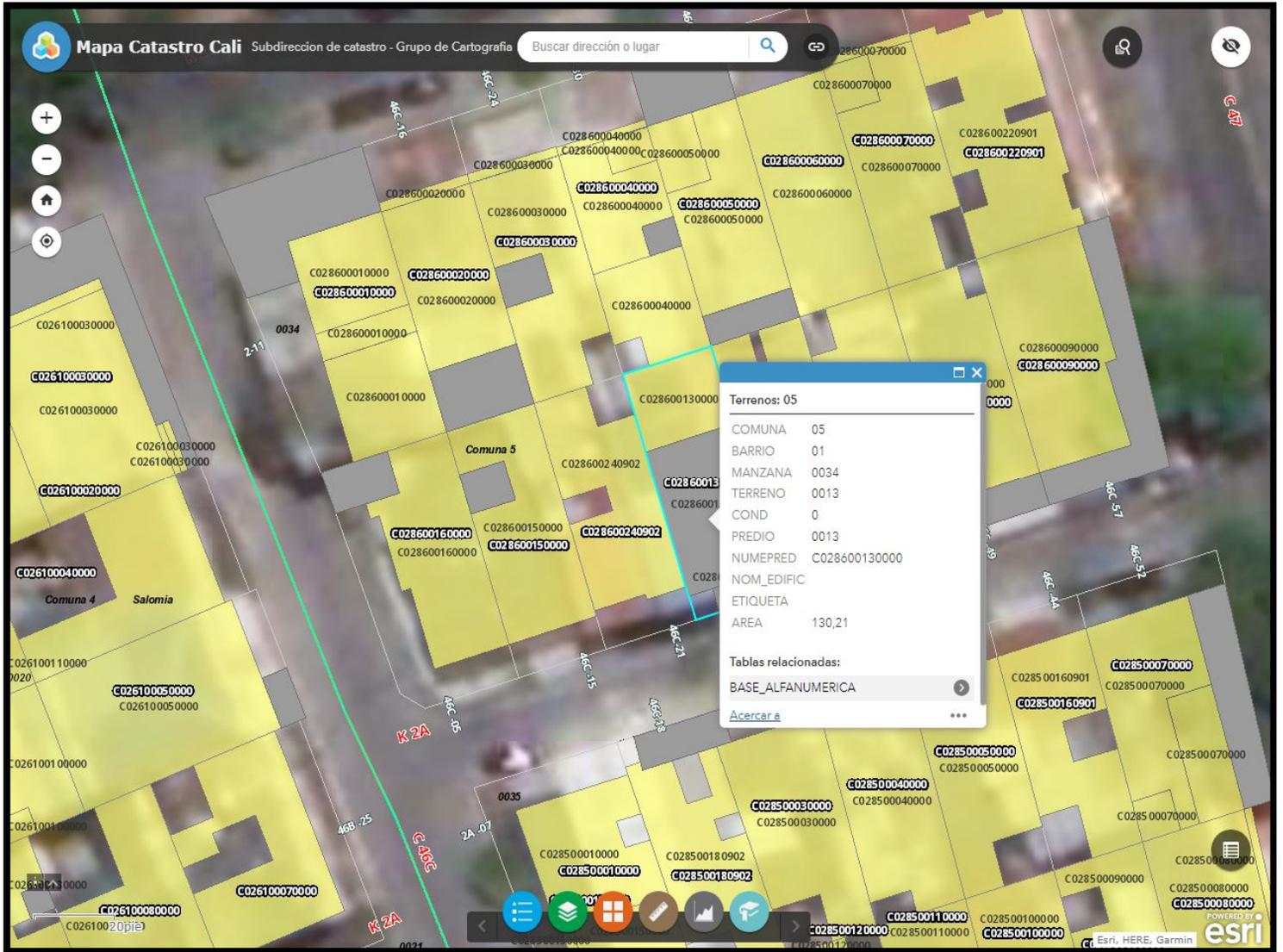
LATITUD: 3.467482358931647

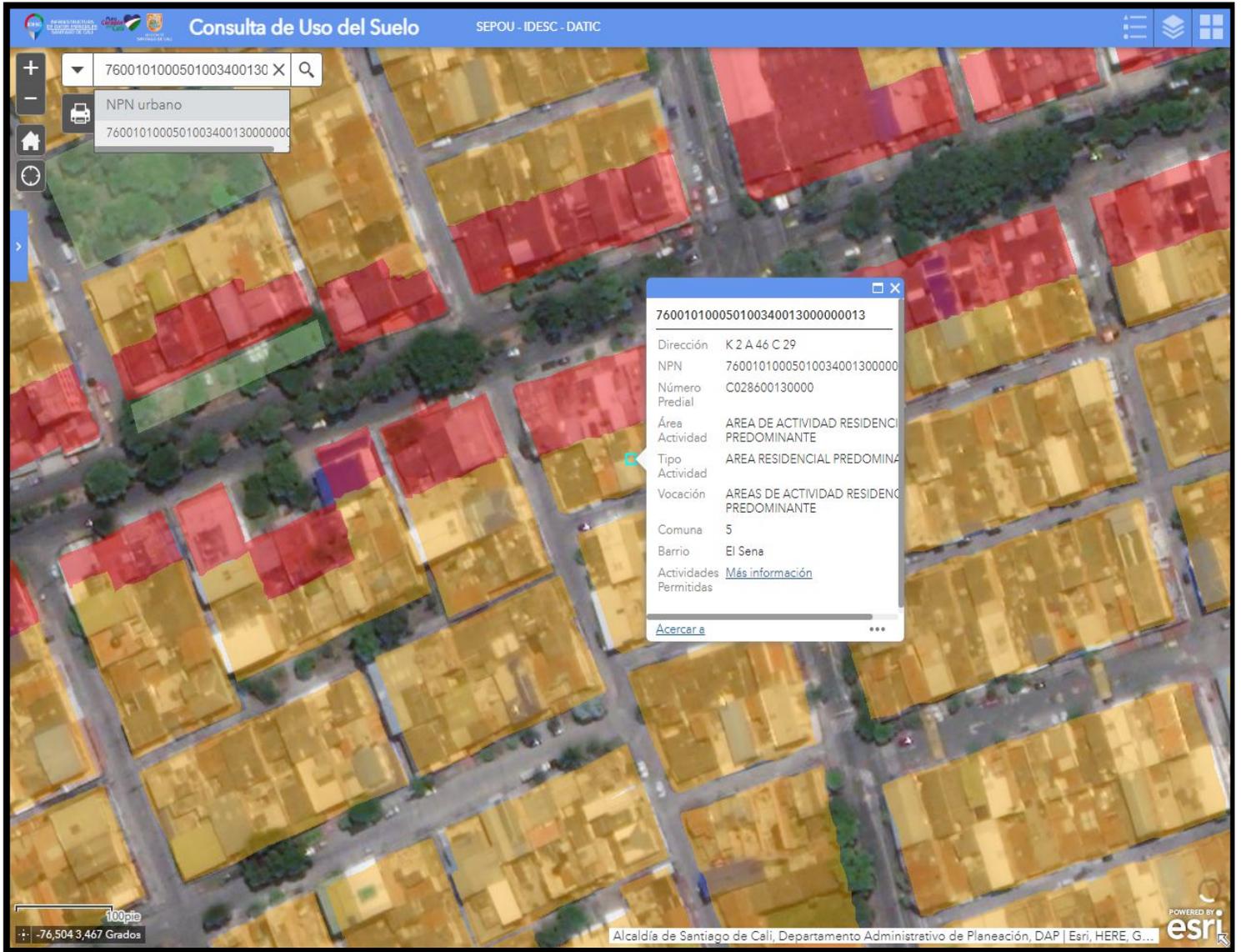
LONGITUD: -76.50423654684234

# Tavaluos CAPITAL

PLANO DE LOCALIZACIÓN SATELITAL DEL INMUEBLE







## LEYENDA

MIXTA

INDUSTRIAL

RESIDENCIAL NETA

RESIDENCIAL PREDOMINANTE

LÍMITE DE CENTRALIDAD

DOTACIONALES

## REGISTRO FOTOGRÁFICO









Edificio Osaka Trade Center, oficina 508-1  
Calle 74 No. 15-80 Bogotá D.C.  
Info@avaluoscapital.com  
Cel: 3227852669







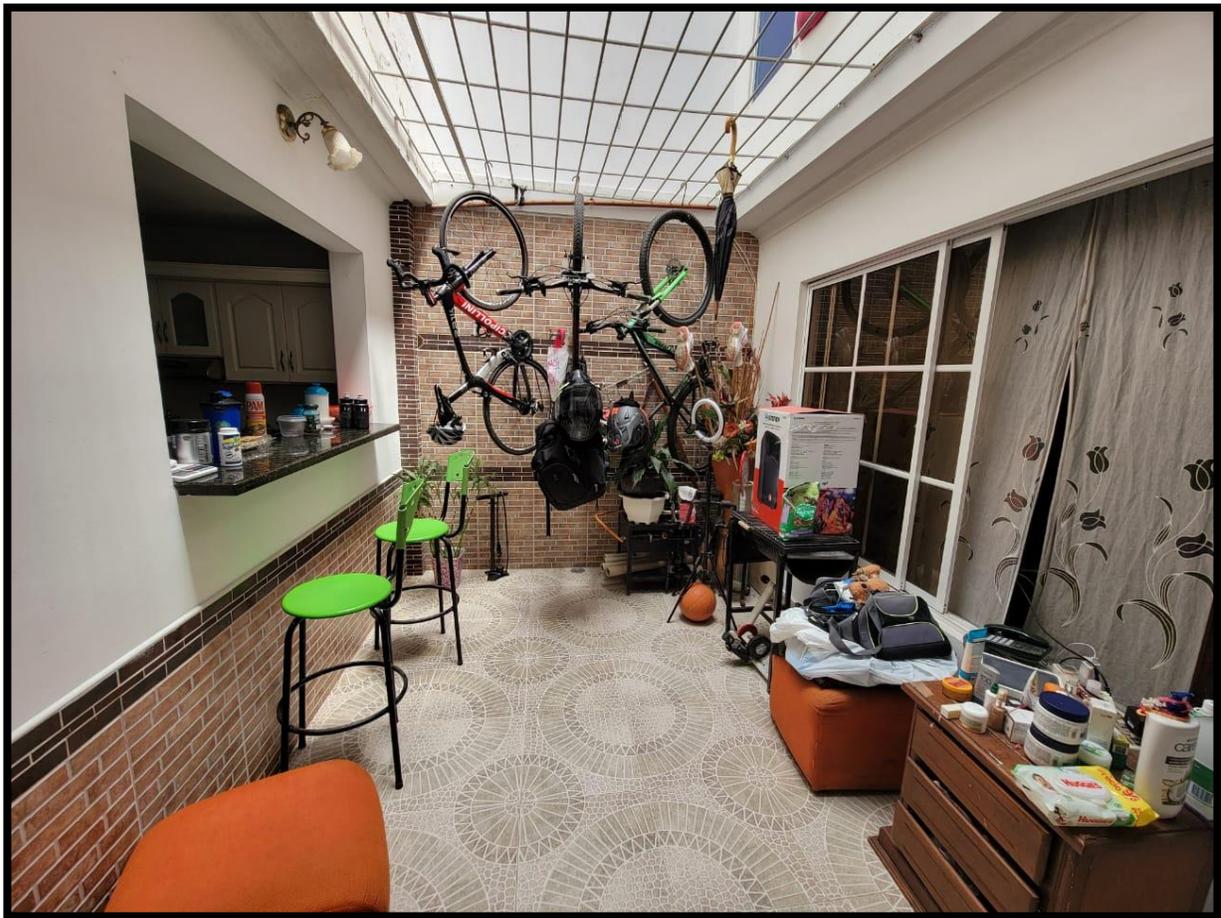


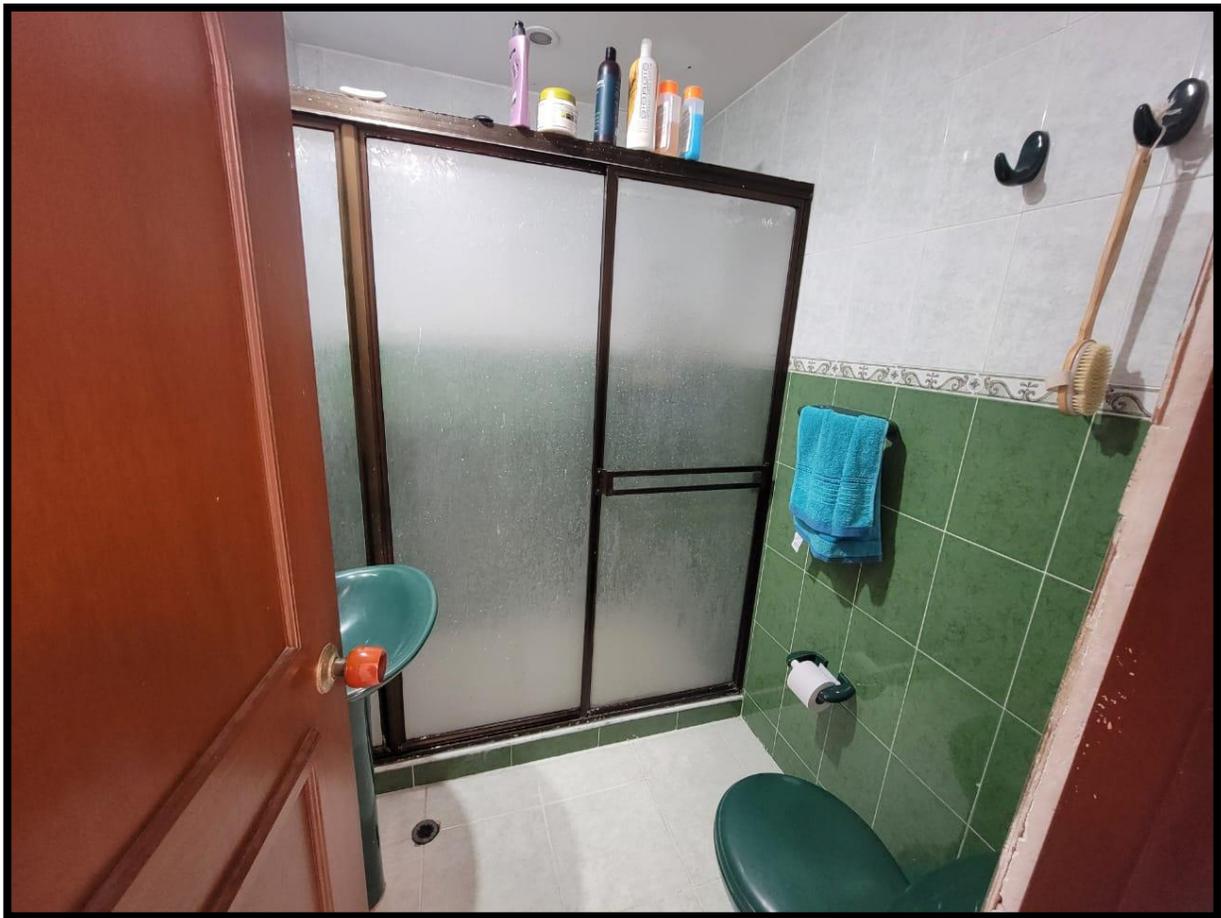










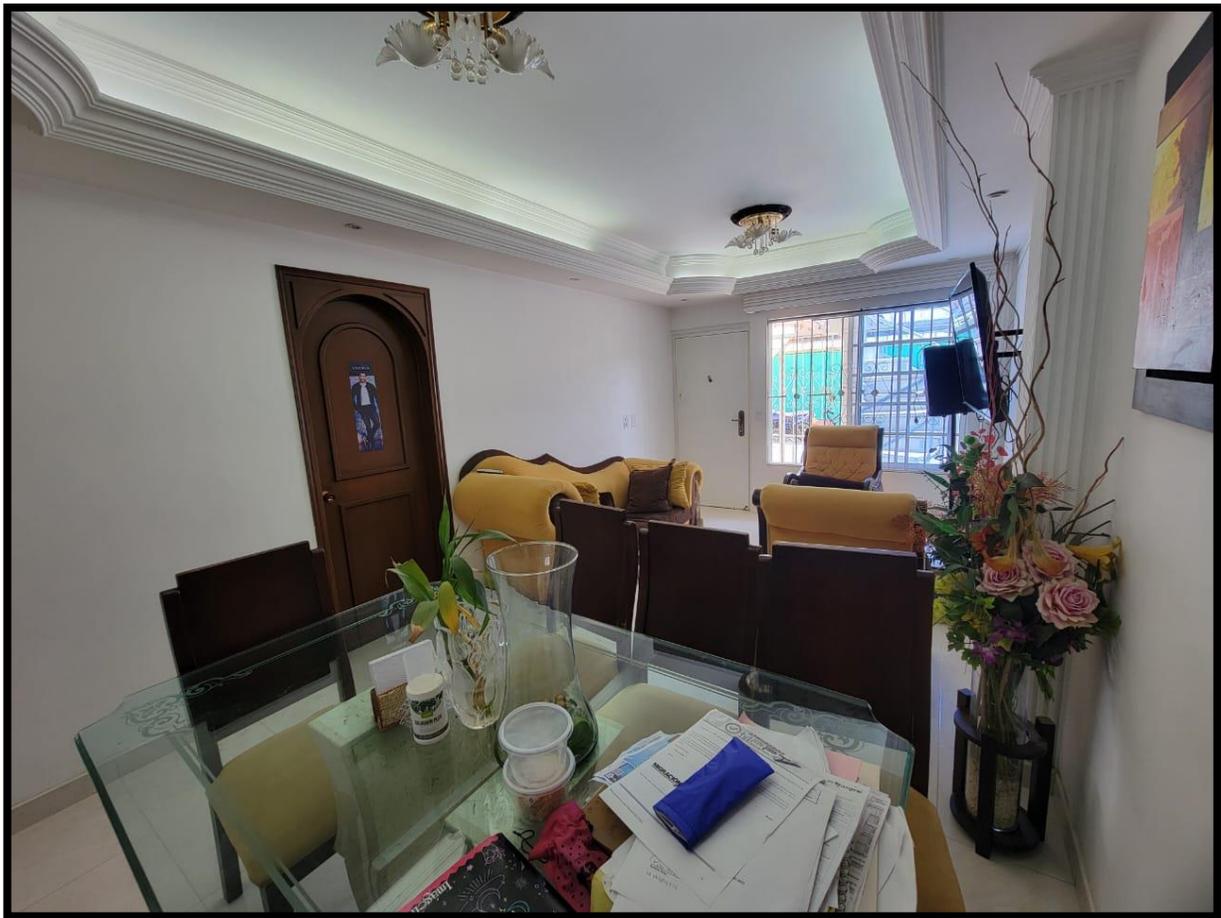










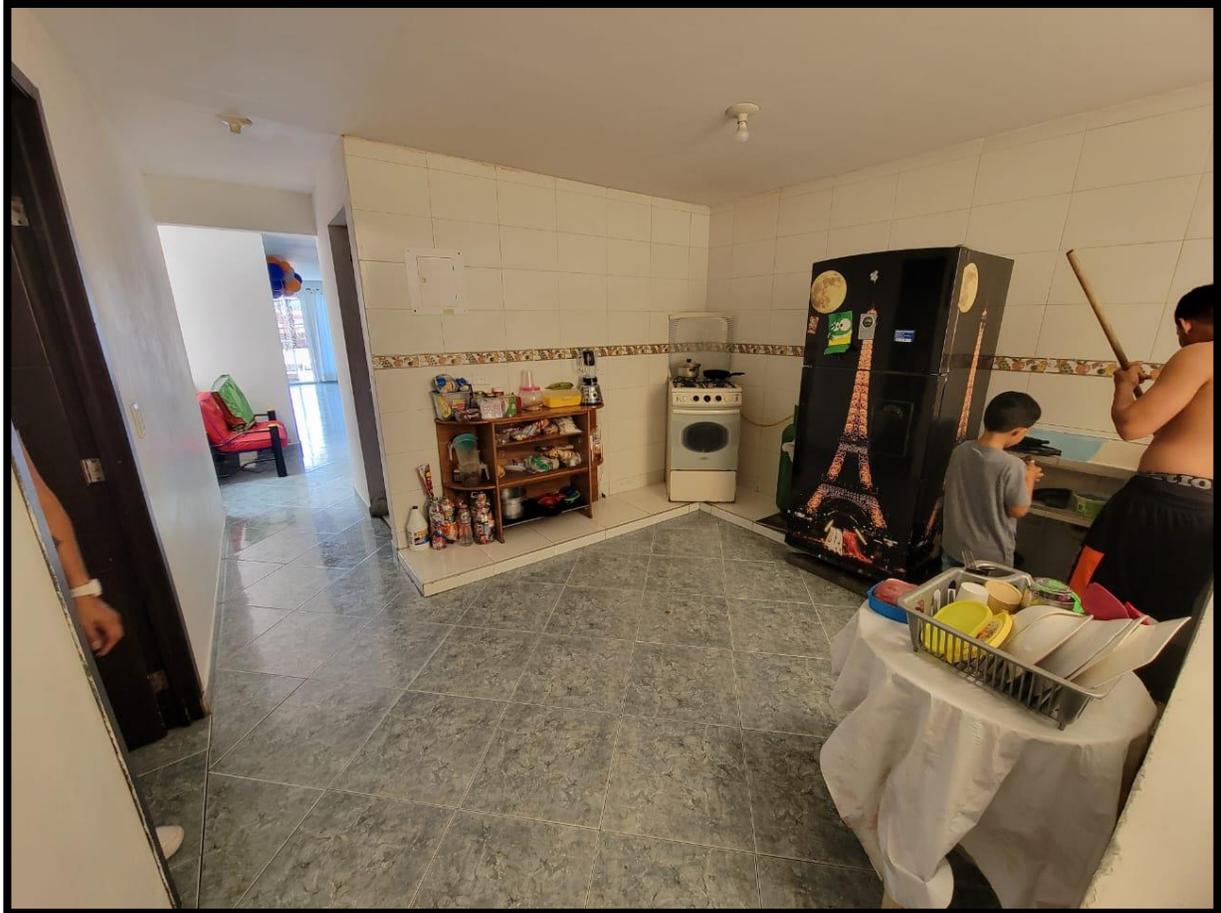










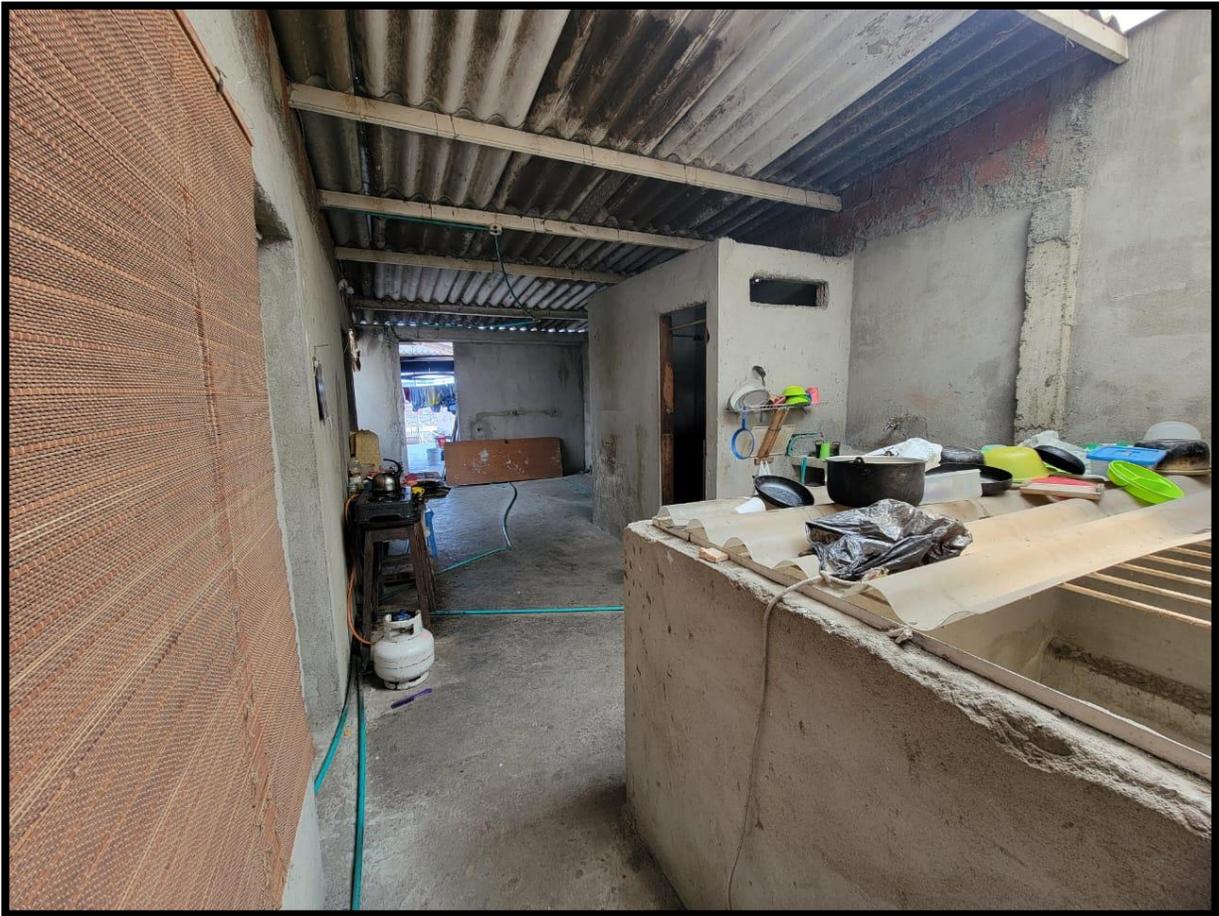




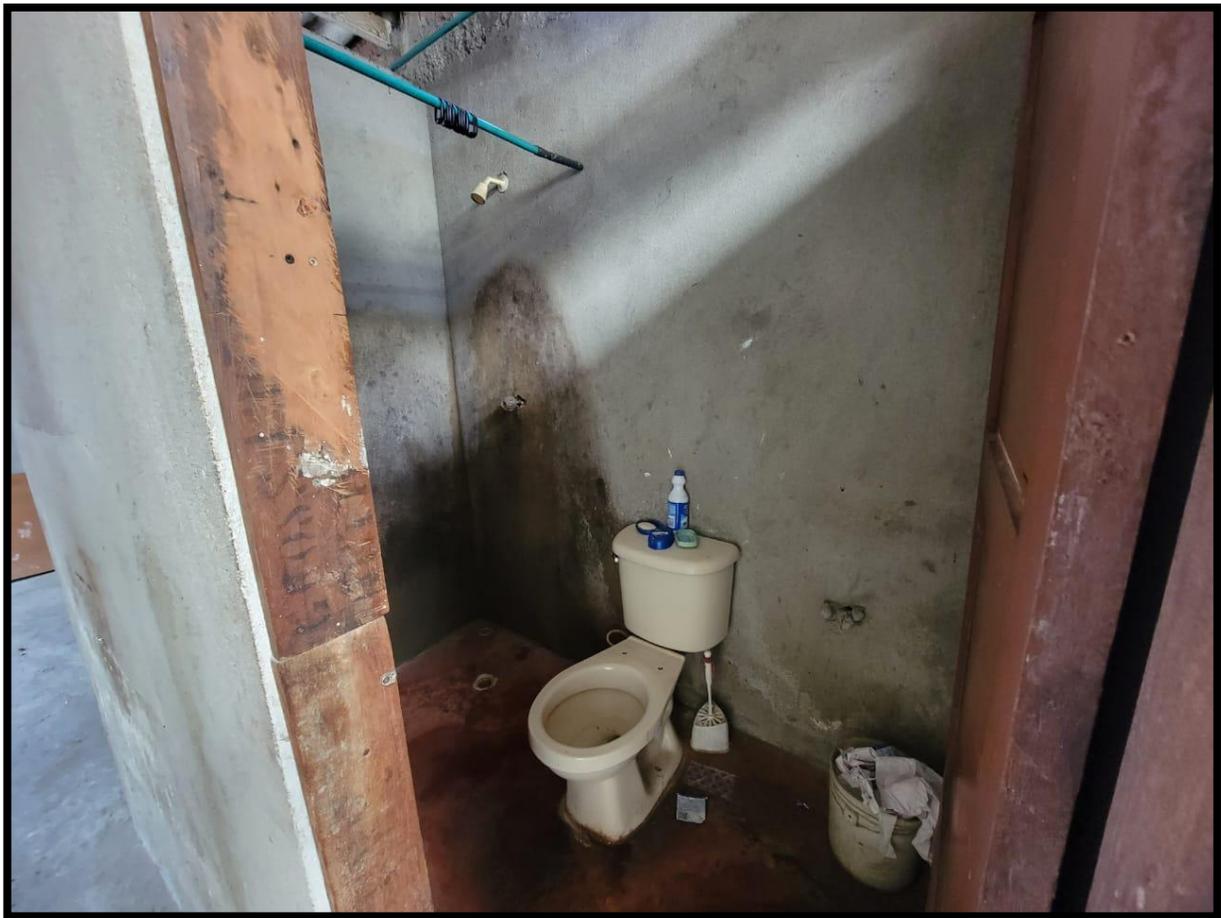






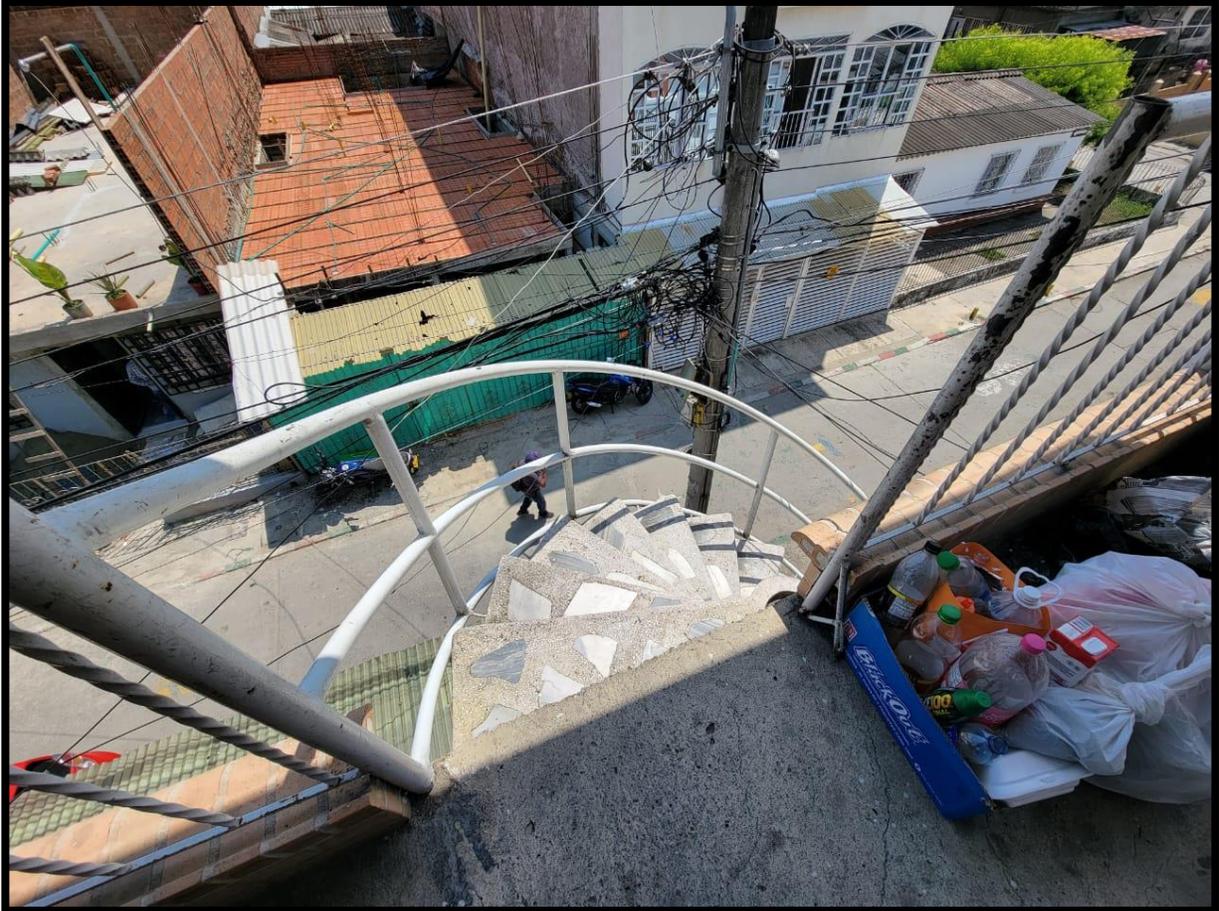














La validez de este documento podrá verificarse en la página [certificados.supernotariado.gov.co](http://certificados.supernotariado.gov.co)

**SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO**  
la paz en el orden

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

Certificado generado con el Pin No: 220913917364971868 Nro Matricula: 370-706329  
Pagina 1 TURNO: 2022-425773

Impreso el 13 de Septiembre de 2022 a las 01:07:52 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: 27-11-2003 RADICACION: 2003-501723 CON: CERTIFICADO DE: 24-11-2003  
CODIGO CATASTRAL: 760010100050100340013000000013 COD CATASTRAL ANT: 760010105010034001300000013  
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

-----

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**  
CONTENIDOS EN LA ESC.#1.163 DE 05-06-1962,NOTARIA 4A. DE CALI,DECRETO 1711/84 AREA: 129,50M2 (MATRICULA TOMO 314 FOLIO 54 ) POR ESCRITURA #494 DEL 25-02-2009 DE LA NOTARIA PRIMERA DE CALI, SE ACTUALIZAN LOS LINDEROS DEL PREDIO, SEGUN CERTIFICADO CATASTRAL #013644

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

**COMPLEMENTACION:**

**DIRECCION DEL INMUEBLE**  
Tipo Predio: URBANO  
3) KR 2 A # 46 C - 29 (DIRECCION CATASTRAL)  
2) CARRERA 2A #46C-29.  
1) CARRERA 2A-I #47-29,CASA Y LOTE URB. SALOMIA

**DETERMINACION DEL INMUEBLE:**  
DESTINACION ECONOMICA:

-----

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

-----

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 19-09-1962 Radicación: sn  
Doc: ESCRITURA 1.163 del 05-06-1962 NOTARIA 1A de CALI VALOR ACTO: \$8,307  
ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA  
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**  
DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIA L  
A: VEGA DE QUINTERO ROSA TULIA X

-----

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 27-09-2004 Radicación: 2004-79017  
Doc: ESCRITURA 4269 del 02-09-2004 NOTARIA 2 de CALI VALOR ACTO: \$19,199,000  
ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION PRIMERA COLUMNA  
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**  
DE: QUINTERO DIAZ MANUEL DE JESUS  
DE: VEGA DE QUINTERO ROSA TULIA

La validez de este documento podrá verificarse en la página [certificados.supemotariado.gov.co](http://certificados.supemotariado.gov.co)

**SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO**

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

Certificado generado con el Pin No: 220913917364971868 Nro Matrícula: 370-706329  
 Pagina 2 TURNO: 2022-425773

Impreso el 13 de Septiembre de 2022 a las 01:07:52 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: QUINTERO VEGA LUIS ALBERTO	X 33.34%
A: QUINTERO VEGA MARIA ADELMA	X 33.33%
A: QUINTERO VEGA MARTHA INES	X 33.33%

---

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 04-11-2004 Radicación: 2004-90147  
 Doc: ESCRITURA 4490 del 28-10-2004 NOTARIA 6 de CALI VALOR ACTO: \$19,199,000  
 ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA .BTA.FISCAL #10228724. PRIMERA COLUMNA-

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

DE: QUINTERO VEGA LUIS ALBERTO	CC# 2577936
DE: QUINTERO VEGA MARIA ADELMA	CC# 38960036
DE: QUINTERO VEGA MARTHA INES	CC# 38968798
A: GOMEZ ATEHORTUA ARLEY YULIANA	CC# 43078686 X

---

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 27-02-2009 Radicación: 2009-14286  
 Doc: ESCRITURA 494 del 25-02-2009 NOTARIA 1 de CALI VALOR ACTO: \$  
 ESPECIFICACION: ACTUALIZACION DE LINDEROS: 0903 ACTUALIZACION DE LINDEROS SEGUN CERTIFICADO CATASTRAL #013644

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

A: GOMEZ ATEHORTUA ARLEY YULIANA	CC# 43078686 X
----------------------------------	----------------

---

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 27-02-2009 Radicación: 2009-14286  
 Doc: ESCRITURA 494 del 25-02-2009 NOTARIA 1 de CALI VALOR ACTO: \$26,000,000  
 ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: GOMEZ ATEHORTUA ARLEY YULIANA	CC# 43078686
A: LUCUMI VELASCO JOSE EMIR	CC# 18411499 X

---

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 06-05-2009 Radicación: 2009-30779  
 Doc: ESCRITURA 1102 del 16-04-2009 NOTARIA 13 de CALI VALOR ACTO: \$  
 ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA. B.F. 00259235/2009.

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

DE: LUCUMI VELASCO JOSE EMIR	CC# 18411499 X
A: CALVACHE PINO ROBERTO	CC# 6041267

---

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 14-08-2011 Radicación: 2011-52982  
 Doc: CERTIFICADO 0345 del 13-06-2011 NOTARIA 13 de CALI VALOR ACTO: \$4,000,000  
 Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA.ESC 1102/09

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

**SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO**

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

Certificado generado con el Pin No: 220913917364971868 Nro Matrícula: 370-706329  
 Pagina 3 TURNO: 2022-425773

Impreso el 13 de Septiembre de 2022 a las 01:07:52 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

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**  
 DE: CALVACHE PINO ROBERTO CC# 6041267  
 A: LUCUMI VELASCO JOSE EMIR CC# 18411499

---

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 29-01-2010 Radicación: 2010-6314  
 Doc: RESOLUCION 0169 del 04-09-2009 MUNICIPIO CALI-SEC.INFRAEST 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 0231 DE 2008, MODIFICADO POR ACUERDO 0261 DE 2009  
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**  
 DE: MUNICIPIO SANTIAGO DE CALI-SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION

---

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 28-07-2011 Radicación: 2011-67202  
 Doc: CERTIFICADO 31209517 del 19-07-2011 SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA DE CALI VALOR ACTO: \$  
 Se cancela anotación No: 8  
 ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA CANCELACION DE GRAVAMEN DE VALORIZACION 21 MEGA OBRAS-RESOLUC.169/ 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# 81

---

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 28-07-2011 Radicación: 2011-67204  
 Doc: ESCRITURA 1823 del 22-07-2011 NOTARIA 11 de CALI VALOR ACTO: \$167,000,000  
 ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA . - B.F.# 001-07-1000162487 -  
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**  
 DE: LUCUMI VELASCO JOSE EMIR CC# 18411499  
 A: LUCUMI VELASCO JOHANA MELISSA CC# 66811826 X

---

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 28-07-2011 Radicación: 2011-67204  
 Doc: ESCRITURA 1823 del 22-07-2011 NOTARIA 11 de CALI VALOR ACTO: \$  
 ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA . - B.F.# 001-07-1000162487 -  
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**  
 DE: LUCUMI VELASCO JOHANA MELISSA CC# 66811826 X  
 A: BANCO SANTANDER COLOMBIA S.A. 8909039370

---

**ANOTACION: Nro 012** Fecha: 18-03-2013 Radicación: 2013-21678  
 Doc: OFICIO 828 del 18-03-2013 JUZGADO 024 CIVIL MUNICIPAL DE C de CALI VALOR ACTO: \$  
 ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL RAD 2013-110  
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

La validez de este documento podrá verificarse en la página [certificados.supernotariado.gov.co](http://certificados.supernotariado.gov.co)

**SNR** SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO  
La garantía de la fe pública

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

Certificado generado con el Pin No: 220913917364971868 Nro Matrícula: 370-706329  
Pagina 4 TURNO: 2022-425773

Impreso el 13 de Septiembre de 2022 a las 01:07:52 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: TORO LOAIZA NORBEY  
A: LUCUMI VELASCO JOHANA MELISSA CC# 66811826 X

**ANOTACION: Nro 013** Fecha: 18-04-2013 Radicación: 2013-30198  
Doc: OFICIO 1188 del 18-03-2013 JUZGADO 008 CIVIL DE CIRCUITO DE de CALI VALOR ACTO: \$  
Se cancela anotación No: 12  
ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DE EMBAR5GO, INSCRITO POR OFICIO #828 DEL 18-03-2013 DEL JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE CALI (DE CONFORMIDAD CON EL ART. 558 #1 DEL C.P.C.)  
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**  
A: LUCUMI VELASCO JOHANA MELISA X

**ANOTACION: Nro 014** Fecha: 18-04-2013 Radicación: 2013-30198  
Doc: OFICIO 1188 del 18-03-2013 JUZGADO 008 CIVIL DE CIRCUITO DE de CALI VALOR ACTO: \$  
ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL RAD.2012-00489  
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**  
DE: BANCO CORPBANCA COLOMBIA S.A., ANTES BANCO SANTANDER COLOMBIA S.A.  
A: LUCUMI VELASCO JOHANA MELISA X

**ANOTACION: Nro 015** Fecha: 02-05-2014 Radicación: 2014-41202  
Doc: OFICIO 0804 del 07-04-2014 JUZGADO 2 CIVIL MUNICIPAL DE YUMBO de YUMBO VALOR ACTO: \$  
ESPECIFICACION: PROHIBICION JUDICIAL: 0463 PROHIBICION JUDICIAL DE ENAJENAR BIENES SUJETOS A REGISTRO (POR UN PERIODO DE SEIS (6) MESES)  
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**  
DE: JUZGADO SEGUNDO PENAL MUNICIPAL CON FUNCION DE GARANTIAS YUMBO VALLE DEL CAUCA  
A: LUCUMI VELASCO JOHANA MELISSA CC# 66811826 X

**ANOTACION: Nro 016** Fecha: 03-03-2015 Radicación: 2015-21523  
Doc: OFICIO 550 del 25-02-2015 JUZGADO 2 PENAL MUNICIPAL de YUMBO VALOR ACTO: \$  
Se cancela anotación No: 15  
ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL PROHIBICION DE ENAJENAR OFICIO 0804 DEL 07-04-2014  
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**  
DE: JUZGADO SEGUNDO PENAL MUNICIPAL DE CALI  
A: LUCUMI VELASCO JOHANA MELISSA CC# 66811826 X

**ANOTACION: Nro 017** Fecha: 20-05-2015 Radicación: 2015-50572

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

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

Certificado generado con el Pin No: 220913917364971868 Nro Matricula: 370-706329  
Pagina 5 TURNO: 2022-425773

Impreso el 13 de Septiembre de 2022 a las 01:07:52 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

Doc: OFICIO 089773 del 21-04-2015 CENTRO DE SERVICIOS ADMINISTRATIVO de CALI VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: PROHIBICION JUDICIAL: 0463 PROHIBICION JUDICIAL DE ENAJENAR POR EL TERMINO DE SEIS (6) MESES, CONTADOS DESDE 10 DE ABRIL DE 2015 HASTA 10 DE OCTUBRE DE 2015 MEDIDA ORDENADA POR EL JUZGADO 8 PENAL MUNICIPAL CON FUNCIONES DE CONTROL DE GARANTIAS DE CALI - VALLE. RADICADO: 2012-17184.

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**  
DE: CENTRO DE SERVICIOS JUDICIALES DE LOS JUZGADOS PENALES CALI-VALLE.

A: LUCUMI VELASCO JHOANA MELISSA X C.C. 66811826

**ANOTACION: Nro 018** Fecha: 19-05-2015 Radicación: 2015-50567

Doc: OFICIO 1797 del 20-04-2015 JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO de CALI VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 14

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL - EMBARGO OFICIO # 1188 DEL 18-03-2013 COMUNICADO POR EL JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE CALI. RADICACION: 2012-00489.

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**  
DE: BANCO CORBANCA COLOMBIA S.A. ANTES BANCO SANTANDER COLOMBIA S.A.

A: LUCUMI VELASCO JOHANA MELISSA X

**ANOTACION: Nro 019** Fecha: 25-05-2015 Radicación: 2015-52973

Doc: OFICIO 1572 del 21-05-2015 JUZGADO TREINTA Y CUATRO CIVIL MUN de CALI VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL RADICACION: 2015-00190-00

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**  
DE: ARCE SEPULVEDA GABRIEL ALBERTO

A: LUCUMI VELASCO JOHANA MELISSA X C.C. 66811820

**ANOTACION: Nro 020** Fecha: 16-05-2018 Radicación: 2018-45756

Doc: OFICIO 94572 del 23-04-2018 CENTRO DE SERVICIOS JUDICIALES DE de CALI VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 17

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DE PROHIBICION DE ENAJENAR CONTENIDA EN OFICIO 089773 DEL 21-04-2015

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**  
DE: JUZGADO 4 PENAL DEL CTO DE CALI

**ANOTACION: Nro 021** Fecha: 24-10-2018 Radicación: 2018-102063

Doc: OFICIO 05237 del 20-06-2018 EMPRESAS MUNICIPALES DE CALI - EMC de CALI VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA: 0444 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA

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

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

Certificado generado con el Pin No: 220913917364971868 Nro Matrícula: 370-706329  
 Pagina 6 TURNO: 2022-425773

Impreso el 13 de Septiembre de 2022 a las 01:07:52 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

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**  
 DE: EPRESAS MUNICIPALES DE CALI-EMCALI EICE E.S.P

**A: LUCUMI VELASCO JOHANA MELISSA** CC# 66811826 X

---

**ANOTACION: Nro 022** Fecha: 13-05-2019 Radicación: 2019-38588  
 Doc: OFICIO 566 del 07-05-2019 JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO de CALI VALOR ACTO: \$  
 ESPECIFICACION: DEMANDA EN PROCESO VERBAL: 0492 DEMANDA EN PROCESO VERBAL RAD-00058-00.

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**  
 DE: GIRALDO TERRANOVA JESSICA CC# 1151948900  
**A: LUCUMI VELASCO JOHANA MELISSA** CC# 66811826 X

---

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*22\***

---

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

Anotación Nro: 0	Nro corrección: 1	Radicación: C2010-6054	Fecha: 24-11-2010
SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL CATASTRO MUNICIPAL DE CALI, RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-CATASTROS DESCENTRALIZADOS-SNR DE 23-09-2008)			
Anotación Nro: 0	Nro corrección: 2	Radicación: C2014-5471	Fecha: 02-07-2014
SE INCORPORA NUEVA FICHA CATASTRAL DE 30 DIGITOS, SUMINISTRADA POR LA SUB-SECRETARIA DE CATASTRO MUNICIPAL DE CALI, SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)			
Anotación Nro: 0	Nro corrección: 3	Radicación:	Fecha: 14-08-2021
SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O FICHA CATASTRAL, CON LOS SUMINISTRADOS POR CATASTRO MUNICIPAL CALI, RES. 5933-31/12/20 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.			
Anotación Nro: 8	Nro corrección: 1	Radicación: C2011-4936	Fecha: 03-08-2011
AGREGADA EN SU TOTALIDAD ESTA ANOTACION CONFORME RESOLUCION 0169 DEL 04-09-2009 MUNICIPIO CALI-SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION QUE REPOSA EN EL ARCHIVO DE ESTA OFICINA PORQUE INGRESO PARA REGISTRO CUMPLIENDO CON LAS EXIGENCIAS			
Anotación Nro: 8	Nro corrección: 2	Radicación: C2011-4936	Fecha: 03-08-2011
CONTINUA SALVEDAD.DE RADICACION 2010-6314 VALE ART.35 DECRETO 1250/70 BCC/ET			

...  
 ...  
 ...  
 ...  
 ...  
 ...  
 ...  
 ...  
 ...  
 ...  
 ...

La validez de este documento podrá verificarse en la página [certificados.supernotariado.gov.co](https://certificados.supernotariado.gov.co)

**SNR** SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO  
La parte de la fe pública

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

Certificado generado con el Pin No: 220913917364971868 Nro Matrícula: 370-706329  
Pagina 7 TURNO: 2022-425773

Impreso el 13 de Septiembre de 2022 a las 01:07:52 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

-----

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos  
USUARIO: Realech  
TURNO: 2022-425773 FECHA: 13-09-2022  
EXPEDIDO EN: BOGOTA

-----

El Registrador: FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA

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



PIN de Validación: c2000b31



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



## Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

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

El señor(a) DANNY TAVERA TORO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1128441805, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 07 de Junio de 2022 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1128441805.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) DANNY TAVERA TORO 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  
**07 Jun 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**07 Jun 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: AV. LOS CERROS N° 60 - 25, SEGUNDO PISO

Teléfono: 3006170108

Correo Electrónico: dannitavera70@gmail.com



PIN de Validación: c2000b31



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



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

Técnico laboral por competencias en Avalúo urbano y en Avalúo rural - INTE

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) DANNY TAVERA TORO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1128441805.**

**EI(la) señor(a) DANNY TAVERA TORO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.**

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



**PIN DE VALIDACIÓN**

**c2000b31**

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 cuatro (04) días del mes de Octubre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal

**CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO  
ARTÍCULO 226. PROCEDENCIA**

La prueba pericial es procedente para verificar hechos que interesen al proceso y requieran especiales conocimientos científicos, técnicos o artísticos.

Sobre un mismo hecho o materia cada sujeto procesal solo podrá presentar un dictamen pericial. Todo dictamen se rendirá por un perito.

No serán admisibles los dictámenes periciales que versen sobre puntos de derecho, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 177 y 179 para la prueba de la ley y de la costumbre extranjera. Sin embargo, las partes podrán asesorarse de abogados, cuyos conceptos serán tenidos en cuenta por el juez como alegaciones de ellas.

El perito deberá manifestar bajo juramento que se entiende prestado por la firma del dictamen que su opinión es independiente y corresponde a su real convicción profesional. El dictamen deberá acompañarse de los documentos que le sirven de fundamento y de aquellos que acrediten la idoneidad y la experiencia del perito.

Todo dictamen debe ser claro, preciso, exhaustivo y detallado; en él se explicarán los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas, lo mismo que los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de sus conclusiones.

El dictamen suscrito por el perito deberá contener, como mínimo, las siguientes declaraciones e informaciones:

## DICTAMEN PERICIAL

En la ciudad de Santiago de Cali a los **04 días del mes de noviembre de 2.022**, **DANNY TAVERA TORO**, mayor de edad y domiciliado en esta ciudad, identificado con **C.C 1128441805** de Medellín actuando como avalador de la Empresa **AVALÚOS CAPITAL S.A.S** con **NIT. 901.125.054-3**, la cual tiene una de sus sedes principales en la ciudad de Santiago de Cali de conformidad con el certificado de existencia ubicada en la **AV. CIRCUNVALAR # 60-25 SEGUNDI PISO BARRIO PAMPALINDA**, cuyos teléfonos son: **PBX – 3006170108/(602)383-36-62**, e-mail **CONTACTO@AVALUOSCAPITAL.COM**, página web **HTTP: HTTPS://AVALUOSCAPITAL.COM/** en referencia al presente avalúo, efectuamos las siguientes constancias:

1. El presente dictamen pericial presentado a su despacho es realizado por la empresa Avalúos Capital con la asignación a un profesional idóneo para su realización.
2. La actividad de la empresa Avalúos Capital está enfocada al sector valuatorio con profesionales certificados por el **REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES (RAA)** en diferentes categorías. Para el presente dictamen se asignó al avaluador **DANNY TAVERA TORO** identificado con **AVAL-1128441805** con teléfono celular: **300-617-01-08** quien es profesional idóneo en dos categorías por el régimen académico, Para el desempeño de la actividad se acreditan los siguientes títulos académicos y documentos que certifican su experiencia profesional:

### 3: REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES

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

- 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

- 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. 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

**NOTA:** *Se anexan los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística.*

**4:** No se han realizado publicaciones con respecto a este peritaje o algún otro en los últimos 10 años.

5: En los últimos 4 años, la empresa Avalúos capital ha participado en la elaboración de los siguientes dictámenes periciales:

JUZGADO O DESPACHO	NOMBRE DE LAS PARTES	APODERADO DE LAS PARTES	MATERIAL DE DICTAMEN	RADICADO
JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO DE CALDAS	DTE: ESTEFANY ALVAREZ DDO: AMPARO PEREZ LUIS FERNANDEZ ROBERTO PEREZ	DRA. CAROLINA AYALA	PROCESO DIVISORIO	2019-00100
JUZGADO 2 CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN	DTE: LUZ MARINA ESCOBAR DDO: LUZ MONTOYA	DRA. ELIZABETH GÓMEZ	NO SUMINISTRADO	N/S
JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL	DTE: YINA MARCELA AGUDELO DDO: FREDY MUÑOZ	DRA. NATALIA LOAIZA	PRUEBA EXTRAPROCESAL	N/S
JUZGADO 4 CIVIL CIRCUITO DE MEDELLÍN	DTE: JUAN URIBE DDO: OSCAR RUIZ	DRA. BLANCA OSORIO	PROCESO LIQUIDATORIO SOCIEDAD DE HECHO	2014-00973
JUZGADO 50 CIVIL DEL CIRCUITO	DTE: ELSA ALICIA NOVA DDO: AIDA SONIA VEGA	DRA. CINDY ZATARE	PROCESO DIVISORIO	2011-225
JUZGADO PROMISCOU DEL CIRCUITO DE SOPETRAN	DTE: RODRIGO ORLANDO GOMEZ DDO: CAROLINA ROJAS	DR. LUIS BEDOYA	PROCESO HIPOTECARIO	2019-00020
JUZGADO 16 CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD	DTE: OLGA DE JESÚS CALLE MARTINEZ DDO: SIGILFREDO GRISALES	DRA. DIANA PELAEZ	PROCESO VERBAL SUMARIO SIMULACION	2017-00174
JUZGADO 27 CIVIL MUNICIPAL	DTE: RIGOBERTO RICO DDO: EUCARIS BEDOYA	DRA. JENNIFER MENA	PROCESO DIVISORIO	2019-718
JUZGADO 24 CIVIL MUNICIPAL	DTE: JHON JAIRO ZAPATA DDO: WILLIAM ZAPATA Y OTROS	DRA. JENNIFER MENA	PROCESO DE SUCESION	2019-228
JUZGADO 11 CIVIL DEL CIRCUITO	DTE: MAHOMA CASTAÑO DDO: LUZ NELLY BETANCUR	DR. LUIS EDUARDO VASQUEZ	PROCESO DIVISORIO	N/S
JUZGADO 22 CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLIN	DTE: GLORIA YANET ARBOLEDA	DRA. GLADYS RAMIREZ	PROCESO DIVISORIO	2018-00343
-JUZGADO 1 CIVIL MUNICIPAL EJECUTIVO HIPOTECARIO	DDO: JUAN PABLO CHAVEZ	DRA. GLADYS RAMIREZ		2012-300

JUEZ QUINCE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLIN	DTE: MARIA ELENA MARTINEZ DDO: GABRIEL JAIME MARQUEZ	DR. JOHN HENRY TORO GALLO	PROCESO DIVISORIO	2019-00993
JUZGADO 2 CIVIL DE CIRCUITO DE ENVIGADO	DTE: ROBERTO DE JESUS MEJIA DDO: JUAN CARLOS GALEANO	DR. GUILLERMO PEREZ ARANGO	PROCESO EJECUTIVO	2019-011
JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLIN	DTE: MARIA BEATRIZ, OSCA DARIO, ENRIQUE BETANCUR	DR. GLORIA DÍAZ	PROCESO SUCESIÓN	
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE SOPETRAN	N/S	DR. ANDRES MONSALVE	PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO	2017-004700
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE SOPETRAN	N/S	DR. ANDRES MONSALVE	PROCESO EJECUTIVO	2019-0012500
JUZGADO NOVENO DE FAMILIA DE ORALIDAD DE MEDELLIN	DTE: LUZ EDILMA VALENCIA GUEVARA DDO: MAYER ALEJANDRO LONDOÑO	DR. RAUL ANTONIO YEPES	PROCESO LIQUIDATORIO	2019-854
JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD	DTE: DENIS IVONNE POSADA Y OTRO DDO: JOSEFINA POSADA DE MADRID Y OTRO	DR. JORGE IVAN MADRIGAL	PROCESO DIVISORIO	2020 00046
JUZGADO 2 CIVIL DEL CIRCUITO DE ITAGUI	DTE: JAIME ALBERTO CANO MONTOYA DDO: HECTOR DE JESÚS CANO MONTOYA	DRA. LEIDY GÓMEZ	PROCESO JUDICIAL	2019-1023
ANTES, JUZGADO 10 CIVIL CIRCUITO DE MEDELLIN, HOY, JUZGADO 3 DE EJECUCIÓN CIVIL CIRCUITO DE MEDELLÍN	DTE: JUAN SAFFIE DDO: JADIANDO SAS Y OTRO	DR. GUILLERMO PEREZ.	PROCESO EJECUTIVO CONEXO	2018-330
JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL	DTE: ORLANDO DE JESÚS BEDOYA DDO: TERESA DEL SOCORRO RESTREPO	DR. JUAN CARLOS GONZALEZ	PROCESO EJECUTIVO MENOR CUANTIA	2018-00392
JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD	N/S	DRA. ORFILIA SOTO	PROCESO DIVISORIO	2020-00213
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE ENVIGADO	DTE: JOSE ALFONSO FRANCO DDO: SARA GIL GONZALEZ	DR. BEATRIZ ELENA FRANCO	PROCESO DIVISORIO	2020-00029
JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE MEDELLÍN	DTE: EDIFICIO CAÑA BRAVA PH DDO: ALEXANDRA TATIANA GONZALEZ M.	DR. JAZMIN PUERTA	REMATE	2016-00233-00

JUZGADO SEGUNDO PROMISCUO MUNICIPAL DE ORALIDAD	DTE: ANIBAL DE JESÚS FRANCO MARÍN DDA: ZENAI DA AGUDELO MOLINA	DR.LILIANA VILLA	SUCESION	2011-0037700
PROMISCUO DEL CIRCUITO DE SANTA FE DE ANTIOQUIA.	DTE: PABLO ECHEVERRI MESA (ANTES SISTEMCOBRO S.A.S ANTES BANCO COLPATRIA S.A.) DDO: DIANA BARRANTES LENIS	DR. JUAN DAVID CASTRO	EJECUTIVO HIPOTECARIO	2012 – 0148
JUZGADO TERCERO DE EJECUCION CIVIL DEL CIRCUITO	DTE: MARIA CAROLINA SAFFIE ROBERTSON – GWENDELYN DAISY ROBERTON CLEARY DDO: JADIANO S.A.S. ALBERTO HURTADO VILLEGAS	DR GUILLERMO PEREZ	JUZGADO	2018-00330-00
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO SEGUNDO CIVIL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS	DTE: JORGE MARIO RAMIREZ BUSTAMANTE DDO: JUAN GUILLERMO TOBON PEREZ	APODERADA: CLARA INES VILLA GIL, DR.PEDRO PABLO CARDONA GALEANO	EJECUTIVO HIPOTECARIO	05001 31 03 008 2010049800
JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE MEDELLIN	PROCESO DAMARIS – HENRY MEJIA	CAMILO MEJIA	PROCESO EJECUTIVO	2015-00386-00
JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE FRONTINO	DTE: HENRY MEJIA MARIN-CAMILO MEJIA JARAMILLO DDA: DAMARIS DEL SOCORRO DURANGO MONTOYA	CAMILO MEJIA	SUBCOMISIÓN	2015-00386-00
JUZGADO PRIMERO (1°) CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE CALI, VALLE (JUZGADO DE ORIGEN: 8° CIVIL CIRCUITO DE CALI, VALLE)	DTE: GLOBAL GARLIC S.A. NIT No. 811.032.699-7 DDOS: HEREDEROS DETERMINADOS DEL SEÑOR VICTOR MANUEL DUQUE GÓMEZ	DR. JUAN DAVID CASTRO M	SUCESIÓN	2018 - 138
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE MEDELLIN E.S.D. ORIGEN: JUZGADO 14 CIVIL DE CIRCUITO DE MEDELLIN	DTE: ASTRID MARCELA MONTOYA – JOAQUIN GUILLERMO ALVAREZ DD: URBANISMO SOSTENIBLE S.A.S	DR. JUAN ESTEBAN VANEGAS	EJECUTIVO CON TITULO HIPOTECARIO	2016-232
JUZGADO DECIMO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD	DTE: MARIA YANETH LOPEZ AGUDELO DDO: TATIANA PAOLA ACEVEDO S. Y OTROS	DR. JHON JAIRO DUQUE	DIVISORIO	00092 00

<b>JUZGADO DECIMO CINCO CIVIL MUNICIPAL DE CALI</b>	DTE: GLORIA LUZ ACEVEDO GALLEGO CC. 31.406.826	DRA. LUCERO MUÑOZ HERNÁNDEZ	DIVISORIO	2028.1006.
<b>JUZGADO QUINCE CIVIL DEL CIRCUITO Bogotá, D.C., trece (13) de octubre de dos mil veintidós (2022).</b>	HILDEBRANDO DÍAZ - MARLENY ALMANZA CABEZAS	NO SUMINISTRADO	DIVISORIO	2022-00141
<b>JUZGADO PRIMERO (01) CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ.</b>	DEMANDANTE: AMIRA SÁNCHEZ DE LUNA. DEMANDADA: MARÍA CARMENZA AGUILAR PÉREZ.	NO SUMINISTRADO	PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO	11001310302 220190025600.
<b>JUZGADO SESENTA Y OCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD BOGOTÁ D.C.</b>	DEMANDANTE: MARIA RITA MESA ESPINEL CC. 41.721.509 DEMANDADO: CONSTRUCTORA NACIONAL DE OBRAS CIVILES S.A.S. NIT. 860069879-4 Y PERSONAS INDETERMINADAS	NO SUMINISTRADO	PROCESO VERBAL ESPECIAL DE PERTENENCIA EXTRAORDINARIA ADQUISITIVO DE DOMINIO	2018-00817
<b>JUEZ SÉPTIMO CIVIL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS</b>	DEMANDANTE: ALIPIO CRUZ BERNAL HOY JUAN CARLOS CARRILLO SCHONBURG DEMANDADO: JUAN FERNANDO BETANCOURT	NO SUMINISTRADO	PROCESO EJECUTIVO ORIGEN JUZGADO 51 CIVIL MUNICIPAL	2017-00614
<b>JUZGADO VEINTISÉIS CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD</b>	HECTOR MARIO DUQUE – JOHANA MELISSA LUCUMI VELASCO	WUILSON MOREIRA	PROCESO LIQUIDACIÓN PATRIMONIAL	2022-00021
<b>JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ – REPARTO -</b>	DEMANDANTE: MARIA OBDULIA ALVARADO ROMERO Cédula de ciudadanía No. 41.478.649 de Bogotá D.C. DEMANDADO: RICAR LEONARDO MENDOZA SANCHEZ Cédula de ciudadanía No. 80.146.439 de Bogotá D.C.	DANIELLE TORRES PINILLA	CLASE DE PROCESO: DEMANDA ORDINARIA ACCION REIVINDICATORIA	RADICACION: Radicación por medio virtual atendiendo a las disposiciones del artículo 6 del Decreto 806 de 2020.

**6:** Manifestamos que a la fecha de la presentación del dictamen rendido por la empresa Avaluos Capital **NO** ha sido designado en procesos anteriores con las personas contratantes.

**7:** Adicionalmente, la referida empresa **NO** se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50 del código general del proceso.

**NOTA:** *Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.*

**8:** Las metodologías aplicadas en el presente informe **NO** son diferentes respecto a otros procesos de inmuebles con similares condiciones económicas.

**LAS METODOLOGÍAS:** están establecidas en la Resolución 620 de 2008 dentro del marco de la Ley 388 de 1997 por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi Capítulo I. 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.

**9:** Las metodologías aplicadas en el presente informe **NO** son diferentes respecto de aquellos que utilizo en el ejercicio regular de mi profesión u oficio.

**(Para tener en cuenta):** *El perito deberá manifestar bajo juramento que se entiende prestado por la firma del dictamen que su opinión es independiente y corresponde a su real convicción profesional. El dictamen deberá acompañarse de los documentos que le sirven de fundamento y de aquellos que acrediten la idoneidad y la experiencia del perito. Todo dictamen debe ser claro, preciso, exhaustivo y detallado; en él se*

*explicarán los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas, lo mismo que los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de sus conclusiones)*

**10:** Documentos que sirvieron para la realización del presente dictamen:

- Certificado de tradición y libertad
- Impuesto Predial del último año
- Certificación vigente del Registro Abierto de Avaladores

Dictamen Pericial: (Se encuentra adjunto a la cartilla aportada)

Atentamente,



**Danny Tavera Toro**  
**Valuador Certificado**  
**R.A.A/1.128.441.805**



← Responder   ← Responder a todos   → Reenviar   ⚙   📁 Archivar   🗑 Eliminar   📌 Establecer marca   ⋮   🔄 Probar el nuevo Outlook

Proceso liquidación patrimonial Johana Melissa Lucumi Velasco

 JUAN ZAPATA <juanda0108@hotmail.com>  
11/10/2022 12:47 PM



Para: j2bcmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co; wmc.abogados@hotmail.com

 JUZGADO 26 CIVIL MUNICIPAL...  
9,55 MB

Señores juzgado civil municipal de cali proceso liquidación patrimonial radicado 202200021



wilson morera cedeño 11:08

para j26cmcali ▾



Honorable

Juez 26 civil municipal de oralidad de cali

Radicado- 2022-00021-00

Proceso- liquidación patrimonial

Demandada- Johana Melissa lucumi Velasco

Wilson Morera cedeño, identificado con la C.C. No.16.768.712, portador de la T.P.No.89.399. Actuando en calidad de apoderado judicial de la Demandada, según poder que envíe en meses pasados al correo electrónico del despacho. Por medio del presente escrito me dirijo respetuosamente a usted, enviando en archivo adjunto un memorial para la reposición del auto No.691 del 02 de marzo de 2023.

Agradezco su atención

Atentamente

Wilson Morera cedeño

C.C. 16.768.712

T.P. 89.399

Correo electrónico

wmc.abogados@hotmail.com

[Mostrar texto citado](#)



CamScanne...3 10.43.pdf



wilson morera cedeño 11:08

