

SEÑOR JUEZ, DR. RIGOBERTO ALZATE, BUENAS TARDES.

Charles Polo Ortega <charlespolo683@yahoo.com>

Mié 22/02/2023 3:42 PM

Para: Juzgado 29 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali <j29cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CON LA PRESENTE ME PERMITO ALLEGAR A SU RECINTO JUDICIAL DICTAMEN PREDIO URBANO 1, SOLO PISO UBICADO EN LA CRA 26I 1 NO. 83-46 DE LA COMUNA 14 DE CALI, DTE, CLAUDIO AGUDELO MATTA, Y OTRO, VS- FANNY BORBÓN NAVAS, IDILIA CONCEPCION MENDEZ, RAD: 2021-847. PROCESO VERBAL DECLARATIVO DE PERTENENCIA.  
POR FAVOR MI DR. CONFIRMAR ESTE ENVIÓ, GRACIAS Y UNA FELIZ TARDE PARA TODOS USTEDES.



## **DICTAMEN PERICIAL DE BIEN INMUEBLE URBANO**



**CARRERA 26I 1 No. 83 - 46  
JOSE MANUEL MARROQUIN II - COMUNA 14  
CALI - VALLE DEL CAUCA  
COLOMBIA, PROCESO VERBAL DECLARATIVO DE PERTENENCIA  
ADQUISTIVA DE DOMINIO, DTE: CLAUDIO AGUDELO MATTA, VS-  
FANNY BORBON NAVAS, IDILIA CONCEPCION MENDEZ, RAD: 2021-  
00847-00. ACCION ORDENADA POR EL JUZGADO 29 CIVIL  
MUNICIPAL DE ORALIDAD DE SANTIAGO DE CALI**

**SOLICITADO POR:  
CLAUDIO AGUDELO MATTA, IDALIA CONCEPCION MENDEZ.**

**Cali, 23 de febrero de 2023.**

## CONTENIDO

1. INFORMACIÓN GENERAL
2. DOCUMENTOS
3. INFORMACIÓN JURÍDICA
4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR
5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA
6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE
7. MÉTODOS VALUATORIOS
8. INVESTIGACIONES DESARROLLADAS
9. CALCULO VALOR TERRENO
10. CALCULO VALOR CONSTRUCCIÓN
11. CONSIDERACIONES GENERALES
12. RESULTADO DEL AVALÚO
13. SUSTENTACIÓN DEL AVALÚO
14. BIBLIOGRAFÍA

## CONCEPTO DEL ESTUDIO PERICIAL

### 1. INFORMACIÓN GENERAL.

#### 1.1. Propósito del avalúo.

Obtener el valor comercial del inmueble en un mercado abierto, siendo éste el precio por el cual se efectuaría una operación de compra - venta, entre personas conocedoras de valores de la propiedad raíz, en condiciones similares y en que ninguna de las partes tuviese ventajas sobre la otra, dentro de un equilibrio de oferta y demanda.

##### 1.1.1. Avalúo Urbano.

Un Avalúo Urbano es aquel que se realiza sobre un predio urbano (Lote y/o construcción), es decir, el inmueble se encuentra ubicado dentro del perímetro de servicios de la ciudad. En el avalúo quedarán comprendidos el valor de los terrenos, el valor de las edificaciones y el potencial de desarrollo, si hay lugar.

#### 1.2. Marco jurídico

El avalúo se realiza bajo la normatividad vigente que rige la realización de los avalúos, Resolución 620 de 2.008 emanada por el IGAC "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997" y demás Normas Colombianas.

#### 1.3. Ubicación

<b>Departamento</b>	Valle de Cauca
<b>Ciudad</b>	Cali
<b>Comuna</b>	Catorce (14)
<b>Barrio</b>	José Manuel Marroquín II
<b>Dirección</b>	Carrera 26I 1 No. 83 - 46

#### 1.4. Uso actual del inmueble

El predio motivo del avalúo se encuentra con una destinación a vivienda.

#### 1.5. Información Catastral.

<b>Tratamiento</b>	Consolidación Básica (C2)
<b>Área de actividad</b>	Residencial Predominante

#### 1.6. Solicitante.

CLAUDIO AGUDELO MATTA, IDALIA CONCEPCION MENDEZ.

#### 1.7. Fecha de visita.

20 de febrero de 2023.

#### 1.8. Fecha del Informe.

23 de febrero 2023.

#### 1.9. Avaluador.

Ing. William Robledo Giraldo, y Charles Polo Ortega, perito judicial y comercial.

## 2. DOCUMENTOS.

 Copia de paz y salvo del impuesto predial, año gravable 2022.

## 3. INFORMACIÓN JURÍDICA.

### 3.1. Propietarios

BORBON NAVAS FANNY.

### 3.2. Modo de adquisición

No se obtuvo información.

### 3.3. Matricula inmobiliaria

 370-483488.

### 3.4. Numero predial

 760010100140501010007000000007.

**NOTA:** Lo anterior no hace parte de un estudio de títulos.

## 4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



### 4.1. Tipos de edificaciones del sector.

Viviendas unifamiliares y bifamiliares, instituciones educativas, locales comerciales, servicios hospitalarios.

### 4.2. Vías de acceso al sector.

En sentido Oriente – Occidente y viceversa la carrera 15 y carrera 27, en sentido norte – sur y viceversa la calle 73 y transversal 103, que intercomunicadas con vías sectoriales permiten llegar sin ningún inconveniente al predio.



Vía Frente a la Propiedad.

Carrera 26I 1

### 4.3. Estado de la Infraestructura Urbanística.

<b>Andenes.</b>	En Buen estado					
<b>Sardineles.</b>	En Buen estado					
<b>Vías</b>	En Buen estado					
<b>Alumbrado público.</b>	Bueno, postes de iluminación situados a distancias adecuadas.					
<b>Redes de servicios públicos.</b>	<b>Agua</b>	<b>Alcantarillado</b>	<b>Luz</b>	<b>Teléfono</b>	<b>Gas Domiciliario</b>	
	Si	Si	Si	Si	Si	

#### 4.4. Equipamiento Urbano.

Hace referencia al equipamiento que posee el barrio José Manuel Marroquín II, de la Comuna 14.

<b>Mercados</b>	No
<b>Parques y jardines</b>	Si
<b>Instituciones Educativas</b>	Si
<b>Estaciones de Servicio</b>	Si
<b>Centros deportivos</b>	Si
<b>Señalización vial</b>	Si

#### 4.5. Transporte Público.

El sector cuenta con numerosas rutas de buses, busetas y colectivos, que permiten llegar sin ningún problema al predio.

### 5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.

Según cartografía del Plan de Ordenamiento Territorial aprobado mediante Acuerdo 69 del 26 de octubre de 2.000, "Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para la ciudad de Santiago de Cali.", y el acuerdo 0373 de 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. Se establece que el predio objeto de avalúo se encuentra ubicado en la Zona Urbana, de acuerdo con las siguientes condiciones:

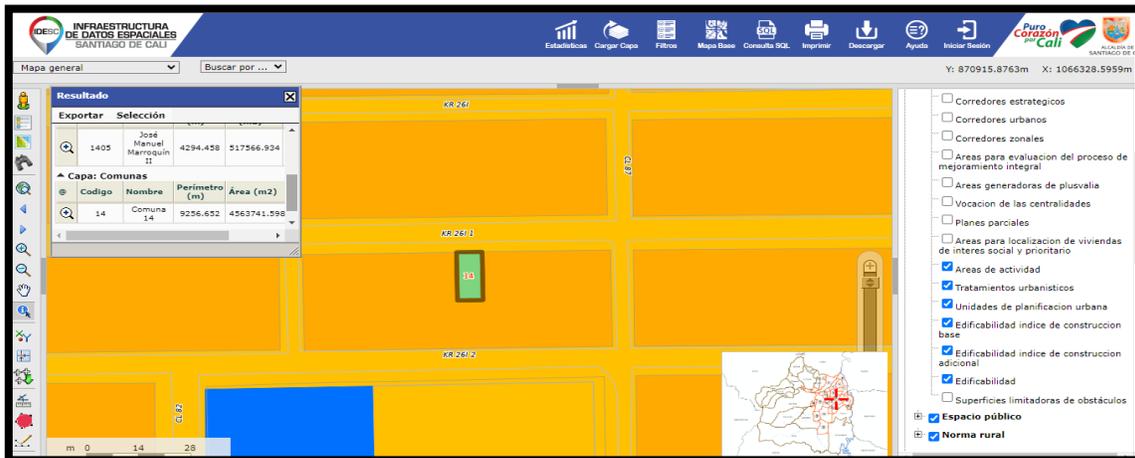
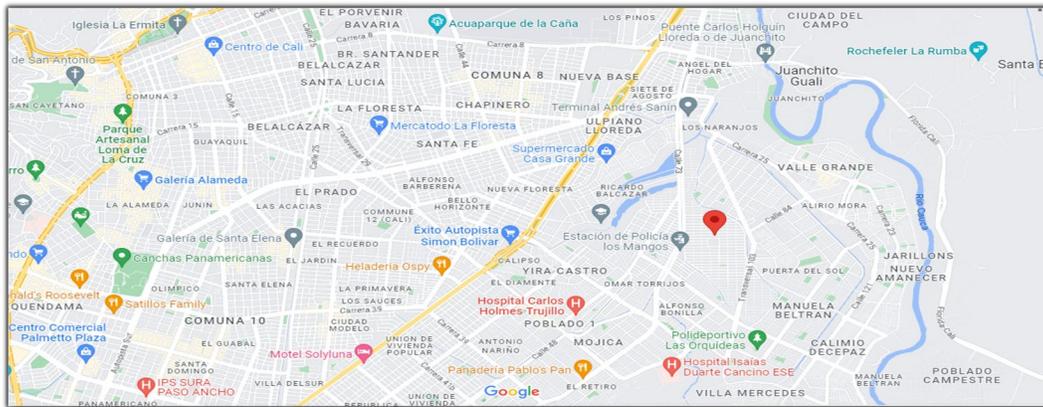


Ilustración 1. Ubicación del predio dentro de la ciudad, según POT.  
Fuente: <https://idesc.cali.gov.co/geovisor>

<b>Área de actividad</b>	<b>Residencial Predominante.</b> Sectores residenciales con adecuadas condiciones urbanísticas donde se pretende mantener el patrón urbanístico existente debido a su calidad y estado de conservación.
<b>Tratamiento</b>	<b>Consolidación Básica (C2):</b> Sectores residenciales con tendencia de desarrollo principalmente por autoconstrucción, donde se pretende consolidar permitiendo la modificación moderada o ampliación de las edificaciones existentes.
<b>Índice de ocupación</b>	<b>0.7</b>
<b>Índice de construcción</b>	<b>3</b>

## 6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE



**Ilustración 2. Ubicación del predio dentro de la ciudad**  
Fuente: [http:// https://www.google.com/maps/](http://https://www.google.com/maps/)

### 6.1. Ubicación

El inmueble motivo del avalúo se ubica al oriente de la ciudad, en la comuna 14, en el barrio José Manuel Marroquín II y se distingue con el número 83-46, de la carrera 261 1, de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Cali.

### 6.2. Estratificación.

El inmueble motivo del avalúo se encuentra en zona estrato dos (2).

Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.

### 6.3. Áreas:

<b>Área de Terreno:</b>	 105.00 metros cuadrados aproximadamente
<b>Área de Construcción:</b>	 104.55 metros cuadrados aproximadamente
<b>Fuente:</b>	Información tomada en campo.

#### 6.4. Linderos

Norte: En extensión de 7.00 metros con vía pública vehicular.

Sur: En extensión de 7.00 metros con predio de placa No. 83-45 predio ubicado sobre la carrera 26I 2, vía publica vehicular.

Oriente: En extensión de 15.00 metros con predio de placa No. 83-52 predio ubicado sobre la carrera 26I 1, vía pública vehicular.

Occidente: En extensión de 15.00 metros con predio de placa No. 83-38/34 predio ubicado sobre la carrera 26I 1, vía pública vehicular.

#### 6.5. Número de pisos de la construcción

La construcción consta de un (1) piso.

#### 6.6. Distribución actual del inmueble.

Sala-comedor, cocina, baño social, tres (3) alcobas, patio de ropas descubierto.

#### 6.7. Especificaciones de la construcción.

<b>CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN</b>	
<b>CIMENTACIÓN</b>	Ciclópeo tradicional
<b>ESTRUCTURA</b>	Muros cargueros
<b>CUBIERTA</b>	Teja de asbesto
<b>FACHADA</b>	Ladrillo a la vista
<b>CIELORRASO</b>	Travesaños en madera, madera, guadua
<b>MAMPOSTERÍA</b>	Ladrillo, bloque
<b>VENTANERÍA</b>	Marco metálico y vidrio plano transparente y rejilla de seguridad
<b>PUERTAS</b>	Metálicas y madera
<b>PISOS</b>	Concreto afinado, baldosa, tierra pisada
<b>BAÑOS</b>	Línea sencilla
<b>COCINA</b>	Semi integral con mesón en acero inoxidable y mueble en madera laminada
<b>CARPINTERÍA</b>	Madera y metálica
<b>PINTURA</b>	ladrillo a la vista en cemento rustico
<b>ACABADOS</b>	Regulares
<b>ESTADO DE CONSERVACIÓN</b>	Regular-malo
<b>VETUSTEZ</b>	35 años aprox.

#### 6.8. Características generales del terreno.

<b>Tipo de inmueble</b>	Urbano
<b>Forma</b>	Regular
<b>Topografía</b>	Plano
<b>Disposición del inmueble</b>	Medianero

## 7. MÉTODOS VALUATORIOS

Los métodos valuatorios utilizados son conforme a lo establecido por la Resolución No. 620 de fecha 23 de septiembre de 2.008, expedida por el IGAC "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997" y bajo el Decreto 1420 de 1998 y demás normas complementarias.

### Método de comparación o de mercado.

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

### Método (técnica) residual.

Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

### Método de costo de reposición:

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.

## 8. INVESTIGACIONES DESARROLLADAS.

### Método de comparación o de mercado.

Las investigaciones realizadas dieron como consecuencia una tendencia histórica de comportamiento de los precios de la tierra en el sector, se realizó también un análisis de precios unitarios en revistas especializadas como Guía Inmobiliaria y CONSTRUDATA. Adicionalmente se consultó la opinión de profesionales especializados y la base de datos de **W.R. INGENIEROS AVALUADORES**.

TIPO	TELEFONO	AREA m2	VALOR DE VENTA	VALOR m2
Casa	3137067056	105,00	\$110.000.000,00	\$1.047.619
Casa	3106399660	108,00	\$120.000.000,00	\$1.111.111
Casa	3128990362	120,00	\$130.000.000,00	\$1.083.333
Casa	6024264214	112,00	\$115.000.000,00	\$1.026.786
NUMERO DE MUESTRAS		4		
MEDIA		\$1.067.212		
DESVIACION ESTANDAR		\$37.440		
COEFICIENTE		0,035		
VALOR M2		\$1.067.212		
VALOR ASUMIDO		\$1.100.000,00		

## 9. CALCULO VALOR TERRENO.

### Método residual

CUADRO POTENCIAL DE DESARROLLO.METODO RESIDUAL			
Área del Lote:		105	m2
Mayor y Mejor Uso del Predio:		3	pisos
Máxima Área Construable: Área Útil x Índice de Construcción			
Área Útil=	73,5	3	220,5 m2
Valor Probable de Venta del Proyecto:	\$	3.000.000,00	m2
V.P.V.P.=Área Construable x Valor Mt2 de Construcción			
V.P.V.P.=	220,5	X	\$ 3.000.000
			\$ 661.500.000,00
Valor Final:	\$		661.500.000,00
Costos Directos: Entre el 50 y 52 % del P.P.V.P =	\$		337.365.000,00
Costos Indirectos: Entre el 13 y el 15 del P.P.V.P =	\$		92.610.000,00
Costos Financieros. : Entre el 2 y el 4 del P.P.V.P.=	\$		19.845.000,00
Costos Administrativos: Entre el 4 y el 6 del P.P.V.P.=	\$		33.075.000,00
Imprevistos del Proyecto: Entre el 5 y el 7 del P.P.V.P.=	\$		39.690.000,00
Utilidad del Constructor: Entre el 10 y el 12 del P.P.V.P.=	\$		72.765.000,00
Sumatoria de Costos 90%=	\$		595.350.000,00
Valor Residual (Lote)= Valor Probable de Venta del Proyecto-Sumatoria de Costos.			
Valor Residual=	\$	661.500.000,00	-
	\$		595.350.000,00
	\$		66.150.000,00
En consecuencia, el valor del lote es	\$	66.150.000,00	Lo que se traduce en \$ 630.000,00 por m2

**Valor por m2 de terreno** \$600.000,00

## 10.CALCULO VALOR CONSTRUCCIÓN.

### Método de reposición a nuevo.

TABLA DE DEPRECIACIÓN POR ESTADO			
Estado	Condiciones físicas	Clasificación normal	Coefic. deprec.
1	NUEVO	Óptimo-O	1
	No ha sufrido ni necesita reparaciones		
		Muy bueno-MB	0,99
2	BUENO	Bueno B	0,975
	Requiere o ha recibido reparaciones sin importancia		
		Intermedio-I	0,92
3	Requiere reparaciones Simples	Regular-R	0,82
		Deficiente-D	0,66
4	Requiere reparaciones importantes	Malo-M	0,47
5	Requiere muchas reparaciones importantes	Muy Malo-MM	0,25
	Sin Valor = Valor de Demolición	Demolición-DM	0,135

- **Óptimo:** Una construcción en estado óptimo es aquella que no ha sufrido ni requiere reparaciones de ningún tipo.
- **Bueno:** Una construcción en estado bueno es aquella que requiere o ha recibido reparaciones sin importancia, por ejemplo, reparaciones de fisuras en repellos, filtraciones de agua sin importancia en tuberías y techos, cambios en pequeños sectores de rodapié, marcos de ventanas o puertas y otros.
- **Regular:** Una construcción en estado regular es aquella que requiere reparaciones simples, por ejemplo, pintura, cambios parciales en pisos, cielos, ventanería, y otros.
- **Malo:** Una construcción en estado malo es aquella que requiere reparaciones importantes, por ejemplo, cambio total de cubierta, pisos, cielos, instalaciones mecánicas, y otros.
- **Muy malo:** Una construcción en estado muy malo es aquella que requiere de muchas reparaciones importantes en forma inmediata y de no recibirlas en poco tiempo, estará en estado de demolición.

### 10.1. CUADRO DE CÁLCULO

Area construida M2		104,55
<b>Valor de Reparación m2</b>		
Costos Directos	80%	\$ 480.000,00
Costos Indirectos	20%	\$ 120.000,00
<b>Costos Totales de La Construcción</b>	<b>100%</b>	<b>\$ 600.000,00</b>
Costos Administrativos y Financieros	15%	\$ 90.000,00
<b>Gran total de Costos</b>		<b>\$ 690.000,00</b>
Valor reposición (Obra Nueva)		\$ 72.139.500,00
Utilidad del Constructor	10%	\$ 7.213.950,00
<b>Valor Total Construcción (Obra Nueva)</b>		<b>\$ 79.353.450,00</b>
<b>Depreciación por Edad y Conservación (tabla de Fitto y Corvini)</b>		
Vida Util o Técnica	años	70
Edad aproximada	años	35
Vida remanente	años	35
Estado de conservación	( de 1 a 5 )	2,5
<b>Depreciación Acumulada</b>	<b>29,80%</b>	<b>\$ 23.647.328</b>
<b>Determinación Valor Actual de la Construcción</b>		
Valor de reposición obra nueva		\$ 79.353.450
Menos depreciación acumulada		\$ 23.647.328
SubTotal		\$ 55.706.122
Valor de la Construcción		\$ 55.706.122
Valor por M2		\$ 532.818
<b>Valor Adoptado por M2</b>		<b>\$ 500.000</b>
<b>Valor Total Construcción</b>		<b>\$ 52.275.000</b>

**Valor por m2 de construcción** \$500.000,00

### 11. CONSIDERACIONES GENERALES.

En líneas generales se han tenido en cuenta las siguientes:

- No se presentaron inconvenientes en la elaboración del Avalúo.
- El predio cuenta con la normatividad asignada.
- El sector no presenta problemas de orden público.

## 12.RESULTADO DEL AVALÚO

ITEM	AREA	VALOR MT2	TOTAL
Area	105,00	\$ 600.000,00	\$ 63.000.000,00
Construccion	104,55	\$ 500.000,00	\$ 52.275.000,00
<b>TOTAL</b>			<b>\$ 115.275.000,00</b>

**SON: CIENTO QUINCE MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL PESOS M/CTE (\$115.275. 000.oo).**

## 13.SUSTENTACIÓN DEL AVALÚO.

Se analizaron factores tales como la vecindad, puesto que el valor de los bienes raíces está bastante influenciado por lo que ocurre en la vecindad, su ubicación, pues los bienes raíces no pueden separarse de donde están ubicados, el futuro económico del área, pues la tierra urbana tiene valor por su posibilidad presente o futura como lugar de construcción, el uso actual y posible del predio, pues el valor de las propiedades se deriva del uso al que se les someta.

El formato de calificación de construcciones es un formato de aceptación universal con mínimas variaciones de forma. El formato es el siguiente:

CAPÍTULOS	%
Cimentación-Estructura	32.00
Cubierta	9.00
Mampostería	10.00
Instalaciones Eléctricas	5.00
Instalaciones Hidráulicas	5.00
Pisos y Enchapes	10.00
Pañetes	7.00
Cielorrasos	3.00
Carpintería Metálica	5.00
Carpintería de Madera	2.00
Pinturas	7.00
Cocina	3.00
Baño	2.00
<b>VALORES TOTALES</b>	<b>100.00</b>

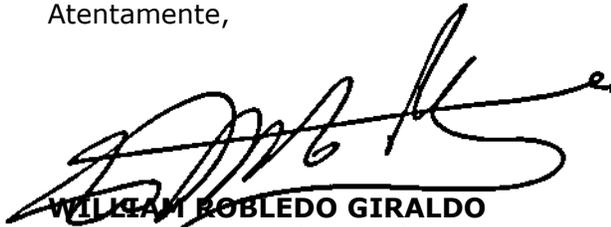
Se consideraron también los centros de atracción económica existentes, la categoría de los servicios públicos, la infraestructura vial y su conductibilidad, la geometría del predio, las obras en ejecución y proyectadas, los usos del suelo, su posible rentabilidad. Son incidentes del valor otros elementos como los materiales de construcción, los acabados, el estado de conservación, el mayor y mejor uso, el diseño arquitectónico y la distribución interior del inmueble, la estratificación y el entorno.

**Nota:** De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420 de 1998 y 422 del 2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contando desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presente variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

#### 14. BIBLIOGRAFÍA.

"AVALÚOS. METODOLOGÍAS PRACTICAS" William Robledo.  
BASE DE DATOS DE "W.R. INGENIEROS AVALUADORES".  
ESTUDIO DE VALOR DEL SUELO URBANO

Atentamente,



**WILLIAM ROBLEDO GIRALDO**  
Ingeniero Catastral y Geodesta  
M.P. No. 2522249646 Cund.  
R.A.A. AVAL 19424858

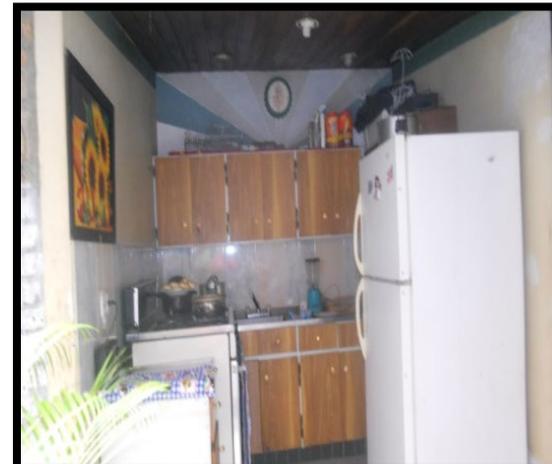


#### CHARLES POLO ORTEGA

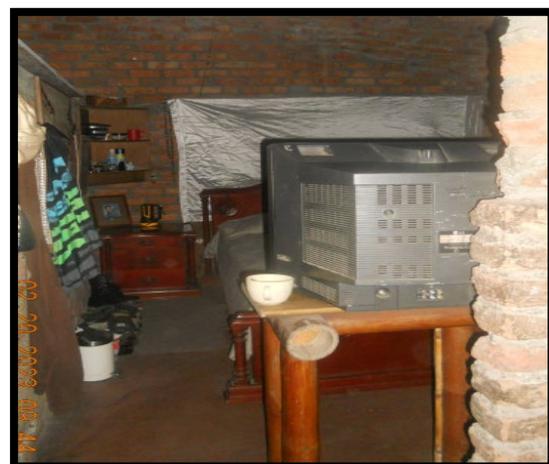
Auxiliar de Justicia  
Perito Judicial-Inmuebles-Muebles-Joyas.  
Asesorías Jurídicas e Inmobiliario-Remates Judiciales y Directos.  
Adscrito a Corpolonjas de Colombia- y lonja Propiedad Raíz de Cali.  
R.N.A. /C.C.-04-4015  
Copia. Archivos registros dictámenes y avalúos.

Nota: A partir de la expedición de la Ley 1673 del 2013, se creó el R.A.A., el señor perito Charles Polo está en proceso de obtención de tal registro, sin embargo, como perito externo de la empresa WR INGENIEROS AVALUADORES S.A.S y para dar cabal cumplimiento a la norma el avalúo del predio en comento es remitido a la firma WR INGENIEROS AVALUADORES S.A.S, y realizado en conjunto con el ingeniero WILLIAM ROBLEDO GIRALDO, quien firma con su RAA como responsable del documento.

**RESEÑA FOTOGRÁFICA**



**RESEÑA FOTOGRÁFICA**





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

**Certificado generado con el Pin No: 221216287469389793**

**Nro Matricula: 370-762186**

Pagina 2 TURNO: 2022-577502

Impreso el 16 de Diciembre de 2022 a las 09:45:00 AM

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

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

Doc: ESCRITURA 398 del 08-02-1993 NOTARIA 9 de CALI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 SERVIDUMBRE ACTIA DE TRANSITO PARA ACCEDER POR LA PORTERIA #1 UBICADA EN EL KM. 37 DE LA CARRETERA EL QUEREMAL Y POR LA PORTERIA #2 UBICADA EN EL KM.32 UTILIZANDO VIAS INTERNAS DE LA PARCELACION.

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

A: LLANOS CABRERA GILBERTO MARIO	X
A: LLANOS VALDERRAMA JOSE EDUARDO	X
A: LLANOS VALDERRAMA JUAN CARLOS	X

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 29-04-1993 Radicación:

Doc: ESCRITURA 398 del 08-02-1993 NOTARIA 9 de CALI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 SERVIDUMBRE ACTIA DE ACUEDUCTO Y ENERGIA SUBTERRANEA, TERRESTRE Y AEREA.

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

A: LLANOS CABRERA GILBERTO MARIO	X
A: LLANOS VALDERRAMA JOSE EDUARDO	X
A: LLANOS VALDERRAMA JUAN CARLOS	X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 06-12-2006 Radicación: 2006-99234

Doc: ESCRITURA 4291 del 30-11-2006 NOTARIA 21 de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL LEY 675/2001. TERCERA COLUMNA. B.F. 10376472/2006.

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

A: LLANOS GILBERTO MARIO	CC# 2627082	X
--------------------------	-------------	---

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 06-12-2006 Radicación: 2006-99234

Doc: ESCRITURA 4291 del 30-11-2006 NOTARIA 21 de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: SERVIDUMBRE DE AIRE: 0338 SERVIDUMBRE DE AIRE SUBTERRANEA Y TERRESTRE PASIVA CON EL FIN DE PERMITIR LA INSTALACION DE REDES DE ACUEDUCTO Y ENERGIA, ASI COMO SU MANTENIMIENTO Y CONSERVACION. B.F. 10376472/2006.

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

A: LLANOS GILBERTO MARIO	CC# 2627082	X
--------------------------	-------------	---

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 15-02-2007 Radicación: 2007-13238

Doc: ESCRITURA 501 del 09-02-2007 NOTARIA 21 de CALI

VALOR ACTO: \$4,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA --- B.F.#50100651 --- PRIMERA COLUMNA

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

DE: LLANOS GILBERTO MARIO	CC# 2627082
A: LOZANO BERNAL DIEGO MAURICIO	CC# 1130675142 X

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO

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

Certificado generado con el Pin No: 221216287469389793

Nro Matrícula: 370-762186

Página 3 TURNO: 2022-577502

Impreso el 16 de Diciembre de 2022 a las 09:45:00 AM

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

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

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 15-02-2007 Radicación: 2007-13238

Doc: ESCRITURA 501 del 09-02-2007 NOTARIA 21 de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA -- SEGUNDA COLUMNA

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

DE: LOZANO BERNAL DIEGO MAURICIO

CC# 1130675142 X

A: LLANOS CABRERA GILBERTO MARIO

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 19-07-2013 Radicación: 2013-60205

Doc: OFICIO 1664 del 12-07-2013 JUZGADO 021 CIVIL MUNICIPAL DE C de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL 20130011800

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

DE: PARCELACION PLENITUD

NIT 900197396

A: LOZANO BERNAL DIEGO MAURICIO

CC# 1130675142 X

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 15-12-2020 Radicación: 2020-74244

Doc: ESCRITURA 3713 del 24-11-2020 NOTARIA VEINTIUNA de CALI

VALOR ACTO: \$2,000,000

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA-ESCR.501 DE 09-02-2007-CERT.788 DE 28-11-2020

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

DE: LLANOS MORALES JUAN CAMILO

CC# 14467048 (CESIONARIO)

A: LOZANO BERNAL DIEGO MAURICIO

CC# 1130675142 X

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 22-08-2022 Radicación: 2022-71552

Doc: OFICIO 1040 del 08-06-2022 JUZGADO NOVENO DE EJECUCION CIVIL de CALI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DE EMBARGO EJECUTIVO SE DEJA SIN EFECTO EL OFICIO 1664 DEL 12-07-2013

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

DE: PARCELACION PLENITUD

NIT# 9001973961

A: LOZANO BERNAL DIEGO MAURICIO

CC# 1130675142

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*9\***

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

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2010-6026

Fecha: 23-11-2010



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

**Certificado generado con el Pin No: 221216287469389793**

**Nro Matrícula: 370-762186**

Pagina 4 TURNO: 2022-577502

Impreso el 16 de Diciembre de 2022 a las 09:45:00 AM

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

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

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., 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: 2      Radicación: C2014-1620      Fecha: 24-02-2014  
SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), 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: 14-05-2022  
SE INCLUYE/ACTUALIZA FICHA CATASTRAL/CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR EL G.C. DEL VALLE, RES. N00004 DE 2022 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2022-577502**

**FECHA: 16-12-2022**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: LUZ MARINA JIMENEZ CIFUENTES

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública



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

**Certificado generado con el Pin No: 221216287469389793**

**Nro Matrícula: 370-762186**

Pagina 1 TURNO: 2022-577502

Impreso el 16 de Diciembre de 2022 a las 09:45:00 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 370 - CALI DEPTO: VALLE MUNICIPIO: DAGUA VEREDA: BORRERO AYERBE

FECHA APERTURA: 28-12-2006 RADICACIÓN: 2006-99234 CON: ESCRITURA DE: 06-12-2006

CODIGO CATASTRAL: CCM0001JOTECOD CATASTRAL ANT: 762330001000000020814800003175

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 4291 de fecha 30-11-2006 en NOTARIA 21 de CALI LOTE NUMERO 4 con area de 1047.30 M2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

--MEDIANTE ESCRITURA 5399 DEL 17-10-2006 NOTARIA 7 DE CALI, SE EFECTUO LA ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD DE GILBERTO MARIO LLANOS, JUAN CARLOS LLANOS VALDERRAMA Y JOSE EDUARDO LLANOS VALDERRAMA, A FAVOR DE GILBERTO MARIO LLANOS, REGISTRADA EN LA MATRICULA 370-760784 EL 15-11-2006.-- MEDIANTE ESCRITURA 5399 DEL 17-10-2006 NOTARIA 7 DE CALI, GILBERTO MARIO LLANOS, JUAN CARLOS LLANOS VALDERRAMA Y JOSE EDUARDO LLANOS VALDERRAMA EFECTUARON DIVISION MATERIAL, REGISTRADA EN LA MATRICULA 370-760784 EL 15-11-2006.--JOSE EDUARDO LLANOS VALDERRAMA, JUAN CARLOS LLANOS VALDERRAMA Y GILBERTO MARIO LLANOS CABRERA, ADQUIRIERON EN MAYOR EXTENSION ASI: --GILBERTO MARIO LLANOS CABRERA, ADQUIRIO DERECHOS 50% SOBRE 252 HAS.1.933 MTS.2 POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE STELLA MORALES LOZANO, SEGUN ESCR.#1270 DE DICIEMBRE 28 DE 1993, NOTARIA DE ROLDANILLO, REGISTRADA EL 11 DE MARZO DE 1994.-ACLARADA POR ESCR.#758 DE FEBRERO 21 DE 1994,NOTARIA 9. DE CALI, REGISTRADA EL 11 DE MARZO DEL MISMO AIO. --JOSE EDUARDO Y JUAN CARLOS LLANOS VALDERRAMA, ADQUIRIERON POR COMPRA DE DERECHOS SOBRE 252 HAS,1.933 MTS.2 A GILBERTO MARIO LLANOS CABRERA, SEGUN ESCR.#5898 DE 20-11-92, NOTARIA 9. DE CALI, REGISTRADA EL 01-12- DEL MISMO AIO. --GILBERTO MARIO LLANOS CABRERA, ADQUIRIO POR COMPRA A AGROPECUARIA GARCES LIMITADA, SEGUN ESCRITURA N.839 DE 28-03-79 NOTARIA 5. DE CALI, REGISTRADA EL 19-04 DEL MISMO AIO. --AGROPECUARIA GARCES LTDA., ADQUIRIO POR COMPRA Y ENGOBE A LEONARDO GARCES SINISTERRA, SEGUN ESCR.#2094 DE 20-05-77, NOTARIA 2. DE CALI, REGISTRADA EL 26 DE LOS MISMOS MES Y AIO. --LEONARDO GARCES SINISTERRA, ADQUIRIO POR COMPRA A ALFONSO COLLAZOS REYES, JULIO, HELADIO, ELISEO COLLAZOS REYES, Y JULIA COLLAZOS REYES VDA. DE CUADROS, SEGUN ESCR.#4304 DE 24-10-55 NOTARIA 2. DE CALI, REGISTRADA EL 03-12- DEL MISMO AIO.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: RURAL

1) LOTE QUE HIZO PARTE DE LA HACIENDA LA VIRGINIA CORREG. BORRERO AYERBE LOTE PLENITUD - LOTE NUMERO 4

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

370 - 760784

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 29-04-1993 Radicación: 31491

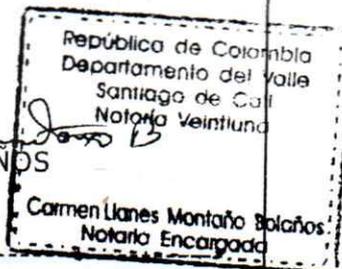
NOMBRES      APELLIDOS      NUMERO DE IDENTIDAD  
ACREEDOR: GILBERTO MARIO LLANOS CABRERA C.C.  
2.627.082 DE ROLDANILLO -----

DEUDOR: DIEGO MAURICIO LOZANO BERNAL C.C.  
1.130.675.142 DE CALI (VALLE) -----

EL SUSCRITO NOTARIO VEINTIUNO (21) DEL CIRCULO DE SANTIAGO DE CALI, CERTIFICA: QUE LAS ANTERIORES ANOTACIONES SE AJUSTAN AL ARTICULO 94 DEL DECRETO 2150 DE 1995, A LA RESOLUCIÓN NÚMERO 1156 DE 1996, Y A LA INSTRUCTIVA ADMINISTRATIVA 01-47 DE AGOSTO 01 DE 2001 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO". -----

LA NOTARIA VEINTIUNO (E) DEL CIRCULO DE SANTIAGO DE CALI

  
CARMEN LLANES MONTAÑO BOLAÑOS



-----ENCABEZAMIENTO-----

LA NOTARIA VEINTIUNO DEL CIRCULO DE SANTIAGO DE CALI-  
NUMERO DE ESCRITURA: QUINIENTOS UNO (00501) -----

En la ciudad de Santiago de Cali, Capital del Departamento del Valle del Cauca, república de Colombia, a los nueve (09) días del mes de Febrero de Dos Mil siete (2007), ante el despacho del Notario Veintiuno del Circulo de Santiago de Cali, CARMEN LLANES MONTAÑO BOLAÑOS.-----

----- SECCION I -----

----- COMPRA VENTA -----

----- COMPARECENCIA -----

Compareció quien dijo llamarse GILBERTO MARIO LLANOS CABRERA, varón, mayor de edad, identificado con la cedula de



ciudadanía No.2.627.082 expedida en Roldanillo, de estado civil soltero por viudez, quien obra en su propio nombre y representación, hábil para contratar y obligarse, manifestó: -----

----- ESTIPULACIONES -----

PRIMERA: Que transfiere a título de VENTA REAL y enajenación perpetua en favor del señor DIEGO MAURICIO LOZANO BERNAL, varón, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.130.675.142 expedida en Cali (Valle), de estado soltero sin unión marital de hecho, igualmente hábil para contratar y obligarse el pleno derecho de dominio y posesión que el vendedor tiene y ejerce sobre el siguiente bien inmueble: ----

El Lote No. 4: Que hace parte de la Parcelación Plenitud, con un área aproximada de 1.047.30 metros cuadrados, ubicado en el Corregimiento de Borrero Ayerbe, Municipio de Dagua, Departamento del Valle del Cauca, y comprendido dentro de los siguientes linderos especiales: Norte, en longitud de 47.74 metros, con el lote No.3. Sur, en longitud de 41.43 metros, con el lote No.5. Este, en longitud de 33.26 metros, con zona verde de vía de acceso. Oeste, en longitud de 18.02 metros, con zona verde de vía de acceso. Matrícula Inmobiliaria No.370-762186. Coeficiente de copropiedad 1,715%. Predio Catastral Global No. 00.01.0002.0686.000 -----

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante la cabida y linderos, la venta se hace como cuerpo cierto.-----

PARÁGRAFO SEGUNDO: Este inmueble tiene servidumbre de aire, subterránea y terrestre activa con el fin de permitir la instalación de redes de acueducto y energía, así como su mantenimiento y conservación.-----

PARÁGRAFO TERCERO: La Parcelación Plenitud se encuentra sobre un lote con un área aproximada de 117.080.00 metros cuadrados, predio que hizo parte de la antigua Hacienda La Virginia,

ubicado en el Corregimiento de Borrero Ayerbe, Municipio de Dagua, Departamento del Valle del Cauca, y comprendida dentro de los siguientes linderos especiales: Norte, desde los puntos 1 - 2 con una longitud de 659.73 metros, colinda con predio que es o fue del señor Marconi Satizabal. Sur, en parte desde los puntos 4 - 5 con una longitud de 339.15 metros, colinda con el predio denominado Bosque en Pino; y en parte desde los puntos 3 - 4 con una longitud de 281.32 metros, colinda con predio que es o fue del señor Eduardo García. Oriente, desde los puntos 2 - 3 con una longitud de 315.61 metros, colinda con predio que es o fue del señor Marconi Satizabal. Occidente, desde los puntos 5 - 1 con una longitud de 144.43 metros, colinda con el predio denominado Los Pirineos.-----

PARÁGRAFO CUARTO: La Parcelación Plenitud se encuentra sometida al régimen de la copropiedad según los términos de la Escritura Publica No.4291 del 30 de Noviembre de 2.006, otorgada en la Notaria Veintiuna del Círculo de Cali.-----

PARÁGRAFO QUINTO: El inmueble cuenta con todos los servicios de energía, acueducto y alcantarillado de acuerdo a lo establecido en el régimen de la copropiedad, y su conexión a la red matriz será por cuenta de la parte compradora.-----

SEGUNDO: TRADICIÓN: Que el vendedor adquirió dicho inmueble en mayor extensión por adjudicación de la liquidación de la comunidad según los términos de la Escritura Publica No.5399 del 17 de Octubre de 2.006 de la Notaria Séptima del Círculo de Cali, correspondiéndole al Lote Plenitud el folio de matricula inmobiliaria No.370-760784 de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Cali, y posteriormente sometió al régimen de la copropiedad según los términos de la Escritura Publica No.4291 del 30 de Noviembre de 2.006, otorgada en la Notaria Veintiuna del Círculo de Cali, correspondiéndole al inmueble que se vende el folio de matricula inmobiliaria No.370-762186 de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Cali.-----

TERCERO: Que el precio de venta del anterior inmueble es la

AA 28856157



suma de CUATRO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$4.000.000), suma que el vendedor declara haber recibido a entera satisfacción de manos del comprador a la firma de la presente escritura.-----

CUARTO: Manifiesta el vendedor que el inmueble que se vende, se encuentra en la actualidad libre de toda clase de gravámenes, como censos, embargos, hipotecas, pleitos pendientes, usufructos, patrimonios de familia, litis, demandas judiciales, condiciones resolutorias del dominio, y declara bajo la gravedad de juramento y ante notario publico que el inmueble objeto de la presente negociación no se encuentra afectado a vivienda familiar, tiene las limitaciones inherentes al régimen de la copropiedad, y que en todo caso se obliga a salir al saneamiento de la venta, en los casos previstos por la ley, tanto por evicción y vicios redhibitorios.-----

QUINTO: Que hace entrega real y material del inmueble vendido a el comprador, a la firma de la escritura, con todas sus anexidades, usos, costumbres y servidumbres sin reservarse nada para sí derecho alguno y en el estado en que se encuentran y faculta a el comprador para obtener copia y registro de esta escritura.-----

SEXTO: Que los gastos notariales serán sufragados por partes iguales y la retención en la fuente por la parte vendedor y la boleta fiscal y el registro por la parte compradora.-----

ACEPTACION: Presente el señor DIEGO MAURICIO LOZANO BERNAL, comprador, de las condiciones civiles anteriormente enunciadas, manifiesta: -----

- A. Que acepta la presente escritura, y la venta que ella contiene a su favor.-----
- B. Que se obliga al pago de los siguientes gastos relacionados con el inmueble que adquiere a partir de la

firma de esta escritura: -----

1) Impuesto predial y complementarios y contribuciones por concepto de Valorización Municipal.-----

2) Cuentas por concepto de administración, energía, acueducto, alcantarillado, aseo y otros servicios municipales.-----

C. Que conoce y acepta el régimen de copropiedad al cual se encuentra sujeto el inmueble que compra.-----

D. Que el lote de terreno se dedicara para la construcción de una vivienda campestre.-----

----- CONSTANCIA DE AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR -----

En cumplimiento de la Ley 258 de 1.996, posteriormente reformada por la Ley 854 de Noviembre 25 de 2003, es requisito esencial para la afectación, que el inmueble este destinado para la habitación o morada de la familia. En desarrollo de lo anterior no procederá la constitución de afectación a vivienda familiar ni por mandato legal, ni por orden judicial, ni por voluntad de los cónyuges o compañeros permanentes, cuando lo adquirido sea un lote. (Instrucción Administrativa # 09 de 1.999 de la Superintendencia de Notariado y Registro) -----

----- SECCION II -----

----- HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA -----

----- COMPARECENCIA -----

Siguiendo presente el señor DIEGO MAURICIO LOZANO BERNAL, de las calidades y condiciones anteriormente expuestas, y manifestó: -----

PRIMERO: Que constituye HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA en favor del señor GILBERTO MARIO LLANOS CABRERA, sobre el inmueble descrito y alinderado en la cláusula primera del contrato de compraventa, correspondiéndole a este inmueble el folio de matrícula inmobiliaria No.370-762186 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.-----

AA 28856156



SEGUNDA: TRADICIÓN.- Que este inmueble lo adquirió según los términos de esta misma escritura.-----

TERCERO: LIBERTAD.- Que el inmueble que por medio de la presente escritura se hipoteca, se encuentra libre de toda clase de gravámenes limitaciones al dominio,

condiciones resolutorias, demandas, embargos, pleitos pendientes, patrimonio de familia y también declaran EL DEUDOR bajo la gravedad del juramento que el inmueble no se encuentra afectado a vivienda familiar según la ley 258 de enero 17 de 1.996 y a su saneamiento se obliga a salir al deudor en todos los casos de la ley.-----

CUARTA: Que la garantía hipotecaria que se constituye por este instrumento se extiende sobre los muebles que por accesión al inmueble se consideren inmuebles, sobre las edificaciones, mejoras, servidumbres y anexidades de dicho inmueble, tanto presentes como futuras, sobre pensiones devengadas por el arrendamiento de los bienes hipotecarios, sobre la indemnización debida por los aseguradores de los mismos bienes.-----

QUINTO: Que dicha hipoteca garantiza el cumplimiento de todas las obligaciones cualquiera que sea su naturaleza o fuente, que el señor DIEGO MAURICIO LOZANO BERNAL, quien en el texto del presente instrumento se denominara EL DEUDOR, haya adquirido o adquiriera en favor del señor GILBERTO MARIO LLANOS CABRERA, quien en adelante se denominará EL ACREEDOR, sin limite de cuantía alguno. Para efectos meramente fiscales se acompaña a la presente una certificación emanada del acreedor en la cual consta el monto de las obligaciones inicialmente garantizadas con la hipoteca. En consecuencia, la hipoteca estará vigente hasta la cancelación de la totalidad de las obligaciones a cargo de EL DEUDOR, y a favor del ACREEDOR.-----

SEXTO: Que esta hipoteca no modifica, altera, extingue, ni nova las garantías reales y/o personales que EL DEUDOR, hubiere otorgado a favor del ACREEDOR.-----

SEPTIMO: Que por el hecho de constituirse esta hipoteca EL ACREEDOR no contrae obligación alguna de hacer préstamos, ni otorgar prórrogas o renovaciones a EL DEUDOR.-----

OCTAVO: Que el constituyente acepta desde ahora cualquier cesión que EL ACREEDOR haga de las obligaciones aludidas en la cláusula quinta de este documento, así como de las garantías que la amparen.-----

NOVENO: Que EL ACREEDOR queda expresamente facultado para hacer expedir para su uso y a costa del constituyente primera copia auténtica de este instrumento así como para solicitar el Notario que compulse copias sustitutivas en caso de pérdida o destrucción de la copia con mérito, a costa del ACREEDOR.-----

DECIMO: Que se obliga a comunicar inmediatamente a EL ACREEDOR cualquier enajenación, derecho real o desmembración de dominio que sufra el inmueble hipotecado.-----

DECIMO PRIMERO: Que el ACREEDOR podrá declarar de plazo vencido todas las obligaciones a su favor y a cargo de EL DEUDOR y exigir de inmediato, sin necesidad de aviso o requerimiento alguno, el pago al capital, los intereses, costos, costas y honorarios de abogados que desde ahora se fijan en un 20% sobre capital e intereses adeudados, en los siguientes eventos: -----

- 1.- En caso de mora en el pago de cualquier obligación a favor del ACREEDOR.-----
- 2.- En caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones que ampara este documento.-----
- 3.- En caso de que declare de plazo vencido cualquier obligación a favor del ACREEDOR.-----
- 4.- Cuando el bien hipotecado se encontrare o colcare en cualquiera de las siguientes situaciones: -----
  - a) Fuere perseguido judicialmente por cualquier persona; -----
  - b) Sufriere desmejoras o deprecio de manera que a juicio del ACREEDOR no prestare suficiente garantía. -----

DECIMO SEGUNDO: Que será de cargo del hipotecante todos los gastos de cobro judicial o extrajudicial de las deudas a favor de EL ACREEDOR

AA 28856155



los de otorgamiento de esta escritura; los de expedición de una copia registrada y anotada de la misma con destino al ACREEDOR, los del certificado de libertad del inmueble materia de este contrato ampliado a la fecha que determine el ACREEDOR y los de la posterior cancelación de este gravamen.-----

Presente el señor GILBERTO MARIO LLANOS CABRERA, mayor de edad, vecino de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía No.2.627.082 expedida en Roldanillo, de estado civil viudo sociedad conyugal liquidada, hábil para contratar y obligarse, quien actúa en su propio nombre y representación, y manifestó: Que acepta la presente escritura y en especial a hipoteca constituida a su favor.-----

(HASTA AQUÍ LA MINUTA) -----

----- COMPROBANTES FISCALES -----

EN CUMPLIMIENTO DEL ARTICULO 44 DCTO 960/70 SE PROCEDE A RELACIONAR LOS COMPROBANTES FISCALES DE LA SIGUIENTE MANERA: -----

PAZ Y SALVO MUNICIPAL. DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA. MUNICIPIO DE DAGUA. PAZ Y SALVO MUNICIPAL No.01693 LA GERENTE ADMINISTRATIVO Y FINANCIERO DEL MUNICIPIO DE DAGUA. CERTIFICA: QUE: LLANOS CABRERA GILBERTO CC. No.2.627.082. ESTA A PAZ Y SALVO, CON EL TESORO DEL MUNICIPIO DE DAGUA, POR CONCEPTO DE IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO. PREDIO GLOBAL No.00.01.0002.0686.000. DIRECCION: B/AYERBE LA VIRGINIA. AVALUO GLOBAL: \$221.880.000. FECHA DE ELABORACION: ENERO 18 DE 2007. VALIDO HASTA MARZO 31 DE 2007.-----

DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA. MUNICIPIO DE DAGUA. GERENCIA ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA. LA AUXILIAR ADMINISTRATIVA DE LA GERENCIA ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA DEL MUNICIPIO DE DAGUA. CERTIFICA: QUE A PETICION DEL SEÑOR LLANOS CABRERA

GILBERTO, IDENTIFICADO CON LA CEDULA DE CIUDADANIA No.2.627.082 Y DE ACUERDO CON EL DECRETO No.092 DE NOVIEMBRE DE 2002, "POR MEDIO DEL CUAL SE APROBO LA ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL DEL MUNICIPIO, SE CONSTATO QUE NO EXISTE OFICINA DE VALORIZACION MUNICIPAL. EL PRESENTE SE EXPIDE A PETICION DEL INTERESADO. PARA CONSTANCIA SE FIRMA EN DAGUA VALLE A LOS 18 DIAS DEL MES DE ENERO DEL AÑO DOS MIL SIETE (2007).-----

GOBERNACION DEL VALLE. SECRETARIA DE HACIENDA. SUBSECRETARIA DE IMPUESTOS Y RENTAS. PAZ Y SALVO No.636 EL SUSCRITO SUBSECRETARIO DE IMPUESTOS Y RENTAS. CERTIFICA. QUE: LLANOS CABRERA GILBERTO. OBRA: DAGUA - CANCELADO. PREDIO GLOBAL: 00-01-0002-0686 ESTA A PAZ Y SALVO CON LA CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACION DEPARTAMENTAL. SANTIAGO DE CALI, 24 DE ENERO DE 2007 VALIDO POR 90 DIAS.-----  
SE PROTOCOLIZA PAZ Y SALVO DE CUOTAS DE ADMINISTRACION.-----

----- ADVERTENCIA DEL NOTARIO -----

EN CUMPLIMIENTO con el ARTICULO 37 DCTO 960/70 - El notario advierte a los otorgantes: A). Que de conformidad con el Artículo 231 de la ley 223 del 20 de Diciembre de 1.995, están en la obligación de pagar el impuesto de Registro y Anotación dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de esta Escritura Publica -----

Las HIPOTECAS solo podrán inscribirse en el registro dentro de los noventa días siguientes a su otorgamiento (Art. 32 Decreto 1250 de 1970) -----

----- CONSTANCIA DEL NOTARIO -----

De conformidad con el Artículo 9 del Decreto 960 de 1970, el cual señala que los interesados responden por la veracidad de las declaraciones, el presente instrumento fue leído en su

AA 28856154



totalidad por los comparecientes, encontrándolo conforme a su pensamiento y voluntad y por no observar error alguno en su contenido le imparten su aprobación y declaran además los comparecientes estar enterados de que un error;

especialmente en lo referente a nombre y apellido de los comparecientes, número de identificación de los comparecientes, área y linderos de los inmuebles, estado civil de los comparecientes, tradición de los inmuebles, Numero de matricula Inmobiliaria de los inmuebles, precio de los inmuebles, no corregido en esta escritura antes de ser firmada, da lugar a una ESCRITURA ACLARATORIA QUE CON LLEVA NUEVOS GASTOS PARA LOS OTORGANTES, conforme lo manda el Artículo 102 del Decreto ley 960 de 1.970, de todo lo cual se dan por enterados -----

----- VALOR DERECHOS NOTARIALES -----

En cumplimiento del Artículo 5º del Decreto 397/84. El Notario deja constancia del valor percibido por concepto de derechos notariales de la siguiente manera. DERECHOS \$42.768 Retención en la Fuente \$40.000 I.V.A \$ Superintendencia de Notariado y Registro: \$3.175 y Fondo Nacional de Notariado: \$3.175. RESOLUCION 7880 DE DICIEMBRE 28 DE 2006. - -----

----- (CORRECCIONES) -----

Multiple horizontal lines for corrections or additional notes.

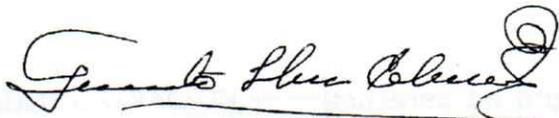
----- OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN -----

Horizontal line for the signature or stamp of the notary.

LEIDO EL PRESENTE INSTRUMENTO POR LOS  
COMPARECIENTES LO APRUEBAN Y FIRMAN EN SEÑAL DE  
ACEPTACIÓN JUNTO CON EL NOTARIO QUIEN DE TODO LO  
CUAL DA FE. -----

NUMEROS DISTINTIVOS DE LAS HOJAS DE PAPEL NOTARIAL --  
En cumplimiento del Art. 20 de Decreto 960/70 se indica a  
continuación el número distintivo de cada una de las hojas de  
papel notarial en las que se extendió el presente instrumentó  
público siendo estos: AA-28856159/6158/6157/6156/6155/6154/6153 -----

VENDEDOR - ACREEDOR



GILBERTO MARIO LLANOS CABRERA  
C.C. 2627082

DIRECCION: Cra. 101- # 11-VJ

TEL: 3319371

NOTARIA 21 DE CALI  
ESCRITURACION



Fecha: 09/02/2007 LLANOS CABRERA GILBERTO MARIO  
Doc No: 2,627,082

f  
1

**AA 28856153**



Corrida en las hojas de papel  
 notarial Nos. 28856159/6158/6157/6156/6155/6154/  
 6153 -----  
 De la escritura pública No. (00501) -----  
 De fecha: Febrero 09 del año 2.007. -----

COMPRADOR - DEUDOR

DIEGO MAURICIO LOZANO B  
 DIEGO MAURICIO LOZANO BERNAL  
 C.C. 1.130.675.142.  
 DIRECCION: CRA 47A # 51-46.  
 TEL: 327-37-74.

**NOTARIA 21 DE CALI**  
ESCRITURACION



Fecha: 09/02/2007 LOZANO BERNAL DIEGO MAURICIO  
Doc No: 1,130,675,142

LA NOTARIA VEINTIUNO (E) DEL CIRCULO DE SANTIAGO DE CALI

*Carmen Llanes Montano Bolaños*  
 CARMEN LLANES MONTAÑO BOLAÑOS

República de Colombia  
 Departamento del Valle  
 Santiago de Cali  
 Notaria Veintiuna  
 Carmen Llanes Montano Bolaños  
 Notaria Encargada

00146

Pag. No - 1 -

AA 28856159

501 Feb 9/07



NOTARIA VEINTIUNA DEL CIRCULO DE  
----- SANTIAGO DE CALI -----  
ESCRITURA PÚBLICA No. QUINIENTOS UNO  
(00501) -----

FECHA: FEBRERO NUEVE (09) DEL AÑO  
DOS MIL SIETE (2.007) -----

NUMERADAS 2)  
SIMPLES 3)  
CERTIFICADOS (-)  
FECHA

13 FEB. 2007

----- SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO -----

----- FORMATO DE CALIFICACIÓN -----

MATRICULA INMOBILIARIA Nos.370-762186 -----

FICHA CATASTRAL GLOBAL No.00.01.0002.0686.000 -----

AVALUO CATASTRAL GLOBAL: \$221.880.000 -----

----- UBICACIÓN DEL PREDIO -----

MUNICIPIO: DAGUA. -----

DEPARTAMENTO: VALLE DEL CAUCA. -----

URBANO ( ) RURAL (X) DIRECCIÓN: LOTE QUE HIZO PARTE  
DE LA HACIENDA LA VIRGINIA CORREGIMIENTO DE BORRERO  
AYERBE, LOTE PLENITUD - LOTE NUMERO 4 -----

----- DATOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA -----

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: (00501) DIA: NUEVE (09). MES:  
FEBRERO. AÑO: DOS MIL SIETE (2007) -----

----- NATURALEZA DEL ACTO -----

COMPRAVENTA CÓDIGO (0125). -----

VALOR: CUATRO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$4.000.000) ---

----- PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO -----

NOMBRES APELLIDOS NUMERO DE IDENTIDAD

VENDEDOR: GILBERTO MARIO LLANOS CABRERA C.C.  
2.627.082 DE ROLDANILLO -----

COMPRADOR: DIEGO MAURICIO LOZANO BERNAL C.C.  
1.130.675.142 DE CALI (VALLE) -----

----- NATURALEZA DEL ACTO -----

HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA CODIGO (0204)

VALOR: DOS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$2.000.000) -----

----- PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO -----

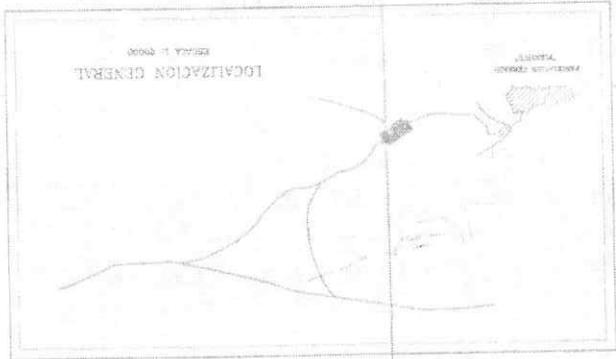
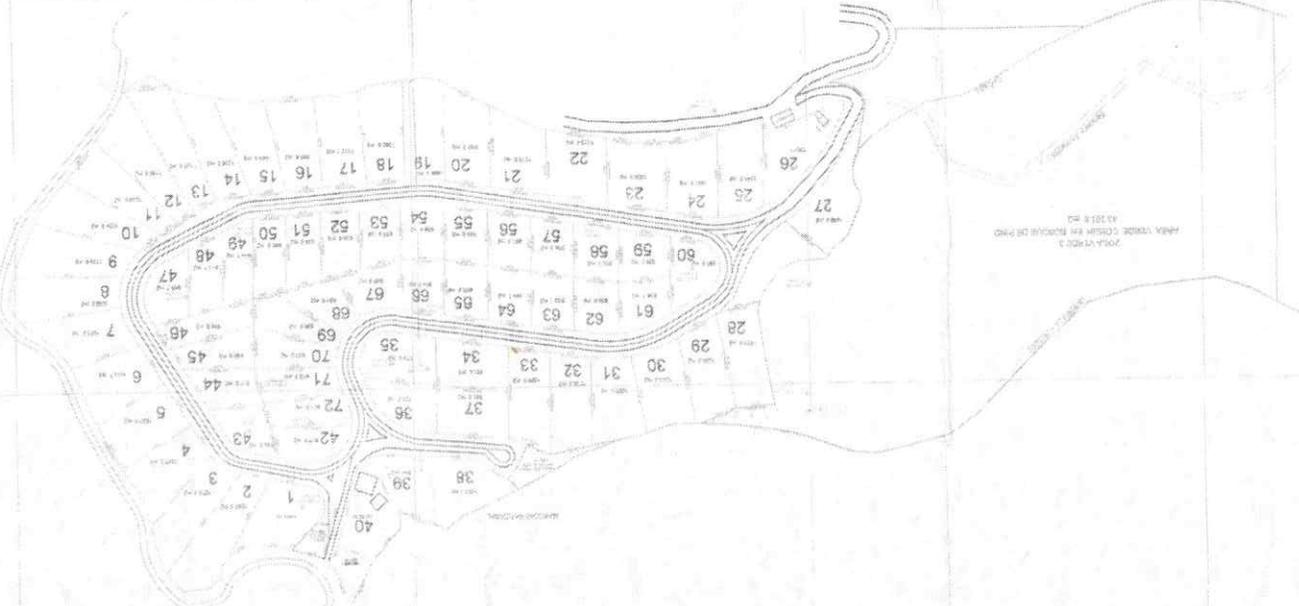
Se cancela hipoteca mediante Op 5713-24 - Nov-2020 Car. Hipotecas # 288

**PLANO URBANISTICO MODIFICADO**  
 ALIC DE 80/11  
**ARG.: ALDEMAR MAYORA CAJEDO**  
 MAP. PLAN. 1989-1993  
**TOP.: POLINES CASTAÑEDA T.**  
 US. MOD. DE 0/80

Participación Servando Plentitud  
 COMITÉ DE DÓNIA - COMISIÓN DE SERVIDOR AD. ARG. 88/1  
 DEPARTAMENTOS AMERICANA LINA  
 ALDEMAR MAYORA CAJEDO  
 M. PLAN. 1989-1993  
 M. PLAN. 1989-1993  
 ESCALA: 1:1000  
 PLANETA URBANISTICA GENERAL  
 M. PLAN. 1989-1993

**CUADRO DE AREAS**

AREA TOTAL LOTE	MZ	117.000
AREA ZONA VERDE	MZ	42.000
AREA CON VAS Y ALARMINOS	MZ	18.000
AREA LIBRE COMUN TOTAL	MZ	57.321.04
AREA PRIVADA TOTAL	MZ	58.756.98



- CUADRO DE SIMBOLOS**
- LINEA DE VAS
  - CANAL
  - OBRA
  - POZO COMUNITARIO
  - POZO
  - MANEJO
  - NO
  - VIA PAVIMENTADA
  - VIA EN PAVIMENTACION
  - ESTRATA 1
  - ESTRATA 2
  - ESTRATA 3



**PLENTITUD**  
 SERVIDOR URBANISTICO GENERAL

## RAD. 2022-0097 RECURSO REPOSICION CONTRA AUTO NIEGA SUSPENSION PROCESO

Rosa Elena Alvarez Cordoba <alvarez.abg@hotmail.com>

Jue 23/02/2023 8:05 AM

Para: Juzgado 29 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali <j29cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>;nluortiz@hotmail.com <nluortiz@hotmail.com>;PARAISO LOTE DOS <crparaiso1@gmail.com>

Cordial saludo.

Adjunto remito memorial y anexo que sustentan el recurso de reposición contra el auto No. 735 del 21 de febrero de 2023.

**Rosa Elena Álvarez Córdoba**

Abogada

**REAL-Gestión Inmobiliaria y Consultoría Integral**

Cel. 316 424 0458 - 315 8258077

Encuéntrenos en Facebook **Real Inmobiliaria**

*Internet e-mail (Nota de Confidencialidad). La información contenida en este correo electrónico y sus archivos anexos es privilegiada y confidencial, y para uso exclusivo de sus destinatarios de la misma y/o de quienes hayan sido autorizados específicamente para leerla. Su divulgación, distribución o reproducción no autorizada está estrictamente prohibida.*

*Rosa Elena Alvarez Cordoba*

Abogada

Señor

**JUEZ VEINTINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE CALI – VALLE**

E. S. D.

**PROCESO: EJECUTIVO**

**DEMANDANTE: CONJUNTO RESIDENCIAL PARAISO LOTE II P-H**

**DEMANDADOS: MARIA YUMEY PEREZ Y NORA ORTIZ**

**RADICACION: 2022-0097**

Comparezco ante su Despacho a efecto de presenta RECURSO DE REPOSICION contra el auto No. 735 del 21 de febrero de 2023, mediante el cual NIEGA la suspensión del proceso.

Sírvase Señor Juez reponer la decisión proferida en el Auto No. 735 del 21 de febrero de 2023 y en su lugar conceder la SUSPENSION del proceso por tiempo determinado, de acuerdo con los siguientes argumentos:

El articulo 161 del CGP indica que las “PARTES” podrán pedir de común acuerdo la suspensión del proceso por tiempo determinado, es así como la suscrita y actual apoderada del CONJUNTO RESIDENCIAL PARAISO LOTE II PROPIEDAD HORIZONTAL, en el uso de las facultades a mi conferidas con el poder otorgado por la representante legal de la copropiedad, la cual es la de conciliar, procedió a llegar a un acuerdo con la aquí demandada NHORA ORTIZ, tal como se dejó en conocimiento de su Despacho, el cual fue enviado desde el correo electrónico inscrito en el Registro Nacional de Abogados.

Se anexa nuevamente el poder conferido por la Representante Legal del Conjunto Residencial Paraíso Lote II, donde se observa las facultades a mi conferidas, entre ellas las de CONCILIAR.

Del señor Juez,

Cordialmente,



**ROSA ELENA ALVAREZ CORDOBA**

C.C. No. 1.130.665.561 de Cali

T.P No. 213.023 del Consejo Superior de la Judicatura.

Señor  
**JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD – REPARTO**  
**SANTIAGO DE CALI**  
E.S.D.

**REFERENCIA : PROCESO EJECUTIVO**  
**DEMANDANTE : CONJUNTO RESIDENCIAL PARAISO LOTE II - PH**  
**DEMANDADO : MARIA YUMEY PEREZ Y NORA ORTIZ**

**PATRICIA YANETH TORO ROJAS**, mayor, nacional colombiana, identificada con la cédula de ciudadanía número **31.871.832** expedida en Cali – Valle; actuando en calidad de Representante Legal del **CONJUNTO RESIDENCIAL EL PARAISO LOTE II - PROPIEDAD HORIZONTAL**, entidad ubicada en la Carrera 64B No. 14-24 de la actual nomenclatura de Santiago de Cali, identificada con el NIT 800.223.123-9 con el presente documento me permito manifestar al Señor Juez, que confiero **PODER ESPECIAL ÁMPLIO Y SUFICIENTE** a la Abogada **ROSA ELENA ALVAREZ CORDOBA**, abogada en ejercicio, mayor, nacional colombiana, vecina de Santiago de Cali, identificada con la cédula de ciudadanía número 1.130.665.561 de Cali - Valle y portadora de la Tarjeta Profesional número 213023 del Consejo Superior de la Judicatura, correo electrónico [alvarez.abg@hotmail.com](mailto:alvarez.abg@hotmail.com); con el fin de adelantar y llevar hasta su terminación **PROCESO EJECUTIVO** en contra de **MARIA YUMEY PEREZ** identificada con cedula de ciudadanía No. 29.995.573, quien de acuerdo con el certificado de tradición de las matriculas inmobiliarias Nos. 370-375393 y 370-375295, figura como propietaria de la **Casa 56 y parqueadero No. 56** del **CONJUNTO RESIDENCIAL EL PARAISO LOTE II - PROPIEDAD HORIZONTAL**; **NORA ORTIZ** identificada con cedula de ciudadanía No. 31.741.061, quien ostenta la calidad de tenedora de la **Casa 56 y parqueadero No. 56** del **CONJUNTO RESIDENCIAL EL PARAISO LOTE II - PROPIEDAD HORIZONTAL** para que se libre a favor de la entidad demandante y con cargo a los demandados, mandamiento ejecutivo por las sumas que se indicarán en la parte petitoria de la respectiva demanda, de acuerdo con el certificado de deuda expedido por la suscrita, la cual contiene obligaciones por cuotas de administración, intereses moratorios e inclusive por los emolumentos que se sigan causando durante el curso del proceso.

Mi apoderada tiene facultad para Recibir, Conciliar, Transigir, Desistir, Reasumir, Recurrir, Sustituir, Tachar documentos, Excepcionar e interponer todos los recursos necesarios a favor de nuestros legítimos intereses.

Solicito Señor Juez, se sirva reconocerle personería a la Abogada Rosa Elena Álvarez Córdoba.

Del Señor Juez,



**PATRICIA YANETH TORO ROJAS**

Acepto