


**RV: Proceso Ejecutivo - Bancolombia S.A. vs Oscar Giovany Torres - Radicación No. 2019-2**

Secretaria Ejecucion Civil Municipal - Seccional Cali &lt;seofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co&gt;

Lun 21/09/2020 9:50 AM

**Para:** Gestion Documental Ofician Apoyo Ejecucion Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali <gdofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

9674-19458

1 archivos adjuntos (4 MB)

Memorial aporta Avaluos - Proceso Ejecutivo - Bancolombia vs Óscar Gyova....pdf;

**De:** Luis Fernando Viafara <lviafara@davidsandovals.com>

**Enviado:** lunes, 21 de septiembre de 2020 9:30 a. m.

**Para:** Secretaria Ejecucion Civil Municipal - Seccional Cali <seofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Gestion Documental Ofician Apoyo Ejecucion Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali <gdofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Cc:** 'David Sandoval Sandoval' <dsandoval@davidsandovals.com>; 'Luis Fernando Viafara' <lviafara@davidsandovals.com>

**Asunto:** Proceso Ejecutivo - Bancolombia S.A. vs Oscar Giovany Torres - Radicación No. 2019-2

Señor

**JUEZ QUINTA CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE CALI.**

E. S. D.

**REFERENCIA:** Proceso Ejecutivo instaurado por Bancolombia S.A. en contra del señor Oscar Giovanni Torres. **Radicación No. 2019-00002.** Juzgado de Origen Dieciocho (18) Civil Municipal de Oralidad de Cali.

De acuerdo a las directrices impartidas por el gobierno nacional ante la declaratoria de emergencia sanitaria adoptada por el Ministerio de Salud y Protección Social de acuerdo con la Resolución 385 del 12 de marzo de 2020, al Decreto 491 de 2020, al artículo 28 del Acuerdo PCSJA20-11567 del 5 de junio de 2020 emanado del Consejo Superior de la Judicatura y **al artículo 2 del Decreto 806 del 4 de junio de 2020**, y con el ánimo de procurar el uso de las tecnologías de la información, comunicaciones de gestión (TIC) y trámites de los procesos judiciales, facilitando y agilizando así el acceso a la justicia y ampliando su cobertura en el sistema judicial, presento los tres memoriales en formato PDF a través de éste mecanismo como medio idóneo, el que para todos los efectos legales se entiende presentado oportunamente.

Adjunto encontrara los siguientes documentos:

- Memorial aporta avalúo catastral y avalúo comercial.

Comedidamente solicitamos nos confirmen que han recibido el presente correo junto con los anexos enunciados.

Cordialmente;


 Luis Fernando Viafara G. | Abogado  
 Av. 4N No. 6N-67 Of. 709 Ed Siglo XXI | Cali – Colombia | Tel: 6618013 Ext 8  
 Cel. 315 2842570 – 318 2822378 | Fax: 6618014  
 lviafara@davidsandovals.com

Este mensaje y/o sus anexos son para uso exclusivo de su destinatario. Este correo electrónico contiene información confidencial, por lo tanto, el destinatario tomará, con respecto a su personal y a sus sistemas de información, todas las medidas necesarias para asegurar, bajo su responsabilidad, el secreto y la confidencialidad de los documentos e informaciones aquí contenidos. Si usted no es el destinatario intencional del mensaje, por favor infórmenos de inmediato y elimine el mensaje y sus anexos de su computador y sistema de comunicaciones. Está prohibido el uso, retención, revisión no autorizada por el remitente, distribución, divulgación, reenvío, copia, impresión, reproducción y/o uso indebido de este mensaje y/o anexos. Al leer este correo, el destinatario reconoce y acepta que cualquier violación o incumplimiento a lo aquí estipulado y el uso de este mensaje y/o sus anexos que no sea para el beneficio exclusivo de DAVID SANDOVAL ABOGADOS, causará perjuicio irreparable las mismas, y por lo tanto estas estarán facultadas para reclamar su indemnización por las vías que la ley consagra. En este sentido, DAVID SANDOVAL ABOGADOS, sus colaboradores no se hacen responsables por las consecuencias y/o perjuicios generados directa y/o indirectamente por el uso de la información contenida en este mensaje y/o sus anexos. DAVID SANDOVAL ABOGADOS aclara que las opiniones expresadas a través de este mensaje y/o anexos son responsabilidad del remitente y no representan las políticas de la Compañía, por lo tanto, DAVID SANDOVAL ABOGADOS. Tampoco se hace responsable de su contenido. El tratamiento de los datos personales contenidos en este mensaje se realizará en cumplimiento con las leyes que nos obligan.

# DAVID SANDOVAL SANDOVAL

Avenida 4 Norte No. 6N-67 Oficina 709

Edificio Siglo XXI PBX: 6618013

[dsandoval@davidsandovals.com](mailto:dsandoval@davidsandovals.com)

Cali – Colombia

---

## JUEZ QUINTA CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE CALI

E. S. D.

**REFERENCIA:** Proceso ejecutivo instaurado por Bancolombia S.A. en contra del señor Oscar Giovanni Torres. **Radicación No. 2019-00002.** Juzgado de Origen Dieciocho (18) Civil Municipal de Oralidad de Cali.

**David Sandoval Sandoval**, mayor de edad y vecino de Cali, identificado como aparece al pie de mi firma, actuando en el proceso citado en la referencia en mi condición de apoderado judicial de Bancolombia S.A., por conducto del presente escrito y para los efectos previstos por el artículo 444 del Código General del Proceso, me permito aportar los siguientes avalúos:

- 1. Avalúo Catastral** del predio distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-202973 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, expedido por el Departamento Administrativo de Hacienda, Catastro y Tesorería del Municipio de Cali, que incrementado en un 50% arrojó el valor de **\$57.648.000,00**.
- 2. Avalúo Comercial** del predio distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-202973 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, elaborado por la firma Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S. a nombre de mi mandante con la finalidad de ofrecerle mejores garantías al ejecutado, el cual arrojó un valor de **\$28.500.000,00**.

**En consecuencia, cordialmente solicito al despacho se sirva tener en cuenta para todos los efectos legales, el avalúo catastral del predio controvertido que incrementado en un 50% arrojó un valor de \$57.648.000,00.**

Por consiguiente, sírvase señor Juez continuar el trámite del presente proceso confiriendo el correspondiente traslado de los avalúos conforme a lo reglado por el numeral 2 de la mencionada normatividad.

### PRUEBAS

Adjunto Avalúo Catastral del predio objeto de controversia, expedido por el Departamento Administrativo de Hacienda, Catastro y Tesorería del Municipio de Cali.

Adjunto Avalúo Comercial del predio objeto de controversia, elaborado por la firma Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

**DAVID SANDOVAL SANDOVAL**

Avenida 4 Norte No. 6N-67 Oficina 709

Edificio Siglo XXI PBX: 6618013

[dsandoval@davidsandovals.com](mailto:dsandoval@davidsandovals.com)

Cali - Colombia

**CORREOS ELECTRÓNICOS PARA REMISIÓN DE ESCRITOS  
Y RECIBIR NOTIFICACIONES.**

De acuerdo a las directrices impartidas por el gobierno nacional ante la declaratoria de emergencia sanitaria adoptada por el Ministerio de Salud y Protección Social de acuerdo con la Resolución 385 del 12 de marzo de 2020, al Decreto 491 de 2020, al artículo 28 del Acuerdo PCSJA20-11567 del 5 de junio de 2020 emanado del Consejo Superior de la Judicatura, a los artículos 103, 109 y 122 del Código General del Proceso, y al artículo 2 del Decreto 806 del 4 de junio de 2020, y con el ánimo de procurar el uso de las tecnologías de la información, comunicaciones de gestión (TIC) y trámites de los procesos judiciales, facilitando y agilizando así el acceso a la justicia y ampliando su cobertura en el sistema judicial, presento el memorial en formato PDF a través de éste mecanismo como medio idóneo, el que para todos los efectos legales se entiende presentado oportunamente.

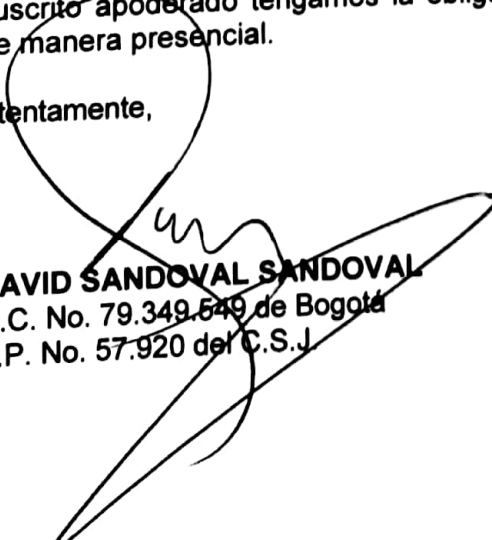
Para el mismo fin enuncio los correos electrónicos de nuestro dominio que podrán ser usados con el fin de recibir notificaciones, comunicaciones, escritos, remitir memoriales y demás documentos como mensajes de datos por medio de ellos o medios tecnológicos similares:

[dsandoval@davidsandovals.com](mailto:dsandoval@davidsandovals.com) y [lviafara@davidsandovals.com](mailto:lviafara@davidsandovals.com)

**OPORTUNIDAD PARA PRESENTAR EL PRESENTE ESCRITO**

Remito este escrito de manera virtual como mensaje de datos, conforme a lo previsto por los artículos 103, 109 y 122 del Código General del Proceso y a lo reglado por el artículo quinto de la Resolución 100001101 expedida por la Superintendencia de Sociedades el día 31 de marzo de 2020, toda vez que de acuerdo a las directrices impartidas por el gobierno nacional ante la declaratoria de emergencia sanitaria adoptada por el Ministerio de Salud y Protección Social, a través de la Resolución 385 del 12 de marzo de 2020, y en ocasión del aislamiento preventivo obligatorio decretado por el Gobierno Nacional mediante el Decreto 457 de 2020, el Decreto 491 de 2020 y el Decreto 806 de junio 4 de 2020, no es necesario que mi mandante ni el suscrito apoderado tengamos la obligación de desplazarnos a presentarlos de manera presencial.

Atentamente,

  
**DAVID SANDOVAL SANDOVAL**  
C.C. No. 79.349.549 de Bogotá  
T.P. No. 57.920 del C.S.J.



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

# MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

Nit: 890399011-3

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA MUNICIPAL

## DOCUMENTO DE COBRO IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO AÑO 2020



<b>ID PREDIO</b> 0000076040	<b>FECHA DE EXPEDICIÓN</b> 2020-09-11	<b>FECHA DE VENCIMIENTO</b> 2020-10-31	<b>OBJETO CONTRATO</b> 15960194001200000012	<b>No. DOCUMENTO</b> 000048811356
<b>PROPIETARIO</b> YULLY DAYANA CORTES TORRES	<b>IDENTIFICACIÓN</b> 38644182	<b>DIRECCIÓN PREDIO</b> K 43 A BIS # 48 A - 27	<b>CODIGO POSTAL</b> 760025	
<b>NÚMERO PREDIAL NACIONAL</b> 760010100159601940012000000012	<b>AVALUO</b> 38.432.000	<b>COMUNA</b> 15	<b>ESTRATO</b> 3	<b>ACTIVIDAD</b> 01
<b>P MIXTO</b>	<b>DIRECCIÓN DE ENTREGA</b> K 43 A BIS # 48 A - 27			
<b>Predio</b> N047700120000	<b>Tarifa IPU</b> 10.00 X 1000	<b>Tarifa CVC</b> 1.50 X 1000	<b>Tarifa Alumbrado</b>	<b>Tarifa Bomberos</b> 3.70 %
				<b>Tasa Interés</b> 18.35

CONCEPTOS

Año	Impuesto Predial Unificado	Interés x mora Impuesto Predial Unificado.	C.V.C.	Interés x mora C.V.C.	Alumbrado Público	Interés x mora Alumbrado Público	Sobretasa Bomberil	Interés x mora Sobretasa Bomberil	Sanción Cheque Devuelto	Costas Procesales	Total Vigencia
2017	308.000	247.213	46.000	36.919	0	0	11.000	8.826	0	0	657.958
2018	318.000	147.987	48.000	22.338	0	0	12.000	5.585	0	0	553.910
2019	366.000	83.762	55.000	12.587	0	0	14.000	3.205	0	0	534.554
2020	384.000	0	58.000	0	0	0	14.000	0	0	0	456.000

<b>TOTAL CONCEPTO</b>											
	1.376.000	478.962	207.000	71.844	0	0	51.000	17.616	0	0	2.202.422
<b>Alivio Capital</b>			-235.600				<b>Alivio Intereses y Sanciones</b>			-568.422	
<b>Vigencia Actual</b>	<b>Vigencia Anterior</b>	<b>Intereses</b>			<b>Descuento Total</b>	<b>Total Alivios</b>	<b>Otros</b>	<b>Total</b>			
456.000	1.178.000	568.422		0	-91.200	-804.022	0	1.307.200			

**PAGO TOTAL \$: 1.307.200**

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

**NOTA:** Para pagar con cheque, solo se autoriza el pago con cheque de gerencia, girado a nombre del Consorcio Fiducolumbia Fiducomercio Municipio de Santiago de Cali Nit. 830.088.274-0 y escribir al respaldo del cheque Nombre o Razón Social, No. de identificación, Número telefónico y No. de documento.  
Red de pagos autorizados: Banco de Bogotá, Banco de Occidente, Banco Davivienda, Banco AV Villas, Banco GNB Sudameris, Banco Itaú, Bancoomeva, Banco Popular, Banco BBVA, Pago en línea PSE [www.cali.gov.co](http://www.cali.gov.co)  
Si tiene dudas relacionadas con el valor de su documento, diríjase al punto de atención más cercano.

Referencia: 000048811356  
Pago total: \$ 1.307.200



(415)7707332442272(8020)000048811356(3900)01307200(96)20201031

BANCO

### Impuesto Predial Unificado



<b>NÚMERO PREDIAL NACIONAL</b> 760010100159601940012000000012	<b>DOCUMENTO</b> 000048811356
<b>FORMA DE PAGO</b>	<b>Cheque de Gerencia</b> <input type="checkbox"/>
<b>Efectivo</b> <input type="checkbox"/>	<b>Cheque Número</b> <input type="text"/>
<b>Tarjeta Débito</b> <input type="checkbox"/>	<b>Cheque de Banco</b> <input type="text"/>
<b>Tarjeta Crédito</b> <input type="checkbox"/>	

<b>CÓDIGO POSTAL</b>	760025
<b>RUTA DE ENTREGA</b>	
<b>FECHA DE VENCIMIENTO:</b>	2020-10-31

**FORMATO CONSIDERACIONES  
Gerencia de Valoración de Garantías y Activos**

FORMATO CONSIDERACIONES	
Finalidad del servicio	Remate
Nombre del cliente	OSCAR GIOVANNY TORRES
NIT del cliente	13056135
Número de radicado Bizagi	PRG_2020_1875583
Unidad de Negocio	Bancolombia
Tipo de activo	Inmuebles
Fecha de avalúo (DDMMAAAA)	28/08/2020
Fecha del concepto (DDMMAAAA) (si aplica)	
Proveedor que realizó el avalúo	LOS ROSALES
Departamento/Ciudad del activo	CALI / VALLE DEL CAUCA
Dirección	CARRERA 43A BIS # 48A - 27
Concepto de la garantía (si aplica)	No idónea
Concepto del avalúo (si aplica)	Favorable

Matrícula/Serie/Placa del activo	Valor avalúo activo	Valor admisible del activo <small>(Aplica para DCC, este es el valor tope para cubrir las obligaciones del deudor)</small>	Tiempo de rotación del activo en meses	Código BRP o consecutivo del bien (si aplica)
370-202973	\$ 28,500,000	\$ 23,354,758	15	
	<b>\$ 28,500,000</b>	<b>\$ 23,354,758</b>		

**Observaciones:** El presente informe por solicitud de Bancolombia corresponde a un avalúo con base en la fachada, valor por homogenización de zona, y los documentos jurídicos ya que no se tuvo acceso físico al predio, se desconoce actualmente la distribución interna del bien inmueble, se desconoce el estado de conservación, el tipo de acabados y materiales de la construcción.

Atentamente,



**Dora Orbandy Herrera Valencia**  
**doherrer@bancolombia.com.co**  
 Gerencia de Valoración de Garantías y Activos  
 Dirección Gestión del Activo e Inmobiliaria



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA - MATERIALES**  
Avaluo de fachada de un Inmueble de uso

Vivienda

Urbano



**AVALUO DE FACHADA: RE-PRG\_2020\_1875583**

Fecha de cierre	28/08/2020
Fecha de visita	26/08/2020
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.
Dirección	CARRERA 43A BIS # 48A - 27
Barrio	Ciudad Cordoba
Ciudad	Cali
Departamento	Valle del Cauca
Propietario	OSCAR GIOVANNY TORRES

SOMOS MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTA - OFIC.: AVCALLE147 # 19-50 OFC. 41 CC. FUTURO 147; PBX: (+1) 9242409  
Página web: [www.losrosales.com.co](http://www.losrosales.com.co) Email: [avaluos@losrosales.com.co](mailto:avaluos@losrosales.com.co)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA - MATERIALES

Bogotá D.C., 28/08/2020

Señor(es):

**GRUPO BANCOLOMBIA S.A.**

Concepto solicitado por: GRUPO BANCOLOMBIA / OSCAR GIOVANNY TORRES

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Avaluo de fachada del bien inmueble de propiedad de **OSCAR GIOVANNY TORRES** ubicado en la CARRERA 43A BIS # 48A - 27 Ciudad Cordoba, de la ciudad de Cali.

Según los criterios analizados, nuestro informe arrojó un valor de \$28,500,000.00 pesos m/cte (Veintiocho millones quinientos mil).

Atentamente,

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

ING. CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

Gerente.

SOMOS MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTA - OFIC.: AVCALLE147 # 19-50 OFC. 41 CC. FUTURO 147; PBX: (+1) 9242409  
Página web: [www.losrosales.com.co](http://www.losrosales.com.co) Email: [avaluos@losrosales.com.co](mailto:avaluos@losrosales.com.co)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA

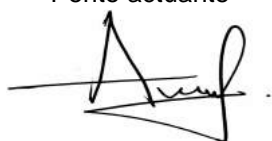
## LIQUIDACIÓN

### AVALUO DE FACHADA

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	Valor total	%
Area de Terreno	Terreno	75	M2	\$380,000.00	\$28,500,000.00	100.00
<b>Totales</b>					<b>\$28,500,000.00</b>	<b>100%</b>

Valor en letras Veintiocho millones quinientos mil pesos colombianos

Perito actuante



ALEJANDRO REYES JIMENEZ  
RAA Nro: AVAL-16932186  
C.C.: 16932186



ING. CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO  
**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**  
Avaló el presente informe como administrador

#### VALORES/TIPO DE AREA

#### INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción		
			Valor UVR	274.5900
Integral	380000	475000	Valor del avalúo en UVR	103,791.11
Proporcional	10533600	17966400	Valor asegurable	17966400
% valor proporcional	36.96	63.04	Tiempo esperado comercialización	12

#### Observación

El presente informe por solicitud de Bancolombia corresponde a un avalúo con base en la fachada, valor por homogenización de zona, y los documentos jurídicos ya que no se tuvo acceso físico al predio, se desconoce actualmente la distribución interna del bien inmueble, se desconoce el estado de conservación, el tipo de acabados y materiales de la construcción. Se valorará el área construida si permiten el ingreso. Es susceptible a cambios si permiten la entrada e inspección física. El predio cuenta con los siguientes gravámenes o limitaciones: hipoteca con cuantía indeterminada anotación 20, afectación a vivienda familiar anotación 21 y embargo ejecutivo con acción real anotación 22. Nota: Las áreas fueron tomadas de la siguiente manera. Terreno: Documentos suministrados. Construcción: permitida por norma.



## GENERAL

<b>Código</b>	RE-PRG_2020_1875583	<b>Propósito</b>	RE-REMATE	<b>Tipo de informe</b>	Fachada-Concepto de valor
<b>Dirigido A</b>	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	890903938-8		
<b>Email</b>					
<b>Solicitante</b>	GRUPO BANCOLOMBIA / OSCAR GIOVANNY TORRES				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	13056135	<b>Teléfono</b>	
<b>Email</b>					
<b>Propietario</b>	OSCAR GIOVANNY TORRES				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	13056135		
<b>Email</b>					
<b>Dirección</b>	CARRERA 43A BIS # 48A - 27				
<b>Conjunto</b>	No aplica				
<b>Ciudad</b>	Cali	<b>Departamento</b>	Valle del Cauca		
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	Ciudad Cordoba	<b>Condiciones PH</b>	Terreno – Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Casa	<b>Tipo subsidio</b>	N/A	<b>Sometido a PH</b>	No
<b>Observación</b>	<p>El presente informe por solicitud de Bancolombia corresponde a un estudio con base en la fachada y los documentos jurídicos ya que no se tuvo acceso físico al predio, se desconoce actualmente la distribución interna del bien inmueble, se desconoce el estado de conservación, el tipo de acabados y materiales de la construcción. Para la realización del avalúo fue suministrado el certificado de tradición No. 370-202973 y copia de la E.P. No. 1768 del 12/05/2016 de la Notaria 3 de Cali; según títulos el área de terreno es de 75,00 m2, la construcción está declarada en títulos como Casa habitación de una planta, no se indican los metros cuadrados construidos; se aplica el índice de ocupación (0,8) acorde a lo establecido en el POT de Cali 2014, y se obtiene un área construida permitida por norma de 54,00 m2. Se asume el estado de construcción normal, al igual que sus acabados acordes al estrato y vetustez; es posible que haciendo la visita técnica al interior del inmueble su valor comercial varíe referente a este informe. Este informe se practica con las anteriores observaciones debidas ya que son las únicas instancias para elaborarlo; para determinar el valor comercial se trabaja sobre el supuesto que el inmueble se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento.</p>				

## CARACTERISTICAS GENERALES

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	1 piso		
<b>Clase inmueble</b>	Unifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método utilizado</b>	METODO MERCADO Y RENTA
<b>Justificación de Metodología</b>	<p>Para la aplicación del método, se ha tenido en cuenta la Resolución 620 de 2008 del IGAC, el Decreto 1420 de 1998 y la Norma técnica sectorial NTS-M-01. 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. Se utiliza el método de mercado por encontrarse ofertas comparables en la zona objeto de avalúo. MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS. 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. Se realiza el método de renta como completo.</p>				
<b>Área privada</b>	-	<b>Área construida</b>	Sin información	<b>Área Catastral</b>	Sin información.
<b>Área libre</b>	-	<b>Área lote</b>	75	<b>Área inspección</b>	0
<b>Forma Geometrica</b>	Rectangulo	<b>Frente</b>	5	<b>Área valorada</b>	60
<b>Fondo</b>	15	<b>Relación frente fondo</b>	1:3		
<b>Perspectivas de valoración</b>	Es de esperar un continuo proceso moderado de revalorización del inmueble, perspectivas de valorización del inmueble son medias.				
<b>Actualidad edificadora</b>	Sector consolidado de uso residencial, predominan casas de 1 hasta 3 pisos, algunas sometidas a remodelaciones.				
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	Oferta y demanda balanceada.				
<b>Descripción sector</b>	Las vías principales de acceso al bien inmueble y al sector son la calle 48, calle 46 y la carrera 42, vías en buen estado de dos calzadas con separador, cerca se encuentra el C.C. Comfandi, la Gran Colombia, Almacén Olímpica, IPS Comfandi morichal.				
<b>Reglamentación urbanística</b>	<p>ACUERDO O DECRETO: 373 de 2014 USO PRINCIPAL: RESIDENCIAL PREDOMINANTE          USO COMPLEMENTARIO: RESIDENCIAL ÍNDICE DE OCUPACIÓN: 0,8 ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN: 2,2 AISLAMIENTOS: 3 metros aislamiento posterior ALTURA PERMITIDA: 2 pisos Nota: Las áreas fueron tomadas de la siguiente manera. Terreno: Documentos suministrados. Construcción: permitida por norma. Por indice , área construida permitida 60MTS2 Nota: Área construida permitida por norma de aislamientos: 54 m2. se calcula dejando un retiro de 3 mts2 en el patio y el retiro que esta en el frente,dando 10.80mts de fondo por 5 mts de frente.</p>				

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Fecha	Notaria	Ciudad
1768	12/05/2016	3	Cali

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Coeficiente	Cédula catastral
370-202973	26/03/2019	N/A	N/A	7600101001596011 940012000000012

#### Observación

El predio cuenta con los siguientes gravámenes o limitaciones: hipoteca con cuantía indeterminada anotación 20, afectación a vivienda familiar anotación 21 y embargo ejecutivo con acción real anotación 22. Las anotaciones anteriores son tomadas del certificado de tradición y libertad suministrado. El predio cuenta con servidumbre activa de tránsito y servidumbre activa de aguas anotaciones 1 y 2 respectivamente del certificado de tradición y libertad suministrado.

## GARAJES Y DEPOSITOS

#### Observación

No tiene garaje.

## DEL ENTORNO.

### CARACTERÍSTICAS

<b>Uso predominante</b>	Residencial	<b>Área de actividad</b>	Residencial.	<b>Demanda / Interés</b>	Media
<b>Estrato</b>	2	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografía</b>	Plana
<b>Transporte</b>	Bueno	<b>Condiciones de salubridad</b>	Bueno		

### VIAS, ANDENES Y SARDINELES

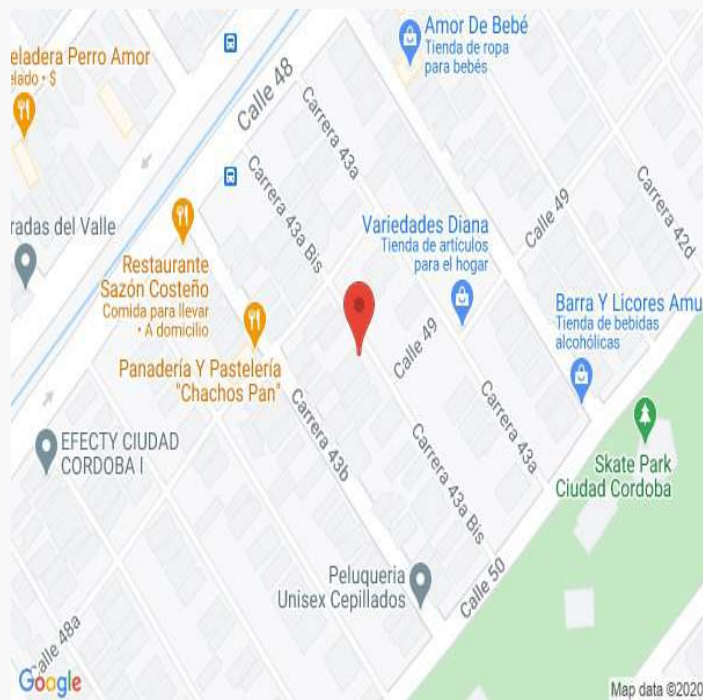
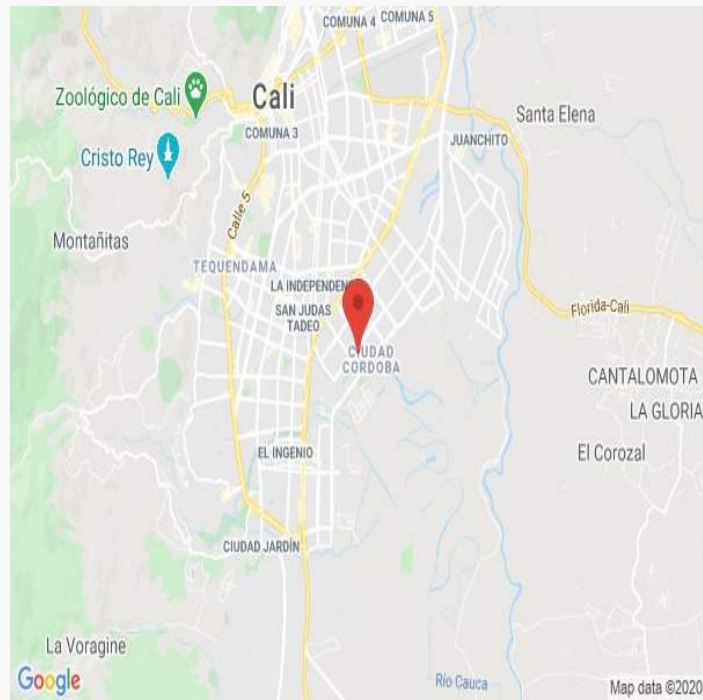
	Sector	Conservación			
Vías pavimentadas	SI	Bueno			
Tipo de vía	Vía peatonal pavimentada en buen estado.				

**Observación**

Las vías principales de acceso al bien inmueble y al sector son la calle 48, calle 46 y la carrera 42, vías en buen estado de dos calzadas con separador, cerca se encuentra el C.C. Comfandi, la Gran Colombia, Almacén Olímpica, IPS Comfandi morichal.

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** CARRERA 43A BIS # 48A - 27 | Ciudad Cordoba | Cali | Valle del Cauca



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 3.402558759878066  
GEOGRAFICAS : 3°24'09.00" N

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -76.50875660039655  
GEOGRAFICAS : 76°30'31.32" W

## MERCADO.

#	DIRECCION	VALOR VENTA	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Ciudad Cordoba	\$117,000,000	3173825163	90	80	\$1,000,000	\$80,000,000
2	Ciudad Cordoba	\$116,000,000	3117858075	90	80	\$1,000,000	\$80,000,000
3	Ciudad Cordoba	\$115,000,000	3175745730	96	84	\$900,000	\$75,600,000
4	Ciudad Cordoba	\$129,000,000	3185423496	110	75	\$1,100,000	\$82,500,000
5	Ciudad Cordoba	\$160,000,000	0323734747	95	120	\$1,000,000	\$120,000,000
<b>Del inmueble</b>				<b>75</b>	<b>60</b>		

## .MERCADO

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR OFERTA	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$37,000,000	\$411,111	0.93	1	1	0.93	\$382,333
2	\$36,000,000	\$400,000	0.93	1	1	0.93	\$372,000
3	\$39,400,000	\$410,417	0.93	1	1	0.93	\$381,688
4	\$46,500,000	\$422,727	0.93	1	1	0.93	\$393,136
5	\$40,000,000	\$421,053	0.93	1	1	0.93	\$391,579
						PROMEDIO	\$384,147.23
						DESV. STANDAR	\$8,557.61
						COEF. VARIACION	2.23%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$380,000.00	AREA	75	TOTAL	\$28,500,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$900,000.00	AREA	60	TOTAL	\$54,000,000.00
VALOR TOTAL	\$82,500,000.00					

### Observaciones:

Las ofertas corresponden a casas de 1 piso, en el sector de Ciudad Córdoba, con remodelaciones, área de terreno y construcción mayor que el bien inmueble. Se realiza el análisis de la muestra de bienes inmuebles comparables con la vivienda valuada, en lo referente a superficie, edad, situación, distribución, entorno, y ubicados en el mismo sector o cercano. Dependiendo de la oferta utilizada en el momento de la homogeneización se ha utilizado un factor que precia o deprecia la oferta, teniendo en cuenta los factores intervinientes en la misma.

### Finca raiz:

1. [https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/cali/ciudad\\_cordoba-det-5578515.aspx](https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/cali/ciudad_cordoba-det-5578515.aspx)
2. Oferta tomada en visita
3. [https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/cali/ciudad\\_cordoba-det-5382573.aspx](https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/cali/ciudad_cordoba-det-5382573.aspx)
4. <https://www.puntopropiedad.com/inmueble/1380130>
5. <https://www.puntopropiedad.com/inmueble/1312637>

## RENTA

#	Dirección	Piso	Valor Venta	Valor Renta	Descuentos	Valor Renta Neta	Valor M2	Fuente	Enlace web	Edad	Area lote
1	Ciudad Cordoba	1	\$ 0	\$ 500,000	\$ 0	\$ 500,000.00	\$ 8,333.33	3147012149	-	34	75
2	Ciudad Cordoba	1	\$ 100,000,000	\$ 600,000	\$ 0	\$ 600,000.00	\$ 10,000.00	3174144208	Oferta tomada en isita	34	75
3	Ciudad Cordoba	1	\$ 0	\$ 580,000	\$ 0	\$ 580,000.00	\$ 9,666.67	3135491762	-	34	75

#	Area construida	Area valorada	Factor Oferta	Relación lote	Por edad	Acabado	Factor Homologado	Resultados
1	60	60	0.90	1	1	1	0.90	\$7,500.00
2	60	60	0.90	1	1	0.95	0.86	\$8,550.00
3	60	60	0.90	1	1	0.95	0.86	\$8,265.00
Promedio							\$ 8,105.00	
Desv. Standar							\$ 542.98	
Coef. variación							6.70%	

		Por Mt2			Total				
Valor Máximo		\$ 8,647.98			\$ 518,878.67				
Valor Mínimo		\$ 7,562.02			\$ 453,721.33				
<b>Valor Adoptado M2:</b>	8000	<b>Tasa aplicada E.A:</b>	7.2	<b>Tasa aplicada M.V:</b>	0.6%	<b>Deducciones:</b>	0		
<b>Valor renta bruta mensual (R.B.M):</b>	\$480,000.00	<b>Deducciones:</b>	\$0.00	<b>Valor renta bruta mensual (R.B.M) -D:</b>	\$480,000.00	<b>Renta neta anual (R.N.A):</b>	\$5,760,000.00	<b>Valor capitalización:</b>	\$80,000,000.00



## FOTOS

Entorno



Foto Selfie-Covid-19



Entorno



Entorno



Fachada del Inmueble



Nomenclatura del Inmueble



**FINAL DEL INFORME AVALUO DE FACHADA RE-  
PRG\_2020\_1875583**



PIN de Validación: aa7e0a68



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



### Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) ALEJANDRO REYES JIMENEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16932186, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 22 de Febrero de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-16932186.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"><li>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.</li></ul>	22 Feb 2018	Régimen de Transición	

Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"><li>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.</li></ul>	22 Feb 2018	Régimen Académico	

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Octubre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

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

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



PIN de Validación: aa7e0a68



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



Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA  
Dirección: KR 2B # 40A-50 AP 102 BL A CR SAN FDO  
Teléfono: 3168648276  
Correo Electrónico: alejotopo@yahoo.com

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

Tecnólogo en Topografía - El Servicio Nacional de Aprendizaje SENA.  
Tecnólogo en Manejo y Conservación de Suelos y Aguas - La Universidad del Valle.

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ALEJANDRO REYES JIMENEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16932186.**

**El(la) señor(a) ALEJANDRO REYES JIMENEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.**

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



**PIN DE VALIDACIÓN**

**aa7e0a68**

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 tres (03) días del mes de Agosto del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal

# Área de actividad

Capa: Edificabilidad índice de construcción adicional		Resoluciones		Remover	
ID	Indice constr. adicional				
11005	1				X

Capa: Edificabilidad índice de construcción base		Remover	
ID	Indice constr. base		
11005	2,2		X

Capa: Tratamientos urbanísticos		Normas		Resoluciones		Remover	
Nombre	Consolidación 2 - CONSOLIDACIÓN BÁSICA (C2)	Ucr.más					
							X

Capa: Áreas de actividad		Normas complementarias		CUI / Actividades permitidas / A	
Nombre	Área de actividad	Ucr.más	Ucr.más	Ucr.más	Ucr.más
	ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL RESIDENCIAL PREDOMINANTE				

Capa: Terrenos urbanos		Dirección		Tipo avaluar		Sector		Comuna	
ID predio	No. predial	NPM	K. 03 A 8 48 A.17	01	01	00	00	15	15
76040	5047700120000	76001010019801940312000000012							

Capa: Manzanas catastrales		Barrio / Sector geog.		Manzana		Remover	
Tipo avaluar	Sector	Comuna / Corregimiento	Barrio / Sector geog.	Manzana	Remover		
	00	15		0184			X

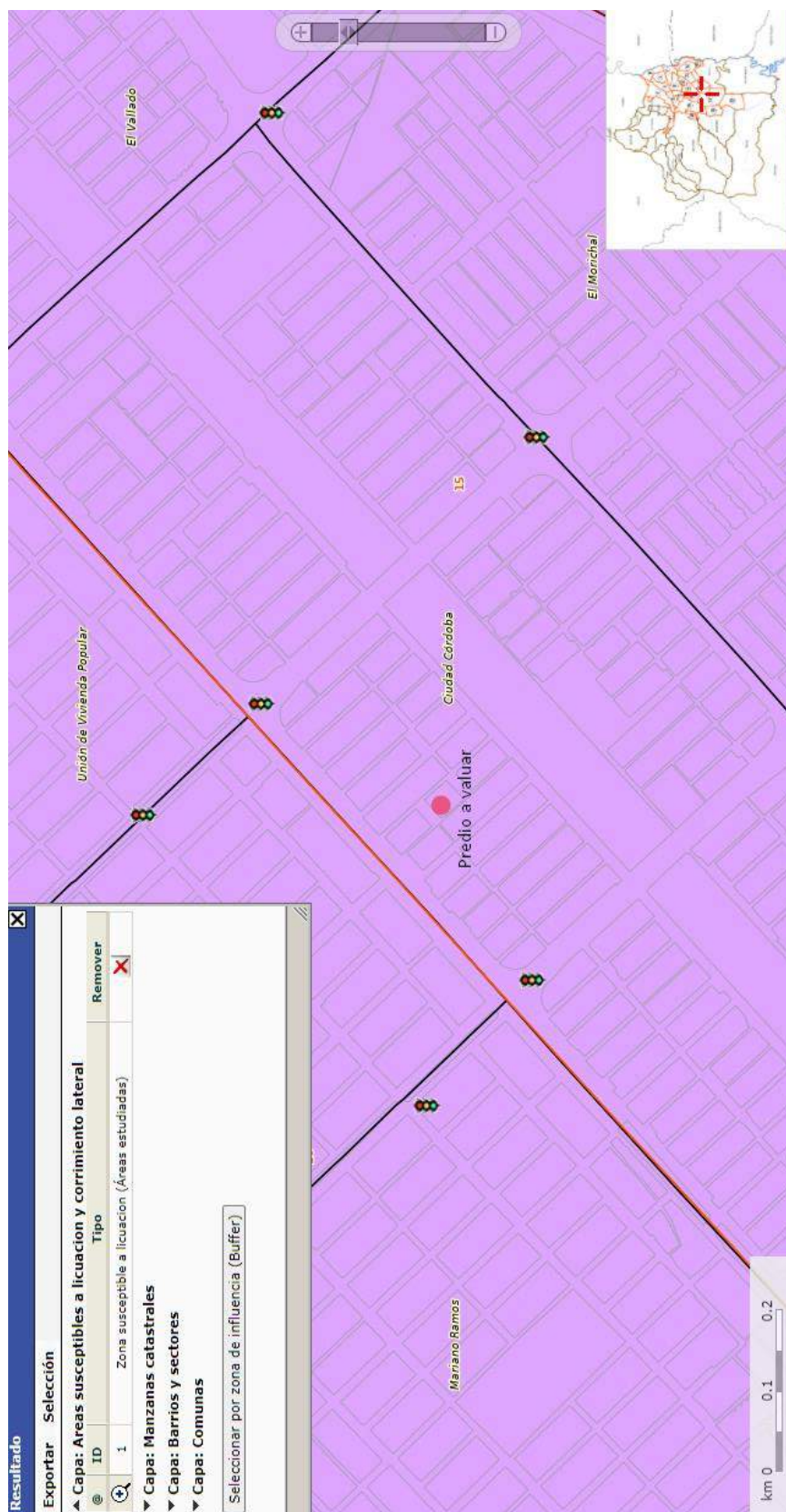
Capa: Barrios y sectores		Perímetro		Remover	
Código	Nombre	Área	Perímetro		
1596	Ciudad Ciénega	917353.975	4675.744		X

Capa: Comunas		Perímetro		Remover	
Código	Nombre	Área	Perímetro		
15	Comuna 15	4060432.724	10425.092		X

Seleccionar por zona de influencia (Buffer)

# Zona de riesgo





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

Nro Matricula: 370-202973

Pagina 1

Impreso el 26 de Marzo de 2019 a las 11:32:22 a.m

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 pagina

CIRCULO REGISTRAL: 370 CALI DEPTO: VALLE MUNICIPIO: CALI VEREDA: CALI  
FECHA APERTURA: 08-04-1985 RADICACION: 14232 CON: ESCRITURA DE: 29-03-1985  
CODIGO CATASTRAL: 760010100159601940012000000012 COD. CATASTRAL ANT.: 760010115960194001200000012  
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CONTENIDOS EN LA ESCRITURA #1919 DEL 21-03-85 NOTARIA 2. CALI, (DECRETO 1711 DE JULIO 6/84). SEGUN ESCRITURA #4078 DE LA ANOTACION #08 EN DICHO LOTE DE TERRENO SE CONSTRUYO UNA CASA DE HABITACION AREA: 75 M2.-

COMPLEMENTACION:

1.985. LA SOC. "CONSTRUCTORA LIMONAR LTDA." ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A LA SOC. "LIMONAR LTDA. Y CIA. S.C.A.", SEGUN ESCRITURA #751 DEL 12 DE FEBRERO DE 1.985 NOTARIA 2. CALI, REGISTRADA EL 20 DE FEBRERO DE 1985.- 1.983. LA SOC. "LIMONAR LTDA. Y CIA. S.C.A.", ADQUIRIO UNA PARTE POR COMPRA A LA SOC. "INVERSIONES A.M.C. LIMITADA", SEGUN ESCRITURA #7902 DEL 31 DE DICIEMBRE DE 1.982 NOTARIA 2. CALI, REGISTRADA EL 18 DE ENERO DE 1983. 1.982. LA SOC. "LIMONAR LTDA. Y CIA. S.C.A.", ADQUIRIO OTRA PARTE POR COMPRA A LA SOC. "INVERSIONES A.M.C. LTDA. Y CIA. S.C.A.", SEGUN ESCRITURA #3391 DEL 21 DE JUNIO DE 1982, NOTARIA 2. CALI, REGISTRADA EL 12 DE AGOSTO DE 1982. 1.980. LA SOC. "INVERSIONES A.M.C. LTDA. Y CIA. S.C.A.", ADQUIRIO POR COMPRA A MARIA CECILIA CORDOBA CHAVEZ Y CESAR CORDOBA CHAVEZ, SEGUN ESCRITURA #6104 DEL 30 DE SEPTIEMBRE DE 1980, NOTARIA 2. CALI, REGISTRADA EL 19-11-80. 1.959. MARIA CECILIA CORDOBA CHAVEZ Y CESAR CORDOBA CHAVEZ, ADQUIRIERON POR ADJUDICACION EN LIQUIDACION DE LA SOC. "A. CORDOBA Y CIA. LTDA." SEGUN ESCRITURA #803 DEL 9 DE MARZO DE 1.959, NOTARIA 2. CALI, REGISTRADA EL 30 DE MARZO DE 1.959.

DIRECCION DEL INMUEBLE Tipo Predio: URBANO

- 1) LOTE 3 MANZANA Q PRIMA-20 SECTOR 2-A BARRIO "MARIANO RAMOS" AREA:
- 2) CARRERA 43-A-BIS 48-A-27

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

185934

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 22-09-1939 Radicacion: VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 1598 del: 16-09-1939 NOTARIA 2 de CALI

ESPECIFICACION: 320 SERVIDUMBRE ACTIVA DE TRANSITO

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

A: CORDOBA F. ALBERTO X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 12-01-1959 Radicacion: VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 1 del: 02-01-1959 NOTARIA 2 de CALI

ESPECIFICACION: 321 SERVIDUMBRE ACTIVA DE AGUAS.

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

A: SOC. "A. CORDOBA Y CIA. LTDA." X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 12-01-1959 Radicacion: VALOR ACTO: \$



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

**Nro Matricula: 370-202973**

pagina 2

Impreso el 26 de Marzo de 2019 a las 11:32:22 a.m

**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 pagina

Documento: ESCRITURA 1 del: 02-01-1959 NOTARIA 2 de CALI

ESPECIFICACION: 320 SERVIDUMBRE ACTIVA DE TRANSITO

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

A: SOC. "A. CORDOBA Y CIA. LTDA." X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 16-11-1984 Radicacion: VALOR ACTO: \$ 304,000,000.00

Documento: ESCRITURA 4092 del: 13-11-1984 NOTARIA 5 de CALI

ESPECIFICACION: 210 HIPOTECA ESTE Y OTROS.-

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

DE: SOC. "LIMONAR LTDA. & CIA. S.C.A."

SOC. "CONSTRUCTORA LIMONAR

LTDA." X

A: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA "COLMENA".

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 29-03-1985 Radicacion: 14232 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 1919 del: 21-03-1985 NOTARIA 2 de CALI

ESPECIFICACION: 999 RELOTEO

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

A: SOC. "CONSTRUCTORA LIMONAR LTDA." X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 17-05-1985 Radicacion: 22008 VALOR ACTO: \$

Documento: RESOLUCION 2034 del: 02-05-1985 SUPERBANCARIA de CALI

ESPECIFICACION: 999 PERMISO PARA ANUNCIAR Y DESARROLLAR LA ACTIVIDAD DE ENAJENACION SOBRE LOS INMUEBLES QUE FORMAN PARTE DE LA URBANIZACION "CIUDAD CORDOBA" SECTOR 2-A"

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

DE: SUPERINTENDENCIA BANCARIA CALI

A: SOC. "CONSTRUCTORA LIMONAR LIMITADA" X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 10-06-1986 Radicacion: 23838 VALOR ACTO: \$ 100,000.00

Documento: ESCRITURA 4078 del: 30-05-1988 NOTARIA 2. de CALI

Se cancela la anotacion No. 4,

ESPECIFICACION: 650 CANCELACION HIPOTECA ESCR. #4092 TOTAL EN CUANTO AL LOTE #3 MZ Q 20

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

DE: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA COLMENA

A: LIMONAR LTDA & CIA S.C.A.

A: CONSTRUCTORA LIMONAR LTDA

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 10-06-1986 Radicacion: 23839 VALOR ACTO: \$ 1,330,000.00

Documento: ESCRITURA 4078 del: 30-05-1986 NOTARIA 2. de CALI

ESPECIFICACION: 101 VENTA

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

DE: CONSTRUCTORA LIMONAR LTDA

A: FLOREZ ROJAS EMILIO X

A: GRANJA LUZ MARINA X

ANOTACION: Nro 009





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

Nro Matricula: 370-202973

Pagina 3

Impreso el 26 de Marzo de 2019 a las 11:32:22 a.m

**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 pagina

Fecha: 10-06-1986 Radicacion: VALOR ACTO: \$ 1,130,000.00

Documento: ESCRITURA 4078 del: 30-05-1986 NOTARIA 2. de CALI

ESPECIFICACION: 210 HIPOTECA

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

DE: FLOREZ ROJAS EMILIO X

DE: GRANJA LUZ MARINA X

A: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA "COLMENA".

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 19-07-1989 Radicacion: 39794 VALOR ACTO: \$ 2,100,000.00

Documento: ESCRITURA 5135 del: 30-06-1989 NOTARIA 2. de CALI

ESPECIFICACION: 101 VENTA

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

DE: FLOREZ ROJAS EMILIO

DE: GRANJA LUZ MARINA

A: CORTES VALLEJO HUGO FERNEY X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 19-07-1989 Radicacion: VALOR ACTO: \$ 1,300,000.00

Documento: ESCRITURA 5135 del: 30-06-1989 NOTARIA 2. de CALI

ESPECIFICACION: 210 HIPOTECA ABIERTA

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

DE: CORTES VALLEJO HUGO FERNEY X

A: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA "COLMENA".

ANOTACION: Nro 12 Fecha: 11-07-2003 Radicacion: 2003-53046 VALOR ACTO: \$ 1,300,000.00

Documento: CERTIFICADO 1058 del: 03-07-2003 NOTARIA 11 de CALI

Se cancela la anotacion No. 11.

ESPECIFICACION: 0775 CANCELACION HIPOTECA ABIERTA ESC. #5135 DE JUNIO 30 DE 1989 (CERTIFICADO DE CANCELACION SEGUN ESC. #2115 DE JULIO 1 DEL 2003 NOT. 11 DE CALI) BTA. 10145918 (CANCELACION)

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

DE: BANCO COLMENA S.A. (ANTES CORPORACION SOCIAL DE AHORRO Y VIVIENDA COLMENA)

A: CORTES VALLEJO HUGO FERNEY 17352978 X

ANOTACION: Nro 13 Fecha: 11-07-2003 Radicacion: 2003-53047 VALOR ACTO: \$ 1,130,000.00

Documento: CERTIFICADO 1059 del: 03-07-2003 NOTARIA 11 de CALI

Se cancela la anotacion No. 9.

ESPECIFICACION: 0774 CANCELACION HIPOTECA ESC. #4078 DE MAYO 30 DE 1986 (CERTIFICADO DE CANCELACION SEGUN ESC. #2.116 DE JULIO 1 DEL 2003 NOT. 11 DE CALI) BTA. 10145919 (CANCELACION)

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

DE: BANCO COLMENA S.A. (ANTES CORPORACION SOCIAL DE AHORRO Y VIVIENDA COLMENA)

A: FLOREZ ROJAS EMILIO

A: GRANJA LUZ MARINA

ANOTACION: Nro 14 Fecha: 11-07-2003 Radicacion: 2003-53049 VALOR ACTO: \$ 8,100,000.00

Documento: ESCRITURA 1716 del: 24-06-2003 NOTARIA 8 de CALI



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

**Nro Matricula: 370-202973**

pagina 4

Impreso el 26 de Marzo de 2019 a las 11:32:22 a.m

**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 pagina

ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA BTA. 10145928 PRIMERA COLUMNA (MODO DE ADQUISICION)  
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)**  
 DE: CORTES BALLEJO HUGO FERNEY C.C. 17.352.978  
**A: TORRES COSSIO ESPERANZA** 31902374 X  
**A: CORTES TORRES YULLY DAYANA** 38644182 X

**ANOTACION: Nro 15** Fecha: 29-01-2010 Radicacion: 2010-6314 VALOR ACTO: \$  
 Documento: RESOLUCION 0169 del: 04-09-2009 MUNICIPIO DE CALI - SECRETARIA DE de CALI  
 ESPECIFICACION: 0212 VALORIZACION - CONTRIBUCION CAUSADA POR BENEFICIO GENERAL PARA LA CONSTRUCCION DEL PLAN DE OBRAS DENOMINADO "21 MEGAOBRAS", AUTORIZADO POR ACUERDO 0241 DE 2008, MODIFICADO POR ACUERDO 061 DE 2009. (GRAVAMEN)  
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)**  
 DE: SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION.

**ANOTACION: Nro 16** Fecha: 16-07-2015 Radicacion: 2015-77587 VALOR ACTO: \$  
 Documento: CERTIFICADO 9200260699 del: 24-03-2015 ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI de CALI  
 Se cancela la anotación No, 15,  
 ESPECIFICACION: 0842 CANCELACIÓN PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA GRAVAMEN VALORIZACION 21 MEGAOBRAS POR RESOLUCION # 0169/2009  
**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. 8903990113

**ANOTACION: Nro 17** Fecha: 16-07-2015 Radicacion: 2015-77589 VALOR ACTO: \$ 15,000,000.00  
 Documento: ESCRITURA 748 del: 22-05-2015 NOTARIA DIECINUEVE de CALI  
 ESPECIFICACION: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA DEL 50% (LIMITACION AL DOMINIO)  
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)**  
 DE: TORRES COSSIO ESPERANZA 31902374  
**A: OCAMPO ORTIZ CRISTHIAN ANDRES** 1125078173 X

**ANOTACION: Nro 18** Fecha: 16-07-2015 Radicacion: 2015-77591 VALOR ACTO: \$ 15,000,000.00  
 Documento: ESCRITURA 988 del: 03-07-2015 NOTARIA DIECINUEVE de CALI  
 ESPECIFICACION: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA DEL 50% (LIMITACION AL DOMINIO)  
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)**  
 DE: CORTES TORRES YULLY DAYANA 38644182  
**A: OCAMPO ORTIZ CRISTHIAN ANDRES** 1125078173 X

**ANOTACION: Nro 19** Fecha: 20-05-2016 Radicacion: 2016-53844 VALOR ACTO: \$ 56,000,000.00  
 Documento: ESCRITURA 1768 del: 12-05-2016 NOTARIA TERCERA de CALI  
 ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA (MODO DE ADQUISICION)  
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)**  
 DE: OCAMPO ORTIZ CRISTHIAN ANDRES 1125078173  
**A: TORRES OSCAR GIOVANNY** 13056135 X

**ANOTACION: Nro 20** Fecha: 20-05-2016 Radicacion: 2016-53844 VALOR ACTO: \$





# República de Colombia

Página 1 de 15 Luz Mery

Bancolombia



44541044



A3021368745

ESCRITURA NUMERO : MIL SETECIENTOS SESENTA Y OCHO ----- N<sup>o</sup>. 1768 -----

OTORGADA ANTE LA NOTARIA TERCERA DEL CIRCULO DE Cali -----

CLASE DE ACTO O CONTRATO: COMPRAVENTA (código 0125) - HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA (Código 0205) - AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR (Código 0304) -----

OTORGANTES: -----

VENDEDOR(ES): CRISTHIAN ANDRES OCAMPO ORTIZ - C.C.No. 1.125.078.173 -

Representado por ALEXANDRA CARDONA ORTIZ - C.C.No.38.885.373 -----

COMPRADOR(ES) - DEUDOR(ES): OSCAR GIOVANNY TORRES 13.056.135 -----

ACREEDOR. BANCOLOMBIA S.A. - Nit: 890.903.938-8 -----

DIRECCION DEL(LOS) INMUEBLE(S): Una CASA DE HABITACION de una planta junto con el LOTE DE TERRENO en donde se encuentra construida ubicada en la Urbanización CIUDAD CORDOBA Sector 2 A de Cali, Manzana Q'20 del plano de lote identificado con el No. 3, Inmueble que se encuentra ubicado en la Carrera 43 A Bis No. 48 A-27 de la Urbanización Ciudad Córdoba Sector 2 a de la ciudad de Cali. -----

PREDIO(S) CATASTRAL(ES) No.(s) N047700120000 -----

MATRICULA(S) INMOBILIARIA(S): 370-202973 -----

VALOR DE LA VENTA: \$ 56.000.000.00 -----

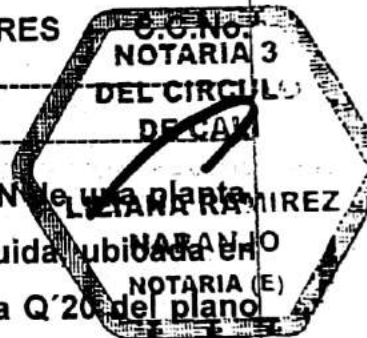
CUANTIA DE LA HIPOTECA PARA EFECTOS FISCALES: \$ 55.125.000.00 -----

En la ciudad de Cali, Capital del Departamento del Valle del Cauca, República de Colombia, a los DOCE ( 12 ) días del mes de MAYO -----

del año DOS MIL DIECISEIS (2.016), ante mi, JORGE ENRIQUE CAICEDO ZAMORANO -----

NOTARIO TERCERO -----

de este Círculo de Cali, Compareció la Señora ALEXANDRA CARDONA ORTIZ, identificada con la Cédula de Ciudadanía No.38.885.373, mayor de edad y vecina de Cali, hábil(es) para contratar y obligarse quien actúa en este acto en nombre y representación de CRISTHIAN ANDRES OCAMPO ORTIZ, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 1.125.078.173, mayor de edad, domiciliado en Alicante



Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



Ca151240829

- España, de estado civil soltero sin unión marital de hecho, según PODER ESPECIAL debidamente otorgado, que presenta para su protocolización con este instrumento, y expresa: **CLAUSULA PRIMERA:** Que comparece al otorgamiento de la presente Escritura Pública en la calidad antes expresada y transfieren a título de venta real y enajenación perpetua en favor del señor **OSCAR GIOVANNY TORRES**, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 13.056.135, mayor de edad domiciliado en Tumaco, de tránsito en la ciudad de Cali, de estado civil soltero con unión marital de hecho, hábil(es) para contratar y obligarse quién(es) actúa(n) en su propio nombre y representación. El derecho de dominio y posesión material sobre el siguiente bien inmueble que a continuación se describe de acuerdo al título de adquisición: Se trata de **Una CASA DE HABITACION de una planta**, que consta de: Sala, comedr, tres alcobas, cocina, un baño, patio y lavadero, **junto con el LOTE DE TERRENO en donde se encuentra construida, ubicada en la Urbanización CIUDAD CORDOBA Sector 2 A de Cali, Manzana Q'20 del plano de lote identificado con el No. 3**, y con un área aproximada de 75.00 M2, alinderado así: **NORTE**, en longitud de 15.00 metros con el lote No.2 de la misma manzana Q'20; **SUR**, en longitud de 15.00 metros, con el lote No.4 de la misma manzana Q'20; **ORIENTE**, en longitud de 5.00 metros con el lote No.5 de la misma manzana Q'20 y **OCCIDENTE**, en longitud de 5.00 metros con la Carrera 43 A Bis. Inmueble que se encuentra ubicado en la Carrera 43 A Bis No. 48 A-27 de la Urbanización Ciudad Córdoba Sector 2 a de la ciudad de Cali. -----

Inmueble distinguido con la matrícula inmobiliaria Nro. **370-202973** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali. -----

Inmueble con numero predial No. **Ñ047700120000** -----

**Parágrafo:** La presente venta se realiza como cuerpo cierto. -----

**CLAUSULA SEGUNDA.** La venta se realiza por la suma de **CINCUENTA Y SEIS MILLONES DE PESOS (\$56.000.000.00) MONEDA CORRIENTE**, será cancelado así: A) **OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL PESOS (\$875.000.00) MONEDA CORRIENTE**, con recursos propios, suma que el vendedor declara recibida a satisfacción, de manos de su comprador B) El saldo la suma de **CINCUENTA CINCO MILLONES CIENTO VEINTICINCO MIL PESOS (\$55.125.000.00) MONEDA CORRIENTE**, que serán cancelados por **EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(ES)**.

OFERTA 1

Casa en Venta  
Cali Ciudad Cordoba

\$ 117.000.000

♥ Favoritos

Usado



90,00 m<sup>2</sup>

Habitaciones: 3

Baños: 1

Sin especificar

Calcula tu crédito

Selecciona un banco para calcular tu crédito

Banco de Occidente

Ingresa el valor 81.900.000

Plazo en años 15

Calcular

Comparar

Ver teléfono

WhatsApp

Ubicación

Área privada:  
90,00 m<sup>2</sup>

Área Const.:  
90,00 m<sup>2</sup>

Precio m<sup>2</sup>:  
1.300.000/m<sup>2</sup>

Estrato:  
3

Estado:  
Excelente

Antigüedad:  
16 a 30 años

Sector:  
[Ciudad Cordoba](#)

[Ver otros inmuebles de Ospina Perez & Asociados](#)

OFERTA 3

Casa en Venta  
Cali Ciudad Córdoba

\$ 115.000.000

♥ Favoritos

Usado



96,00 m<sup>2</sup>

Habitaciones: 3

Baños: 1

Sin especificar

Calcula tu crédito

Selecciona un banco para calcular tu crédito

Banco de Occidente

Ingresar el valor 80.500.000

Plazo en años 15

Calcular

Comparar

Ver teléfono

WhatsApp

Ubicación

Área privada:  
96,00 m<sup>2</sup>

Área Const.:  
96,00 m<sup>2</sup>

Precio m<sup>2</sup>:  
1.197.917/m<sup>2</sup>

Estrato:  
3


Estado:  
Bueno


Antigüedad:  
16 a 30 años






Sector:  
[Ver Mapa](#)

[Ver otros inmuebles de Century 21 Elite](#)

OFERTA 4



8 



[Concertar visita](#) [Enviar consulta](#) [Quiero que me llamen](#)

129.500.000 COP\$

 75m<sup>2</sup> |  3 Habitaciones |  1 Baño



OFERTA 5



6



Concertar visita

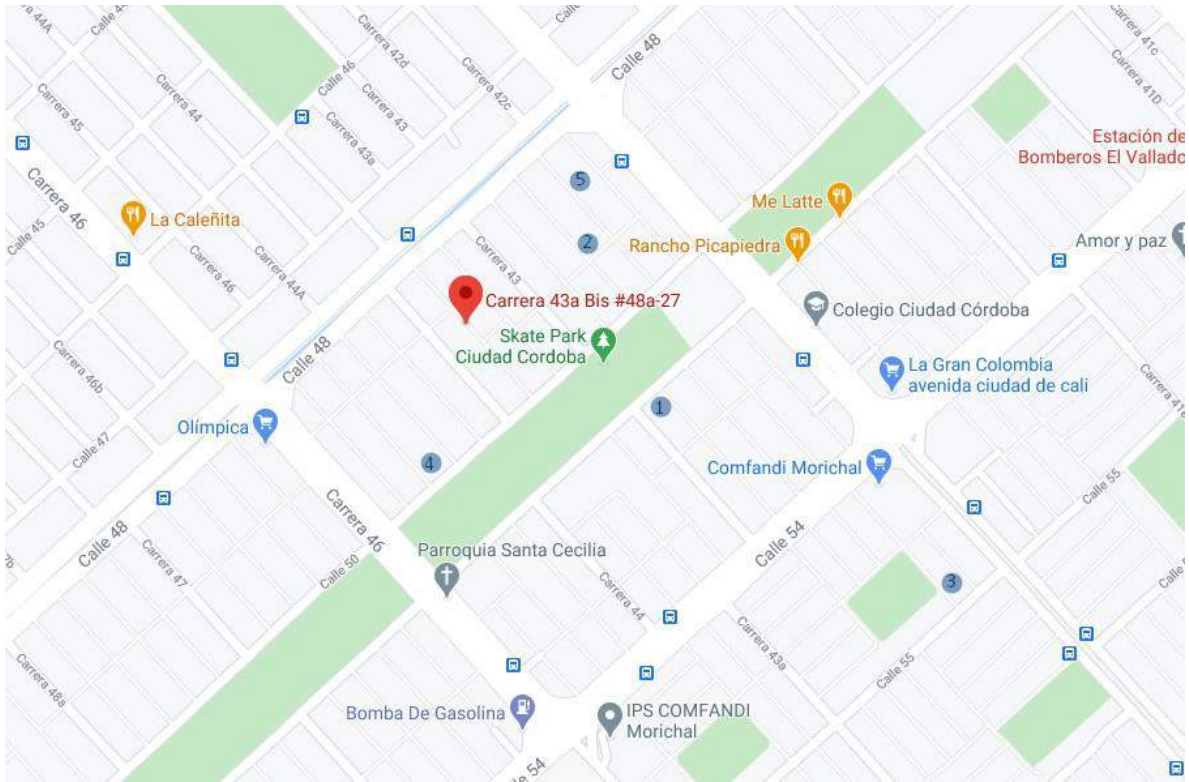
Enviar consulta

Quiero que me llamen

160.000.000 COP\$

95m2

## UBICACIÓN GEOGRAFICA DE LAS OFERTAS



# UBICACIÓN OFERTAS ÁREAS DE ACTIVIDAD



LISTA DE CHEQUEO AVALÚOS

1. NORMA: DESCRIPCIÓN AMPLIADA DE LA NORMA

ASPECTOS	INCLUYE	NO INCLUYE	NO APLICA	NO EXISTE	COMENTARIOS
a. Uso principal	x				
b. Uso compatible	x				
c. Uso condicionado/ prohibido		x			
d. Indicadores, densidad		x			
e. Plano Usos	x				
f. Plano afectaciones		x			
g. Plano de riesgos	x				
h. Link fuente POT consultada, validación de la norma en planeación	x				
i. Norma específica del inmueble		x			
j. Clasificación agrologica para predios jurisdicción IGAC.			x		
k. Plan de manejo ambiental			x		
l. POMCAS(planeamiento del uso y manejo sostenible de sus recursos naturales renovable)			x		

1. 1 Usos de Suelo y/o concepto de norma urbanística: Será requerido bajo las siguientes condiciones particulares:

	INCLUYE	NO INCLUYE	NO APLICA	NO EXISTE	COMENTARIOS
Donde no es claro el POT o no tiene la suficiente información para realizar un ejercicio residual o establecer el área de protección o de afectación de los lotes .			x		

2. MEMORIAS DE CÁLCULO

Comparativo del mercado	INCLUYE	NO INCLUYE	NO APLICA	COMENTARIOS
a. Datos del mercado con los links donde se puedan consultar, foto y/o pantallazo del dato consultado y las fotos de los datos recolectados en campo	x			
b. Explicación factores utilizados y fuentes de información consultadas	x			
Metodología residual	INCLUYE	NO INCLUYE	NO APLICA	COMENTARIOS
a. Datos del mercado con links y fotos y/o pantallazos de los datos			x	
b. Explicación del cálculos realizados y fuentes de información consultadas			x	
Metodología renta	INCLUYE	NO INCLUYE	NO APLICA	COMENTARIOS
a. Datos del mercado con links, fotos y/o pantallazos de los datos	x			
b. Explicación del cálculos realizados, tasas aplicadas y fuentes de información consultadas	x			
Metodología costo de reposición	INCLUYE	NO INCLUYE	NO APLICA	COMENTARIOS
a. Explicación del cálculos realizados y fuentes de información consultadas			x	

### 3. FACTORES DE HOMOGENIZACIÓN

	INCLUYE	NO INCLUYE	NO APLICA	COMENTARIOS
Explicación de factores utilizados y fuentes de información consultadas	x			

### 4. AREAS DE LOTES Y CONSTRUCCIÓN

	INCLUYE	NO INCLUYE	NO APLICA	COMENTARIOS
Areas sin legalizar mayores al 30% de la construcción legalizada		x		
Construcción sobre antejardín		X		
Valor de las áreas a legalizar con un valor mayor al área del terreno		x		
Area levantada en sitio mayor a 500 metros en planta		x		
Levantamiento de puntos GPS en lotes rurales (se puede usar herramientas como Mobile Topographer)			x	
Diferencias ente área jurídica y catastral mayor al 20%		x		

### 5. FOTOGRAFÍAS, SE DEBE INCLUIR DESCRIPCIÓN

	INCLUYE	NO INCLUYE	NO APLICA	COMENTARIOS
Entorno, vías de acceso	x			
Fachada, nomenclatura	x			
Dependencias		x		
Linderos	x			
Se sugiere fotografía con Dron, para lotes en los que se identifique, áreas que no puedan ser visualizadas, permita ayudar a determinar la viabilidad y los riesgos del lote, igual que sus linderos		x		

### 6. OTROS

	INCLUYE	NO INCLUYE	NO APLICA	COMENTARIOS
Servidumbres		X		
Cesiones			x	
Afectaciones Viales		x		
Temas de Seguridad		x		
Unidades Fisiográficas			x	
Problemáticas socio económicas			x	
Croquis general y ubicación construcciones		X		
Firma y RAA del perito que realiza la visita al inmueble	x			
Firma y RAA del perito que revisa el informe	x			