

**SECRETARIA:**

Se deja constancia que la audiencia programada para el día de hoy, no se realizó debido a que el Titular del Despacho no tuvo acceso a la ciudad de Cali, debido a la obstrucción de las vías por parte de los taxista en la diferentes entradas de la ciudad, lo cual impidió que el mismo llegara a la hora establecida para celebrar la audiencia, por otro lado no fue posible realizar la misma desde su lugar de residencia, toda vez que se le están presentando inconvenientes con el internet. Sírvase Proveer.

Santiago de Cali, 07 de abril de 2021

Diana Patricia Díaz Erazo  
La secretaria

760013103004201700028900

**JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO**

Santiago de Cali, siete (07) de abril de dos mil veintiuno (2021).

En virtud al informe secretarial que antecede, el Juzgado

**RESUELVE**

REPROGRAMAR la fecha que había sido señalada para llevar a cabo audiencia de Instrucción y Juzgamiento, para lo cual se fija la hora de las 9:00 a.m. del día 25 del mes de MAYO del año 2021.

**NOTIFIQUESE,**

El Juez,

**RAMIRO ELIAS POLO CRISPINO**

dp

JUZGADO 4 CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI	
EN ESTADO/ No. <u>42</u>	DE HOY <u>12 ABR 2021</u>
NOTIFICO A LAS PARTES EL CONTENIDO DEL AUTO QUE ANTECEDE.	
DIANA PATRICIA DIAZ ERAZO Secretaría	

SECRETARIA:

Se deja constancia que la audiencia programada para el día 16 febrero de 2021 no se realizó debido a que el titular del Despacho sufrió una calamidad doméstica. Sírvasse Proveer.

Cali 03 de marzo de 2021

Diana Patricia Díaz Erazo  
La secretaria

760013103004201700033400

**JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO**

Santiago de Cali, tres (03) de marzo de dos mil veintiuno (2021).-

En virtud al informe secretarial que antecede y escritos que anteceden, el Juzgado

**RESUELVE**

1.- REPROGRAMAR la fecha que había sido señalada para llevar a cabo audiencia inicial, de que trata el artículo 372 del C. G. del Proceso, para lo cual se fija la hora de las 9:00 a.m. del día 18 del mes de MAYO del año 2021.

2.- RECONOCER personería al Dr. CESAR AUGUSTO GUTIERREZ, portador de la T. P. No. 221.243 expedida por el C.S. de la J, para que actúe como apoderado judicial de la parte demandante; en los términos del memorial poder aportado.

3.- AGREGAR los escritos allegados por el apoderado judicial de la parte demandante para que obren y consten.

4.- AGREGAR a los autos el escrito allegado por el anterior apoderado judicial de una persona indeterminada dentro del presente proceso, en virtud de lo dispuesto por éste Juzgado por auto fechado el 25 de noviembre de 2019 (fl. 291).

**NOTIFIQUESE,**

El Juez,

**RAMIRO ELIAS POLO CRISPINO**

dp

JUZGADO 4 CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI	
EN ESTADO/ No. <u>42</u> DE HOY	<u>12</u> ABR 2021
NOTIFICO A LAS PARTES EL CONTENIDO DEL AUTO QUE ANTECEDE.	
DIANA PATRICIA DIAZ ERAZO Secretaria	

**SECRETARIA.** Santiago de Cali, 26 de marzo de 2021. A Despacho del señor Juez el presente proceso con los escritos que anteceden. Sírvese proveer.

**DIANA PATRICIA DIAZ ERAZO**

Secretaria

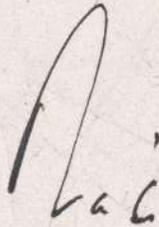
**RAD: 7600131030042018-00067-00**  
**JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO**

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

- 1.- AGREGAR a los autos los anteriores escritos allegados para el presente proceso, a fin que obren y consten.
- 2.- AGRÉGUESE la contestación que de la demanda realiza el demandado JUAN FELIPEPUERTA BARRERA, a través de su apoderado judicial, con la constancia que lo hizo dentro del término legal y que propuso excepciones de mérito.
- 3.- Por secretaria córrase traslado de las excepciones propuestas por la parte demandada.

**NOTIFÍQUESE**

El Juez,



**RAMIRO ELIAS POLO CRISPINO**

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI	
SECRETARÍA	
EN ESTADO No. <u>42</u>	DE HOY NOTIFICO A LAS PARTES
EL CONTENIDO DEL AUTO QUE ANTECEDE.	
CALI, _____	12 ABR 2021
DIANA PATRICIA DIAZ ERAZO	
SECRETARIA	

## CONTESTACIÓN DEMANDA 2018/067

hugo alberto <hugoalbert01@hotmail.com>

Mar 26/01/2021 4:46 PM

Para: Juzgado 04 Civil Circuito - Valle Del Cauca - Cali <j04cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 15 archivos adjuntos (12 MB)

AVALUO COMERCIAL- BAR DISCO - SILOE PISO 3.pdf; AVALUO COMERCIAL- CARNICERIA - SILOE 2.pdf; AVALUO COMERCIAL GARAJE PRIVADO LOCAL No. 1.pdf; AVALUO COMERCIAL- LOCAL 5 - ROPA BB.pdf; AVALUO COMERCIAL- LOCAL No. 1 -SUPERMERCADO.pdf; PABLO CESAR IZQUIERDO VIVEROS-ACREDITACION REVISADA.pdf; AVAL-76041353-20201201[3216].pdf; AVALUO COMERCIAL- BILLAR SILOE PISO 2 (1).pdf; 1.pdf; 2.pdf; 3.pdf; 4.pdf; 5.pdf; 6.pdf; CONTESTACION DEMANDA.pdf;

Buenas tardes,

Por medio del presente adjunto:

- CONTESTACION DE LA DEMANDA.
- CERTIFICADOS DE TRADICION DE LOS INMUEBLES OBJETO DEL PROCESO. (6)
- AVALUOS. (6)

Atentamente,

HUGO ALBERTO BOLAÑOS BEJARANO  
C.C 14.959.486  
T.P 22.556 C.S.J

*Santiago de Cali, Enero 26 de 2020.*

*Sr.*

*JUEZ CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI*

*E.S.D*

*REFERENCIA: Proceso Verbal*

*DEMANDANTES: María Victoria Giraldo Bejarano y Nelly Vejarano de Giraldo*

*DEMANDADOS: Juan Felipe Puerta Barrera*

*RADICACION: 2018/067*

### *CONTESTACION DE LA DEMANDA*

*HUGO ALBERTO BOLAÑOS BEJARANO, identificado con la cedula de ciudadanía No. 14.959.486 de Cali, portador de la Tarjeta profesional No. 22.556 C.S.J, obrando en mi calidad de apoderado del demandado JUAN FELIPE PUERTA BARRERA, persona domiciliada y residente en Cali, identificado con el número de cedula No. 1.006.794.251 de Bogotá, dentro del asunto de la referencia, procedo a dar contestación a la demanda, dando así cumplimiento a su auto notificado el día 18 de Enero de 2021, por medio del cual se notificó a mi poderdante de la citada demanda por conducta concluyente.*

*Los hechos los contesto así, en el mismo orden en que están formulados:*

*AL HECHO 1-: Es cierto, así consta en los certificados de tradición que las demandantes constituyeron hipoteca a favor del señor LUIS EDUARDO PUERTA BOTERO sobre unos bienes inmuebles de su propiedad.*

*En cuanto a que era muy amigo de la familia y en cuanto a la situación económica de sus mandantes, son apreciaciones que a mi mandante no le constan, pues el no participo en ese negocio.*

*AL HECHO 2-: Es cierto.*

*AL HECHO 3-: No es cierto que se haya realizado ningún incremento del crédito, de lo que tiene conocimiento mi poderdante es que las señoras incumplieron las obligaciones pactadas en la hipoteca, por lo cual se les inicio un proceso ejecutivo, el cual surtió las etapas procesales correspondientes, llegando hasta el auto que fijo fecha para remate.*

*AL HECHO 4-: Es cierto, en cuanto a que el 13 de mayo de 2016, en la Notaria Séptima de Cali, las demandantes mediante la Escritura Pública No. 0773 transfirieron el dominio de los inmuebles distinguidos con las matriculas inmobiliarias No.s 370-884882; 370884883; 370-884884; 370-884887; 370-884888 y 370-884889.*

*En cuanto a que se iba a firmar una nueva hipoteca similar a las que se hacen en las casas de compraventa, es una apreciación que a mi mandante no le consta, porque no participo directamente en el negocio pues lo hizo a través de su apoderado general.*

*AL HECHO 5-: No es cierto, en ningún momento el señor Puerta se aprovechó del estado de necesidad, ni de posición de inferioridad, pues las vendedoras son personas plenamente capaces y fuera de lo anterior, tuvo conocimiento mi poderdante, a través de su apoderado general que en todas las negociaciones siempre estuvieron acompañadas del señor MANUEL EDGARDO RODRIGUEZ DIAZ GRANADOS, mayor en retiro del ejército, quien es esposo de la señora MARIA VICTORIA GIRALDO BEJARANO y yerno de la señora NELLY VEJARANO DE GIRALDO.*

*AL HECHO 6-: Es cierto en cuanto a que mediante esa escritura pública se transfirieron los inmuebles correspondientes a esas matriculas inmobiliarias.*

*Pero no es cierta la afirmación que dichas transferencias de dominio constan en los certificados de tradición de los citados inmuebles, pues la venta del apartamento 301 ubicado en la Calle 3 # D 50-47, que forma parte del Edificio Mixto Giraldo propiedad horizontal y al cual corresponde la Matricula inmobiliaria 370-884889 no fue inscrita por la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, por encontrarse embargado por jurisdicción coactiva de las Empresas Municipales de Cali, mediante el oficio No. 928 de fecha 30-03-2016. El origen de este embargo es una deuda que tienen los demandantes por concepto de servicios públicos por un valor superior a los 40 millones de pesos.*

*Ese embargo sigue vigente como se observa en la anotación No. 005, pues las demandantes, hasta la presente, no han cumplido con su obligación de salir al saneamiento en todos los casos previstos por la ley sea por evicción o vicios redhibitorios, tal como consta en el punto tercero de la citada Escritura Pública No. 0773.*

*Fuera de lo anterior las demandantes María Victoria Giraldo Bejarano y Nelly Vejarano de Giraldo, engañaron a el señor JUAN FELIPE PUERTA BARRERA, pues en el mismo punto 3, manifestaron que los inmuebles objeto de venta se encontraban libres de embargos, teniendo ellas conocimiento del embargo anteriormente mencionado.*

- ❖ *Conclusión de todo lo anterior señor Juez, es que las demandantes siguen siendo propietarias de este inmueble, por lo cual contra él no procede la demanda de lesión enorme, pues no ha salido del patrimonio de ellas.*

**AL HECHO 7-:** Es cierto en cuanto a que en la misma fecha de la Escritura Pública de 13 de mayo de 2016, el comprador JUAN FELIPE PUERTA BARRERA, y las vendedoras suscribieron un promesa de compraventa sobre los mismos inmuebles, en la cual se pactó que el día 12 de mayo de 2017 a las 3:30 pm ante la Notaria Séptima de Cali, se firmaría la Escritura Pública por medio de la cual las señoras MARIA VICTORIA GIRALDO BEJARANO y NELLY VEJARANO DE GIRALDO, podrían readquirir los inmuebles siempre y cuando pagaran el precio pactado en ese documento. Situación está que nunca ocurrió, pues las señoras no pagaron el precio y no concurrieron a la notaria, por lo cual se les adelanto un proceso ejecutivo, para el cobro de la cláusula penal.

**AL HECHO 8-:** No es cierto. tanto el señor Puerta, como las vendedoras, sabían que lo que se firmaba era una compraventa y una promesa de compraventa.

**AL HECHO 9-:** Es cierto, ese fue el precio fijado en la Escritura No. 0773 y ese también fue el precio fijado en la promesa de compraventa. Pero esos contratos son normales en el ámbito de los negocios, pues es normal que al darle oportunidad al vendedor de un inmueble, al cabo de un año, de readquirir el inmueble, no va a ser por el mismo precio, si no, por un precio superior.

**AL HECHO 10-:** No le consta a mi poderdante, pues esa liquidación y los abonos a que hace referencia la apoderada fueron producto de un negocio entre las aquí demandantes y el señor LUIS EDUARDO PUERTA, con anterioridad a la fecha en que se firmó la escritura pública No. 0773.

**AL HECHO 11-:** Es cierto las demandantes sin ningún fundamento legal, impetraron una falsa denuncia ante la Fiscalía General de la Nación por el presunto delito de fraude procesal. Cuando en realidad las que han incurrido en el delito de estafa son las señoras MARIA VICTORIA GIRALDO BEJARANO Y NELLY VEJARANO DE GIRALDO, pues engañaron al comprador JUAN FELIPE PUERTA BARRERA, al enajenarle un inmueble sobre el cual pesaba un embargo por jurisdicción coactiva de las Empresas Municipales de Cali.

**AL HECHO 12-:** No es cierto, que las demandantes ignoraban lo que sucedía con respecto al incumplimiento de las obligaciones pactadas en la promesa de compraventa, que dio origen a ese proceso, pasando por alto, que con anterioridad al inicio de la demanda se les había requerido por escrito y personalmente para que hicieran entrega de los inmuebles, conforme se había pactado en el contrato de comodato, inserto en la citada promesa.

**AL HECHO 13-:** Es cierto, la apoderada de las demandantes aporta un avalúo realizado por un perito, el cual le asigna un valor exorbitante a los inmuebles objeto del contrato de compraventa, pues en su concepto, tiene un avalúo de \$1.630.000.000

*Pero dicho avalúo no corresponde con la realidad del mercado inmobiliario, tal como se demuestra con el avalúo efectuado por el arquitecto Pablo Cesar Izquierdo Viveros, con RAA-Aval-76041353.*

*AL HECHO 14:* *Es cierto, es el valor de la compraventa que consta en la Escritura Pública No. 0773.*

*AL HECHO 15 Y 16:* *No son hechos de la demanda si no fundamentos de derecho.*

*AL HECHO 17:* *Es cierto, en concepto de la apoderada la demanda se impetro dentro del término que establece el artículo 1951 del C.C, pero ya en las excepciones propuestas veremos que la demanda se encuentra prescrita por haberse notificado al demandado pasados los 4 años que fija la norma.*

*AL HECHO 18:* *Es cierto, el poder obra en el expediente.*

### **A LAS PRETENSIONES**

- 1. Me opongo a todas las pretensiones de la demanda, pues en la compraventa realizada a través de la Escritura Pública No. 0773 de fecha 13 de mayo de 2016, otorgada en la notaria Séptima de Cali, con referencia a los inmuebles distinguidos con las matriculas inmobiliarias No. 370-884882, 370-884883, 370-884884, 370-884887 y 370-884888, no existió lesión enorme, pues de acuerdo al peritazgo efectuado por el Arq. Pablo Cesar Izquierdo, el precio que recibieron las vendedoras no es inferior a la mitad del justo precio de los bienes inmuebles que se vendieron, por consiguiente no da lugar a que se declare la rescisión del contrato suscrito por JUAN FELIPE PUERTA BARRERA Y MARIA VICTORIA GIRALDO BEJARANO Y NELLY VEJARANO DE GIRALDO.*
- 2. Pido que se condene a las demandantes a pagar las costas del proceso.*

### **EXCEPCIONES DE FONDO**

- 1. PRESCRIPCION DE LA ACCION RESCISORIA POR LESION ENORME.**

#### **FUNDAMENTOS**

*a.) El artículo 1954 del C.C preceptúa:*

*“La acción rescisoria por lesión enorme expira en cuatro años, contados desde la fecha de contrato.”*

*El contrato de compraventa que da origen a este proceso se protocolizo mediante la Escritura Pública No. 0773 de fecha mayo 13 de 2016 y han transcurrido más de cuatro (4) años desde esa fecha y la fecha en la cual se notificó al demandado JUAN FELIPE*

*PUERTA BARRERA por conducta concluyente, mediante auto notificado por estado el día 18 de Enero de 2021, en el cual se aclaró que a quien se notificaba era al señor JUAN FELIPE PUERTA BARRERA, que es el demandado y no JULIAN FELIPE PUERTA BARRERA, a quien erróneamente se había notificado por estado el día 2 de diciembre de 2020.*

**6.) INEXISTENCIA DE LA LESION ENORME**

*FUNDAMENTOS*

*El artículo 1947 del C.C establece:*

*“El vendedor sufre lesión enorme cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende; y el comprador a su vez sufre lesión enorme, cuando el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio que paga por ella.*

*El justo precio se refiere al tiempo del contrato.”*

*a. En el presente caso tenemos que por medio de la Escritura Pública No. 0773 se realizó la compraventa de los siguientes inmuebles, que forman parte del edificio mixto Giraldo:*

*1. Local 1- Diagonal 51 No. 2-70*

*Matricula inmobiliaria No. 370-884882*

*2. Garaje privado Local 1- Calle 3 oeste No. D50-57*

*Matricula inmobiliaria No. 370-884883.*

*3. Local 2- Calle 3 oeste No. D50-55*

*Matricula inmobiliaria No. 370-884884*

*4. Local 5- Calle 3 oeste No. D50-49*

*Matricula inmobiliaria No. 370-884887*

*5. Local 6 Calle 3 No. D50-47*

*Matricula inmobiliaria No. 370-884888*

*6. Apartamento 301 Calle 3 oeste No. D50-47*

*Matricula inmobiliaria No. 370-884889*

b. A estos inmuebles el Arq. Pablo Cesar Izquierdo le realizo los siguientes avalúos:

1. Local 1 .....\$ 87.576.660
2. Garaje privado Local 1 ..... \$ 28.543.504
3. Local 2 ..... \$ 57.865.467
4. Local 5 ..... \$ 88.744.348
5. Local 6 ..... \$ 202.311.856
6. Apartamento 301 ..... \$ 246.311.267

c. Si efectuamos la suma de los avalúos de todos los inmuebles, exceptuando el del apartamento 301, cuya venta no se materializo, tenemos que el justo precio de los inmuebles seria \$ 465.041.835.

d. En conclusión, tenemos que si el justo precio de los inmuebles es \$465.041.835 habría lesión enorme si el precio pagado fue inferior a la mitad de ese valor, que asciende a la suma de \$232.520.917 y como lo que se pago fue \$327.887.000, no se configura la lesión enorme.

### PRUEBAS

Para sustentar las excepciones propuestas presento a usted las siguientes pruebas:

1. Certificados de tradición de los inmuebles objeto de la controversia.
2. Avalúo comercial de cada uno de los inmuebles objeto de compraventa realizado por el Arq. Pablo Cesar Izquierdo Viveros Avaluador RAA-Aval 76041353.
3. Acreditación del RAA, correspondiente al Arq. Pablo Cesar Izquierdo Viveros.
4. Acreditación de las exigencias del artículo 226 del C.G.P, presentado por el Arq. Pablo Cesar Izquierdo Viveros.

### CONTRADICCION DEL DICTAMEN

De conformidad con lo establecido en el artículo 228 del C, G, P, manifiesto al señor juez que contradigo el dictamen pericial, realizado por el evaluador LUIS BERNARDO PINZON SILVA, por considerar que el valor que el le fija a los inmuebles es exorbitante, por consiguiente solicito a usted:

1. Hacer comparecer a la audiencia al señor Perito LUIS BERNARDO PINZON SILVA, para que responda las preguntas que le formulare sobre su idoneidad y sobre el contenido del dictamen.
2. También para efecto de la contradicción me permito aportar el avaluo realizado por el Arq. Pablo Cesar Izquierdo Viveros, sobre cada uno de los inmuebles objeto de este proceso.

- ❖ Dejo en los anteriores términos contestada oportunamente el traslado que se me ha corrido.

### NOTIFICACIONES

Mi mandante JUAN FELIPE PUERTA BARRERA, recibirá notificaciones en la Calle 14C No. 76-11 Apto 401 de la ciudad de Cali.

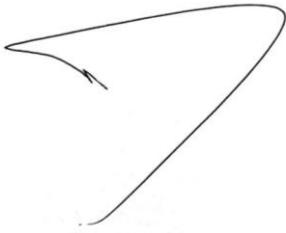
Su correo electrónico es: [jfp5148@gmail.com](mailto:jfp5148@gmail.com)

Como apoderado las recibiré en la Carrera 3 No. 10-20 oficina 311 del Edificio Colombia.

Teléfono 3168244994-3155020917.

Correo electrónico: [hugoalbert01@hotmail.com](mailto:hugoalbert01@hotmail.com)

Atentamente,



**HUGO ALBERTO BOLAÑOS BEJARANO**  
C.C 14.959.486 de Cali  
T.P 22.556 C.S.J



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

Certificado generado con el Pin No: 210125497438396699

Nro Matrícula: 370-884882

Pagina 1

Impreso el 25 de Enero de 2021 a las 08:27:28 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: CALI VEREDA: CALI
FECHA APERTURA: 04-07-2013 RADICACIÓN: 2013-53269 CON: ESCRITURA DE: 27-06-2013
CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 1974 de fecha 04-06-2013 en NOTARIA CUARTA de CALI LOCAL COMERCIAL 1 con area de 22.75 M2. con coeficiente de 5.71% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

COMPLEMENTACION:

EL PREDIO SE ADQUIRIO ASI:EL 07-12-2006 ESCRITURA 4099 DEL 29-11-2006 NOTARIA 12 DE CALI ADJUDICACION EN SUCESION DE: GIRALDO RAMIREZ MANUEL, A: GIRALDO BEJARANO MARIA VICTORIA, VEJARANO DE GIRALDO NELLY, REGISTRADA EN LA MATRICULA 44267.--- EL 10-04-1984 ESCRITURA 1917 DEL 30-03-1984 NOTARIA 2 DE CALI VENTA DE: LOPEZ LOPEZ ALONSO, A: GIRALDO RAMIREZ MANUEL, BEJARANO DE GIRALDO NELLY, REGISTRADA EN LA MATRICULA 44267.---

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO
1) DIAGONAL 51 #2-70 LOCAL 1 EDIFICIO MIXTO GIRALDO PROPIEDAD HORIZONTAL

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

370 - 44267

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 27-06-2013 Radicación: 2013-53269

Doc: ESCRITURA 1974 del 04-06-2013 NOTARIA CUARTA de CALI VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO MIXTO GIRALDO LEY 675/2001.

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

A: GIRALDO BEJARANO MARIA VICTORIA CC# 41885562 X
A: VEJARANO DE GIRALDO NELLY X CC.24.454.892

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 13-06-2014 Radicación: 2014-57549

Doc: ESCRITURA 1738 del 26-05-2014 NOTARIA VEINTITRES de CALI VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA SOBRE ESTE Y OTROS INMUEBLES.

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

DE: BEJARANO DE GIRALDO NELLY CC# 24454892 X
DE: GIRALDO BEJARANO MARIA VICTORIA CC# 41885562 X
A: VASQUEZ LUNA MYRIAN CC# 38969347

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 02-07-2014 Radicación: 2014-63719

Doc: ESCRITURA 2133 del 20-06-2014 NOTARIA VEINTITRES de CALI VALOR ACTO: \$



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

**Certificado generado con el Pin No: 210125497438396699**

**Nro Matrícula: 370-884882**

Página 2

Impreso el 25 de Enero de 2021 a las 08:27:28 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 última página

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA ESTE Y OTROS.

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

DE: BEJARANO DE GIRALDO NELLY	CC# 24454892	X
DE: GIRALDO BEJARANO MARIA VICTORIA	CC# 41885562	X
<b>A: PUERTA BOTERO LUIS EDUARDO</b>	<b>CC# 6114606</b>	

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 22-04-2015 Radicación: 2015-39633

Doc: OFICIO 762 del 13-04-2015 JUZGADO QUINCE CIVIL DEL CIRCUITO de CALI VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL (HIPOTECARIO). RAD. 76001310301520150002800.

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

DE: PUERTA BOTERO LUIS EDUARDO	CC# 6114606	
<b>A: GIRALDO BEJARANO MARIA VICTORIA</b>	<b>CC# 41885562</b>	<b>X</b>
<b>A: VEJARANO DE GIRALDO NELLY</b> <b>24454892</b>		<b>X</b>

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 20-10-2016 Radicación: 2016-110216

Doc: OFICIO 4024 del 13-09-2016 OFICINA DE EJECUCION DE LOS JUZGAD de CALI VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DE EMBARGO QUE DEJA SIN EFECTO OFICIO # 762 DEL 13 DE ABRIL DE 2015. JUZ 15 CIVIL DEL CIRCUITO

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

DE: PUERTA BOTERO LUIS EDUARDO	CC# 6114606	
<b>A: BEJARANO DE GIRALDO NELLY</b>	<b>CC# 24454892</b>	<b>X</b>
<b>A: GIRALDO BEJARANO MARIA VICTORIA</b>	<b>CC# 41885562</b>	<b>X</b>

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 11-11-2016 Radicación: 2016-118824

Doc: ESCRITURA 773 del 13-05-2016 NOTARIA SEPTIMA de CALI VALOR ACTO: \$327,887,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y OTROS

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

DE: BEJARANO DE GIRALDO NELLY	CC# 24454892	
DE: GIRALDO BEJARANO MARIA VICTORIA	CC# 41885562	
<b>A: PUERTA BARRERA JUAN FELIPE</b>	<b>CC# 1006794251</b>	<b>X</b>

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 23-10-2017 Radicación: 2017-108110

Doc: ESCRITURA 2132 del 20-06-2014 NOTARIA VEINTITRES de CALI VALOR ACTO: \$1,000,000

Se cancela anotación No: 2





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

**Certificado generado con el Pin No: 210125497438396699**

**Nro Matrícula: 370-884882**

Pagina 4

Impreso el 25 de Enero de 2021 a las 08:27:28 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

\*\*\*

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2021-22328**

**FECHA: 25-01-2021**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA



**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: 210125790838396701

Nro Matrícula: 370-884884

Pagina 1

Impreso el 25 de Enero de 2021 a las 08:27:28 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: CALI VEREDA: CALI
FECHA APERTURA: 04-07-2013 RADICACIÓN: 2013-53269 CON: ESCRITURA DE: 27-06-2013
CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 1974 de fecha 04-06-2013 en NOTARIA CUARTA de CALI LOCAL COMERCIAL 2 con area de 22.30 M2. con coeficiente de 5.59% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

COMPLEMENTACION:

EL PREDIO SE ADQUIRIO ASI:EL 07-12-2006 ESCRITURA 4099 DEL 29-11-2006 NOTARIA 12 DE CALI ADJUDICACION EN SUCESION DE: GIRALDO RAMIREZ MANUEL, A: GIRALDO BEJARANO MARIA VICTORIA, VEJARANO DE GIRALDO NELLY, REGISTRADA EN LA MATRICULA 44267.--- EL 10-04-1984 ESCRITURA 1917 DEL 30-03-1984 NOTARIA 2 DE CALI VENTA DE: LOPEZ LOPEZ ALONSO, A: GIRALDO RAMIREZ MANUEL, BEJARANO DE GIRALDO NELLY, REGISTRADA EN LA MATRICULA 44267.---

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO
1) CALLE 3 OESTE #D50-55 LOCAL 2 EDIFICIO MIXTO GIRALDO PROPIEDAD HORIZONTAL

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

370 - 44267

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 27-06-2013 Radicación: 2013-53269

Doc: ESCRITURA 1974 del 04-06-2013 NOTARIA CUARTA de CALI VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO MIXTO GIRALDO LEY 675/2001.

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

A: GIRALDO BEJARANO MARIA VICTORIA CC# 41885562 X
A: VEJARANO DE GIRALDO NELLY X CC.24.454.892

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 13-06-2014 Radicación: 2014-57549

Doc: ESCRITURA 1738 del 26-05-2014 NOTARIA VEINTITRES de CALI VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA SOBRE ESTE Y OTROS INMUEBLES.

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

DE: BEJARANO DE GIRALDO NELLY CC# 24454892 X
DE: GIRALDO BEJARANO MARIA VICTORIA CC# 41885562 X
A: VASQUEZ LUNA MYRIAN CC# 38969347

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 02-07-2014 Radicación: 2014-63719

Doc: ESCRITURA 2133 del 20-06-2014 NOTARIA VEINTITRES de CALI VALOR ACTO: \$



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

**Certificado generado con el Pin No: 210125790838396701**

**Nro Matrícula: 370-884884**

Página 2

Impreso el 25 de Enero de 2021 a las 08:27:28 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 última página

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA ESTE Y OTROS.

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

DE: BEJARANO DE GIRALDO NELLY CC# 24454892 X

DE: GIRALDO BEJARANO MARIA VICTORIA CC# 41885562 X

**A: PUERTA BOTERO LUIS EDUARDO** **CC# 6114606**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 22-04-2015 Radicación: 2015-39633

Doc: OFICIO 762 del 13-04-2015 JUZGADO QUINCE CIVIL DEL CIRCUITO de CALI VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL (HIPOTECARIO). RAD. 76001310301520150002800.

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

DE: PUERTA BOTERO LUIS EDUARDO CC# 6114606

**A: GIRALDO BEJARANO MARIA VICTORIA** **CC# 41885562 X**

**A: VEJARANO DE GIRALDO NELLY** **24454892** **X**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 20-10-2016 Radicación: 2016-110216

Doc: OFICIO 4024 del 13-09-2016 OFICINA DE EJECUCION DE LOS JUZGAD de CALI VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DE EMBARGO QUE DEJA SIN EFECTO OFICIO # 762 DEL 13 DE ABRIL DE 2015. JUZ 15 CIVIL DEL CIRCUITO

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

DE: PUERTA BOTERO LUIS EDUARDO CC# 6114606

**A: BEJARANO DE GIRALDO NELLY** **CC# 24454892 X**

**A: GIRALDO BEJARANO MARIA VICTORIA** **CC# 41885562 X**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 11-11-2016 Radicación: 2016-118824

Doc: ESCRITURA 773 del 13-05-2016 NOTARIA SEPTIMA de CALI VALOR ACTO: \$327,887,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y OTROS

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

DE: BEJARANO DE GIRALDO NELLY CC# 24454892

DE: GIRALDO BEJARANO MARIA VICTORIA CC# 41885562

**A: PUERTA BARRERA JUAN FELIPE** **CC# 1006794251 X**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 23-10-2017 Radicación: 2017-108110

Doc: ESCRITURA 2132 del 20-06-2014 NOTARIA VEINTITRES de CALI VALOR ACTO: \$1,000,000

Se cancela anotación No: 2





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

**Certificado generado con el Pin No: 210125790838396701**

**Nro Matrícula: 370-884884**

Pagina 4

Impreso el 25 de Enero de 2021 a las 08:27:28 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

\*\*\*

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2021-22326**

**FECHA: 25-01-2021**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA



**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: 210125734438396700

Nro Matrícula: 370-884883

Pagina 1

Impreso el 25 de Enero de 2021 a las 08:27:28 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: CALI VEREDA: CALI
FECHA APERTURA: 04-07-2013 RADICACIÓN: 2013-53269 CON: ESCRITURA DE: 27-06-2013
CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 1974 de fecha 04-06-2013 en NOTARIA CUARTA de CALI GARAJE PRIVADO LOCAL 1 con area de 11.00 M2. con coeficiente de 2.76% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

COMPLEMENTACION:

EL PREDIO SE ADQUIRIO ASI:EL 07-12-2006 ESCRITURA 4099 DEL 29-11-2006 NOTARIA 12 DE CALI ADJUDICACION EN SUCESION DE: GIRALDO RAMIREZ MANUEL, A: GIRALDO BEJARANO MARIA VICTORIA, VEJARANO DE GIRALDO NELLY, REGISTRADA EN LA MATRICULA 44267.--- EL 10-04-1984 ESCRITURA 1917 DEL 30-03-1984 NOTARIA 2 DE CALI VENTA DE: LOPEZ LOPEZ ALONSO, A: GIRALDO RAMIREZ MANUEL, BEJARANO DE GIRALDO NELLY, REGISTRADA EN LA MATRICULA 44267.---

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO
1) CALLE 3 OESTE #D50-57 GARAJE PRIVADO LOCAL 1 EDIFICIO MIXTO GIRALDO PROPIEDAD HORIZONTAL

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

370 - 44267

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 27-06-2013 Radicación: 2013-53269

Doc: ESCRITURA 1974 del 04-06-2013 NOTARIA CUARTA de CALI VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO MIXTO GIRALDO LEY 675/2001.

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

A: GIRALDO BEJARANO MARIA VICTORIA CC# 41885562 X
A: VEJARANO DE GIRALDO NELLY X CC.24.454.892

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 13-06-2014 Radicación: 2014-57549

Doc: ESCRITURA 1738 del 26-05-2014 NOTARIA VEINTITRES de CALI VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA SOBRE ESTE Y OTROS INMUEBLES.

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

DE: BEJARANO DE GIRALDO NELLY CC# 24454892 X
DE: GIRALDO BEJARANO MARIA VICTORIA CC# 41885562 X
A: VASQUEZ LUNA MYRIAN CC# 38969347

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 02-07-2014 Radicación: 2014-63719

Doc: ESCRITURA 2133 del 20-06-2014 NOTARIA VEINTITRES de CALI VALOR ACTO: \$



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

**Certificado generado con el Pin No: 210125734438396700**

**Nro Matrícula: 370-884883**

Pagina 2

Impreso el 25 de Enero de 2021 a las 08:27:28 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

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA ESTE Y OTROS.

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

DE: BEJARANO DE GIRALDO NELLY	CC# 24454892	X
DE: GIRALDO BEJARANO MARIA VICTORIA	CC# 41885562	X
<b>A: PUERTA BOTERO LUIS EDUARDO</b>	<b>CC# 6114606</b>	

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 22-04-2015 Radicación: 2015-39633

Doc: OFICIO 762 del 13-04-2015 JUZGADO QUINCE CIVIL DEL CIRCUITO de CALI VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL (HIPOTECARIO). RAD. 76001310301520150002800.

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

DE: PUERTA BOTERO LUIS EDUARDO	CC# 6114606	
<b>A: GIRALDO BEJARANO MARIA VICTORIA</b>	<b>CC# 41885562</b>	<b>X</b>
<b>A: VEJARANO DE GIRALDO NELLY</b> <b>24454892</b>		<b>X</b>

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 29-01-2010 Radicación: 2010-6314

Doc: RESOLUCION 0169 del 04-09-2009 SECRETARIA DE INFRAESTRUCT de CALI VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: VALORIZACION: 0212 VALORIZACION CONTRIBUCION CAUSADA POR BENEFICIO GENERAL, PARA LA CONSTRUCCION DEL PLN DENOMINADO "21 MEGA OBRAS", AUTORIZADO POR ACUERDO 0241 DE 2008, MODIFICADO POR ACUERDO 261 DE 2009

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

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

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 21-06-2016 Radicación: 2016-65178

Doc: CERTIFICADO 9200451571 del 12-05-2016 ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI de CALI VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA VALORIZACION 21 MEGA OBRAS, RES.0169/2009

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

DE: SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 20-10-2016 Radicación: 2016-110216

Doc: OFICIO 4024 del 13-09-2016 OFICINA DE EJECUCION DE LOS JUZGAD de CALI VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DE EMBARGO QUE DEJA SIN EFECTO OFICIO # 762 DEL 13 DE ABRIL DE 2015. JUZ 15 CIVIL DEL CIRCUITO

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



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

**Certificado generado con el Pin No: 210125734438396700**

**Nro Matrícula: 370-884883**

Página 3

Impreso el 25 de Enero de 2021 a las 08:27:28 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 última página

DE: PUERTA BOTERO LUIS EDUARDO

CC# 6114606

**A: BEJARANO DE GIRALDO NELLY**

**CC# 24454892 X**

**A: GIRALDO BEJARANO MARIA VICTORIA**

**CC# 41885562 X**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 11-11-2016 Radicación: 2016-118824

Doc: ESCRITURA 773 del 13-05-2016 NOTARIA SEPTIMA de CALI

VALOR ACTO: \$327,887,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y OTROS

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

DE: BEJARANO DE GIRALDO NELLY

CC# 24454892

DE: GIRALDO BEJARANO MARIA VICTORIA

CC# 41885562

**A: PUERTA BARRERA JUAN FELIPE**

**CC# 1006794251 X**

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 23-10-2017 Radicación: 2017-108110

Doc: ESCRITURA 2132 del 20-06-2014 NOTARIA VEINTITRES de CALI

VALOR ACTO: \$1,000,000

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA DE HIPOTECA. ESC. # 1738

DEL 26 DE MAYO DE 2014. NOT. 23 DE CALI, ESTE Y 5 MAS

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

DE: VASQUEZ LUNA MYRIAN

CC# 38969347

**A: GIRALDO BEJARANO MARIA VICTORIA**

**CC# 41885562 X**

**A: VEJARANO DE GIRALDO NELLY**

**X C.C. 24.454.892**

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 05-06-2018 Radicación: 2018-52856

Doc: OFICIO 1857 del 23-05-2018 JUZGADO 004 CIVIL DE CIRCUITO DE de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EN PROCESO VERBAL: 0495 EMBARGO EN PROCESO VERBAL DE RESOLUCION DE CONTRATO DE COMPRAVENTA.

RAD- 2018-00067-00.NOTA: NO SE REGISTRA EN LA MATRICULA INMOBILIARIA 370-884889 POR NO SER PROPIETARIO.

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

DE: BEJARANO DE GIRALDO NELLY

CC# 24454892

DE: GIRALDO BEJARANO MARIA VICTORIA

CC# 41885562

**A: PUERTA BARRERA JUAN FELIPE**

**CC# 1006794251 X**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*10\***

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

Anotación Nro: 5

Nro corrección: 1

Radificación: C2016-5275

Fecha: 27-06-2016

AGREGADA EN SU TOTALIDAD ESTA NAOTACION, CONFORME A LA RESOL. # 0169 DEL 04-09-2009 SRIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION DE LA ALCALDIA DE CALI, QUE REPOSA EN EL ARCHIVO.VALE. ART.59 LEY 1579/2012. MCH.



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

**Certificado generado con el Pin No: 210125734438396700**

**Nro Matrícula: 370-884883**

Página 4

Impreso el 25 de Enero de 2021 a las 08:27:28 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 última página

Anotación Nro: 5

Nro corrección: 2

Radicación: C2016-5275

Fecha: 27-06-2016

EL ORDEN DE LAS ANOTACIONES ESTA DADO POR FECHA Y NUMERO DE RADICACION. VALE. ART.59 LEY 1579/2012.

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

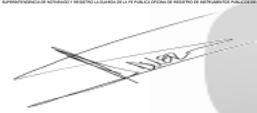
**TURNO: 2021-22329**

**FECHA: 25-01-2021**

EXPEDIDO EN: BOGOTA



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

  
El Registrador: FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA



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

Certificado generado con el Pin No: 210125631538396702

Nro Matrícula: 370-884887

Pagina 1

Impreso el 25 de Enero de 2021 a las 08:28:02 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: CALI VEREDA: CALI
FECHA APERTURA: 04-07-2013 RADICACIÓN: 2013-53269 CON: ESCRITURA DE: 27-06-2013
CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 1974 de fecha 04-06-2013 en NOTARIA CUARTA de CALI LOCAL COMERCIAL 5 con area de 34.20 M2. con coeficiente de 8.58% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

COMPLEMENTACION:

EL PREDIO SE ADQUIRIO ASI:EL 07-12-2006 ESCRITURA 4099 DEL 29-11-2006 NOTARIA 12 DE CALI ADJUDICACION EN SUCESION DE: GIRALDO RAMIREZ MANUEL, A: GIRALDO BEJARANO MARIA VICTORIA, VEJARANO DE GIRALDO NELLY, REGISTRADA EN LA MATRICULA 44267.--- EL 10-04-1984 ESCRITURA 1917 DEL 30-03-1984 NOTARIA 2 DE CALI VENTA DE: LOPEZ LOPEZ ALONSO, A: GIRALDO RAMIREZ MANUEL, BEJARANO DE GIRALDO NELLY, REGISTRADA EN LA MATRICULA 44267.---

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO
1) CALLE 3 OESTE #D50-49 LOCAL 5 EDIFICIO MIXTO GIRALDO PROPIEDAD HORIZONTAL

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

370 - 44267

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 27-06-2013 Radicación: 2013-53269

Doc: ESCRITURA 1974 del 04-06-2013 NOTARIA CUARTA de CALI VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO MIXTO GIRALDO LEY 675/2001.

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

A: GIRALDO BEJARANO MARIA VICTORIA CC# 41885562 X
A: VEJARANO DE GIRALDO NELLY X CC.24.454.892

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 13-06-2014 Radicación: 2014-57549

Doc: ESCRITURA 1738 del 26-05-2014 NOTARIA VEINTITRES de CALI VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA SOBRE ESTE Y OTROS INMUEBLES.

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

DE: BEJARANO DE GIRALDO NELLY CC# 24454892 X
DE: GIRALDO BEJARANO MARIA VICTORIA CC# 41885562 X
A: VASQUEZ LUNA MYRIAN CC# 38969347

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 02-07-2014 Radicación: 2014-63719

Doc: ESCRITURA 2133 del 20-06-2014 NOTARIA VEINTITRES de CALI VALOR ACTO: \$



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

**Certificado generado con el Pin No: 210125631538396702**

**Nro Matrícula: 370-884887**

Pagina 2

Impreso el 25 de Enero de 2021 a las 08:28:02 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

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA ESTE Y OTROS.

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

DE: BEJARANO DE GIRALDO NELLY	CC# 24454892	X
DE: GIRALDO BEJARANO MARIA VICTORIA	CC# 41885562	X
<b>A: PUERTA BOTERO LUIS EDUARDO</b>	<b>CC# 6114606</b>	

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 22-04-2015 Radicación: 2015-39633

Doc: OFICIO 762 del 13-04-2015 JUZGADO QUINCE CIVIL DEL CIRCUITO de CALI VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL (HIPOTECARIO). RAD. 76001310301520150002800.

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

DE: PUERTA BOTERO LUIS EDUARDO	CC# 6114606	
<b>A: GIRALDO BEJARANO MARIA VICTORIA</b>	<b>CC# 41885562</b>	<b>X</b>
<b>A: VEJARANO DE GIRALDO NELLY</b> <b>24454892</b>		<b>X</b>

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 20-10-2016 Radicación: 2016-110216

Doc: OFICIO 4024 del 13-09-2016 OFICINA DE EJECUCION DE LOS JUZGAD de CALI VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DE EMBARGO QUE DEJA SIN EFECTO OFICIO # 762 DEL 13 DE ABRIL DE 2015. JUZ 15 CIVIL DEL CIRCUITO

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

DE: PUERTA BOTERO LUIS EDUARDO	CC# 6114606	
<b>A: BEJARANO DE GIRALDO NELLY</b>	<b>CC# 24454892</b>	<b>X</b>
<b>A: GIRALDO BEJARANO MARIA VICTORIA</b>	<b>CC# 41885562</b>	<b>X</b>

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 11-11-2016 Radicación: 2016-118824

Doc: ESCRITURA 773 del 13-05-2016 NOTARIA SEPTIMA de CALI VALOR ACTO: \$327,887,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y OTROS

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

DE: BEJARANO DE GIRALDO NELLY	CC# 24454892	
DE: GIRALDO BEJARANO MARIA VICTORIA	CC# 41885562	
<b>A: PUERTA BARRERA JUAN FELIPE</b>	<b>CC# 1006794251</b>	<b>X</b>

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 23-10-2017 Radicación: 2017-108110

Doc: ESCRITURA 2132 del 20-06-2014 NOTARIA VEINTITRES de CALI VALOR ACTO: \$1,000,000

Se cancela anotación No: 2





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

**Certificado generado con el Pin No: 210125631538396702**

**Nro Matrícula: 370-884887**

Pagina 4

Impreso el 25 de Enero de 2021 a las 08:28:02 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

\*\*\*

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2021-22335**

**FECHA: 25-01-2021**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA



**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: 210125485638396703

Nro Matrícula: 370-884888

Pagina 1

Impreso el 25 de Enero de 2021 a las 08:28:01 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: CALI VEREDA: CALI
FECHA APERTURA: 04-07-2013 RADICACIÓN: 2013-53269 CON: ESCRITURA DE: 27-06-2013
CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 1974 de fecha 04-06-2013 en NOTARIA CUARTA de CALI LOCAL COMERCIAL 6 con area de 118.40 M2. con coeficiente de 29.70% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

COMPLEMENTACION:

EL PREDIO SE ADQUIRIO ASI:EL 07-12-2006 ESCRITURA 4099 DEL 29-11-2006 NOTARIA 12 DE CALI ADJUDICACION EN SUCESION DE: GIRALDO RAMIREZ MANUEL, A: GIRALDO BEJARANO MARIA VICTORIA, VEJARANO DE GIRALDO NELLY, REGISTRADA EN LA MATRICULA 44267.--- EL 10-04-1984 ESCRITURA 1917 DEL 30-03-1984 NOTARIA 2 DE CALI VENTA DE: LOPEZ LOPEZ ALONSO, A: GIRALDO RAMIREZ MANUEL, BEJARANO DE GIRALDO NELLY, REGISTRADA EN LA MATRICULA 44267.---

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO
1) CALLE CALLE 3 #D50-47 LOCAL 6 EDIFICIO MIXTO GIRALDO PROPIEDAD HORIZONTAL

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

370 - 44267

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 27-06-2013 Radicación: 2013-53269

Doc: ESCRITURA 1974 del 04-06-2013 NOTARIA CUARTA de CALI VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO MIXTO GIRALDO LEY 675/2001.

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

A: GIRALDO BEJARANO MARIA VICTORIA CC# 41885562 X
A: VEJARANO DE GIRALDO NELLY X CC.24.454.892

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 13-06-2014 Radicación: 2014-57549

Doc: ESCRITURA 1738 del 26-05-2014 NOTARIA VEINTITRES de CALI VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA SOBRE ESTE Y OTROS INMUEBLES.

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

DE: BEJARANO DE GIRALDO NELLY CC# 24454892 X
DE: GIRALDO BEJARANO MARIA VICTORIA CC# 41885562 X
A: VASQUEZ LUNA MYRIAN CC# 38969347

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 02-07-2014 Radicación: 2014-63719

Doc: ESCRITURA 2133 del 20-06-2014 NOTARIA VEINTITRES de CALI VALOR ACTO: \$



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

**Certificado generado con el Pin No: 210125485638396703**

**Nro Matrícula: 370-884888**

Página 2

Impreso el 25 de Enero de 2021 a las 08:28:01 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 última página

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA ESTE Y OTROS.

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

DE: BEJARANO DE GIRALDO NELLY CC# 24454892 X

DE: GIRALDO BEJARANO MARIA VICTORIA CC# 41885562 X

**A: PUERTA BOTERO LUIS EDUARDO** **CC# 6114606**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 22-04-2015 Radicación: 2015-39633

Doc: OFICIO 762 del 13-04-2015 JUZGADO QUINCE CIVIL DEL CIRCUITO de CALI VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL (HIPOTECARIO). RAD. 76001310301520150002800.

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

DE: PUERTA BOTERO LUIS EDUARDO CC# 6114606

**A: GIRALDO BEJARANO MARIA VICTORIA** **CC# 41885562 X**

**A: VEJARANO DE GIRALDO NELLY** **24454892** **X**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 20-10-2016 Radicación: 2016-110216

Doc: OFICIO 4024 del 13-09-2016 OFICINA DE EJECUCION DE LOS JUZGAD de CALI VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DE EMBARGO QUE DEJA SIN EFECTO OFICIO # 762 DEL 13 DE ABRIL DE 2015. JUZ 15 CIVIL DEL CIRCUITO

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

DE: PUERTA BOTERO LUIS EDUARDO CC# 6114606

**A: BEJARANO DE GIRALDO NELLY** **CC# 24454892 X**

**A: GIRALDO BEJARANO MARIA VICTORIA** **CC# 41885562 X**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 11-11-2016 Radicación: 2016-118824

Doc: ESCRITURA 773 del 13-05-2016 NOTARIA SEPTIMA de CALI VALOR ACTO: \$327,887,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y OTROS

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

DE: BEJARANO DE GIRALDO NELLY CC# 24454892

DE: GIRALDO BEJARANO MARIA VICTORIA CC# 41885562

**A: PUERTA BARRERA JUAN FELIPE** **CC# 1006794251 X**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 23-10-2017 Radicación: 2017-108110

Doc: ESCRITURA 2132 del 20-06-2014 NOTARIA VEINTITRES de CALI VALOR ACTO: \$1,000,000

Se cancela anotación No: 2





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

**Certificado generado con el Pin No: 210125485638396703**

**Nro Matrícula: 370-884888**

Pagina 4

Impreso el 25 de Enero de 2021 a las 08:28:01 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

\*\*\*

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2021-22334**

**FECHA: 25-01-2021**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA

**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: 210125496738396704

Nro Matrícula: 370-884889

Pagina 1

Impreso el 25 de Enero de 2021 a las 08:27:28 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: CALI VEREDA: CALI
FECHA APERTURA: 04-07-2013 RADICACIÓN: 2013-53269 CON: ESCRITURA DE: 27-06-2013
CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 1974 de fecha 04-06-2013 en NOTARIA CUARTA de CALI APTO. 301 con area de 144.15 M2. con coeficiente de 36.15% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

COMPLEMENTACION:

EL PREDIO SE ADQUIRIO ASI:EL 07-12-2006 ESCRITURA 4099 DEL 29-11-2006 NOTARIA 12 DE CALI ADJUDICACION EN SUCESION DE: GIRALDO RAMIREZ MANUEL, A: GIRALDO BEJARANO MARIA VICTORIA, VEJARANO DE GIRALDO NELLY, REGISTRADA EN LA MATRICULA 44267.--- EL 10-04-1984 ESCRITURA 1917 DEL 30-03-1984 NOTARIA 2 DE CALI VENTA DE: LOPEZ LOPEZ ALONSO, A: GIRALDO RAMIREZ MANUEL, BEJARANO DE GIRALDO NELLY, REGISTRADA EN LA MATRICULA 44267.---

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO
1) CALLE 3 #D50-47 APTO. 301 EDIFICIO MIXTO GIRALDO PROPIEDAD HORIZONTAL

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

370 - 44267

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 27-06-2013 Radicación: 2013-53269

Doc: ESCRITURA 1974 del 04-06-2013 NOTARIA CUARTA de CALI VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO MIXTO GIRALDO LEY 675/2001.

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

A: GIRALDO BEJARANO MARIA VICTORIA CC# 41885562 X
A: VEJARANO DE GIRALDO NELLY X CC.24.454.892

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 13-06-2014 Radicación: 2014-57549

Doc: ESCRITURA 1738 del 26-05-2014 NOTARIA VEINTITRES de CALI VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA SOBRE ESTE Y OTROS INMUEBLES.

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

DE: BEJARANO DE GIRALDO NELLY CC# 24454892 X
DE: GIRALDO BEJARANO MARIA VICTORIA CC# 41885562 X
A: VASQUEZ LUNA MYRIAN CC# 38969347

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 02-07-2014 Radicación: 2014-63719

Doc: ESCRITURA 2133 del 20-06-2014 NOTARIA VEINTITRES de CALI VALOR ACTO: \$



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

**Certificado generado con el Pin No: 210125496738396704**

**Nro Matrícula: 370-884889**

Pagina 2

Impreso el 25 de Enero de 2021 a las 08:27:28 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

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA ESTE Y OTROS.

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

DE: BEJARANO DE GIRALDO NELLY	CC# 24454892	X
DE: GIRALDO BEJARANO MARIA VICTORIA	CC# 41885562	X
<b>A: PUERTA BOTERO LUIS EDUARDO</b>	<b>CC# 6114606</b>	

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 22-04-2015 Radicación: 2015-39633

Doc: OFICIO 762 del 13-04-2015 JUZGADO QUINCE CIVIL DEL CIRCUITO de CALI VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL (HIPOTECARIO). RAD. 76001310301520150002800.

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

DE: PUERTA BOTERO LUIS EDUARDO	CC# 6114606	
<b>A: GIRALDO BEJARANO MARIA VICTORIA</b>	<b>CC# 41885562</b>	<b>X</b>
<b>A: VEJARANO DE GIRALDO NELLY</b> <b>24454892</b>		<b>X</b>

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 23-06-2016 Radicación: 2016-65831

Doc: OFICIO 928 del 30-03-2016 EMPRESAS MUNICIPALES DE CALI - EMC de CALI VALOR ACTO: \$

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

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

DE: EMCALI -E.I.C.E -E.S.P		
<b>A: BEJARANO GIRALDO NELLY</b>		<b>X</b>
<b>A: GIRALDO BEJARANO MARIA VICTORIA</b>		<b>X</b>

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 20-10-2016 Radicación: 2016-110216

Doc: OFICIO 4024 del 13-09-2016 OFICINA DE EJECUCION DE LOS JUZGAD de CALI VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DE EMBARGO QUE DEJA SIN EFECTO OFICIO # 762 DEL 13 DE ABRIL DE 2015. JUZ 15 CIVIL DEL CIRCUITO

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

DE: PUERTA BOTERO LUIS EDUARDO	CC# 6114606	
<b>A: BEJARANO DE GIRALDO NELLY</b>	<b>CC# 24454892</b>	<b>X</b>
<b>A: GIRALDO BEJARANO MARIA VICTORIA</b>	<b>CC# 41885562</b>	<b>X</b>

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 23-10-2017 Radicación: 2017-108110

Doc: ESCRITURA 2132 del 20-06-2014 NOTARIA VEINTITRES de CALI VALOR ACTO: \$1,000,000

Se cancela anotación No: 2



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

**Certificado generado con el Pin No: 210125496738396704**

**Nro Matrícula: 370-884889**

Pagina 3

Impreso el 25 de Enero de 2021 a las 08:27:28 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

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA DE HIPOTECA. ESC. # 1738 DEL 26 DE MAYO DE 2014. NOT. 23 DE CALI, ESTE Y 5 MAS

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

DE: VASQUEZ LUNA MYRIAN

CC# 38969347

A: GIRALDO BEJARANO MARIA VICTORIA

CC# 41885562 X

A: VEJARANO DE GIRALDO NELLY

X C.C. 24.454.892

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*7\***

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

===== **FIN DE ESTE DOCUMENTO** =====

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2021-22327

FECHA: 25-01-2021

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA

---

Santiago de Cali, Diciembre 28 de 2.020

Señores:

**JUAN FELIPE PUERTA BARRERA**

Santiago de Cali (valle del Cauca)

L.C.

**Ref. Avalúo Comercial Local No. 6, Ubicado en la Calle 3ª No. D 50-47 de la Calle 3, B/Belisario Caicedo – Siloe.**

Cordial Saludo:

Atendiendo solicitud del avalúo del Bien Inmueble Ubicado en la Calle 3ª Oeste No. D 50-47 de la Calle 3, B/Belisario Caicedo – Siloe. de Santiago de Cali. (Valle del Cauca), que hace parte del Edificio Mixto Giraldo propiedad Horizontal Matricula Inmobiliaria: **370 – 884888**, de propiedad de: **JUAN FELIPE PUERTA BARRERA**, visita de peritaje atendida por el Señor: **JUAN FELIPE PUERTA BARRERA**.

Atentamente me permito rendirle el siguiente Informe:

El lote y Local producto del presente Avalúo comercial, es estimado en **DOSCIENTOS DOS MILLONES TRECIENTOS ONCE MIL OCHECIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS, (202.311.856) MONEDA CORRIENTE**. Anexo: Informe de Avalúo.

Cordialmente:



Arq. **PABLO CESAR IZQUIERDO VIVEROS**  
Matricula Prof. COPNIA: 092064-0503306  
Registro Abierto de Avaluadores: AVAL-76041353

---

Santiago de Cali, diciembre 28 de 2.020

Señores:

**VICTORIA GIRALDO VEJARANO**  
**NELLY VEJARANO DE GIRALDO**  
Santiago de Cali (valle del Cauca)  
L.C.

**REFERENCIA:** El objeto del Avalúo es estimar el valor en el mercado de la Vivienda, ubicada en la Calle 3ª No. D 50-47 de la Calle 3, B/Belisario Caicedo – Siloe de la ciudad de Santiago de Cali. (Valle del Cauca).

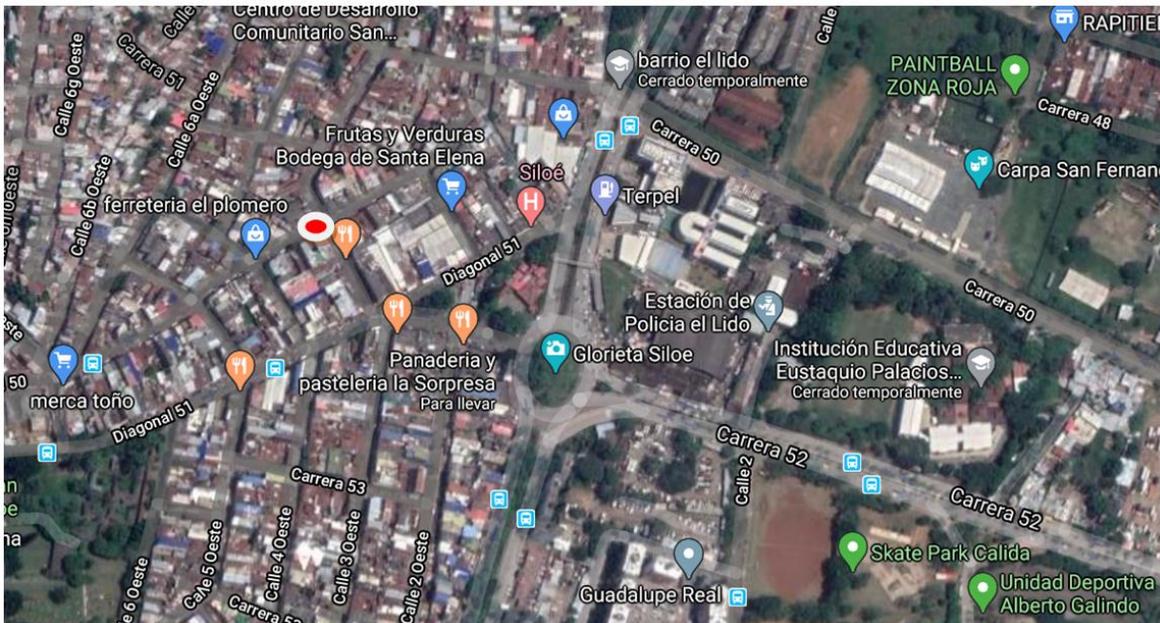


**Arq. PABLO CESAR IZQUIERDO VIVEROS**, Tarjeta Profesional No. A45492013-76041353 del Consejo Profesional Nacional de Arquitectura y sus Profesiones Auxiliares y Adscrito a la Sociedad Colombiana de Arquitectos, División Lonja Inmobiliaria, con Registro Abierto de Avaluadores, RAA

Aval: 76041353. Procedo a rendir dictamen en los siguientes términos: Estimar el estado actual del bien inmueble ubicado en la Calle 3ª No. D 50-47 de la Calle 3, B/Belisario Caicedo – Siloe de Santiago de Cali, (Valle del Cauca).

Por valor en el mercado se Entiende el Valor Más Alto que La Propiedad Produciría de ser puesta a la Venta en un Mercado Abierto, Permitiendo un Tiempo razonable para que Surjan Compradores con Pleno Conocimiento del Uso de la propiedad y de los Propósitos para los Cuales la Misma se adapta Mejor sin que medien fuerzas Mayores que Influencien Ambas partes la una a Comprar y la otra a vender Obligadamente.

### UBICACIÓN GEOGRAFICA



### INTRODUCCIÓN

Para la elaboración de este avalúo se ha tomado en consideración lo siguiente:

- Inspección ocular general a la propiedad (Local Comercial) en referencia.
- Toma de medidas para verificación de linderos y áreas.

- Ubicación de la propiedad, áreas, disponibilidad de servicios públicos básicos y accesos vehiculares.
- El uso actual de la propiedad.
- Los diferentes factores de oferta y demanda en el sector.

## PRINCIPALES FACTORES DEL AVALÚO

- Las operaciones de compra y venta, de propiedades similares aplicando índices de ajustes por tiempo transcurrido.
- Conservación de la propiedad.
- Características generales de la propiedad.
- Valores según las curvas de isoprecios, calculadas con bases en avalúos de precios de años anteriores, ajustados con índices de acuerdo con el comportamiento del mercado para traerlos al momento presente.



**LA COMUNA N.º 20 SILOE** de la ciudad de Cali está ubicada en la parte occidental de la ciudad, entre los Farallones de Cali, la Avenida De Los Cerros, el cerro Cristo Rey y el cerro Bataclán. Limita al oriente y sur con la comuna 19, y al sur con el corregimiento Buitrera, al occidente con los Farallones de Cali y el corregimiento de Los Andes.

---

## **Barrios:**

---

La comuna 20 está conformada por 8 barrios y tres Urbanizaciones los cuales son:<sup>1</sup>

- Belén
- **Belisario Caicedo**
- Brisas De Mayo
- Lleras Camargo
- Pueblo Joven
- La Sultana
- Siloé
- Tierra Blanca
- Urbanización Venezuela.
- Urbanización Cañaveralejo
- Urbanización Cortijo

En total forman una comunidad que se le llama popularmente por los habitantes de la ciudad de Cali como Siloé en honor a su primer barrio que fue fundado en la época en donde la mayor parte de su territorio, lo constituían un montón de fauna y flora, con presencia de una mina carbonífera.

De los primeros barrios en constituirse fueron Belén, Siloé, Pueblo Joven, para luego pasar a formarse varios barrios pequeños, pero esta vez más alejados de la ciudad; como es el caso de las parcelaciones de la sultana, entre otros.

Al conformarse construcciones más avanzadas y con mejores servicios públicos, ya se reconocen los barrios no como extensiones sub-urbanas sino como barrios propiamente constituidos.

La comuna cuenta con dos estaciones de policía, una en su parte plana y otra en su parte alta, con el fin de hacer presencia policial.

**Caracterización de la población**

Población total por rango de edad y sexo, según el DANE	Total Hombres	Total Mujeres	Total Personas
De 0 a 4 años	202	198	285
De 5 a 9 años	249	245	493
De 10 a 14 años	272	263	535
De 15 a 19 años	219	241	460
De 20 a 24 años	212	236	448
De 25 a 29 años	213	214	428
De 30 a 34 años	140	155	295
De 35 a 39 años	154	191	345
De 40 a 44 años	139	165	304
De 45 a 49 años	157	179	336
De 50 a 54 años	130	183	314
De 55 a 59 años	105	139	245
De 60 a 64 años	88	116	204
De 65 a 69 años	73	98	171
De 70 años o mas	130	178	308
<b>Total</b>	<b>2.484</b>	<b>2.801</b>	<b>5.171</b>

No. de puestos de salud	1
Nombre del puesto de salud	Puesto Salud Belén
Dirección	K 39 2B O - 25
Nombre del puesto de salud	
Dirección	

Entidad Administrativa de Servicio Educativo de Primera Infancia	1
Nombre	BELEN CASETA COMUNA - FAMILIAR
Dirección	CARRERA 39 A # 2 -42 OESTE

Jefes de hogar según su sexo, por barrio, encuestados por el SISBEN III	
Sexo	Número de personas
Hombre	642
Mujer	572
<b>Total</b>	<b>1214</b>

**Balance de Equipamientos colectivos existentes**

Sector	Tipo de Equipamiento	Número (Cantidad)
Educación	No. de Instituciones Educativas oficiales (Sede Principal)	0
	No. de sedes satélites de Instituciones Educativas Oficiales	2
	Entidad Administrativa de Servicio Educativo de Primera Infancia	1
Salud	No. de Puestos de Salud	1
	No. de Centros de Salud	0
ICBF	No. de hogares infantiles	1
Cultura	No. de bibliotecas comunitarias	0
Organización comunitaria	No. de Juntas de acción comunitarias	0
Telemática	No. de puntos Vive Digital	0
MetroCali	No. de puntos de venta y recarga del SITM-MIO	0
Gobierno	No. de parques iluminados con luz blanca	0
Deporte	No. de escenarios deportivos	1

Datos reconilados por la Alcaldía

**Descripción de los Equipamientos colectivos por Sector**

No. de Instituciones Educativas oficiales (Sede Principal)	0
Nombre de la Institución	
Dirección	
Nombre de la Institución	
Dirección	

No. de sedes satélites de Instituciones Educativas Oficiales	2
Nombre de la Institución	CELANESE
Dirección	C 5 Oeste 38E-28
Nombre de la Institución	SIMON BOLIVAR
Dirección	K 38C 3A Oeste-00
Nombre de la Institución	
Dirección	

---

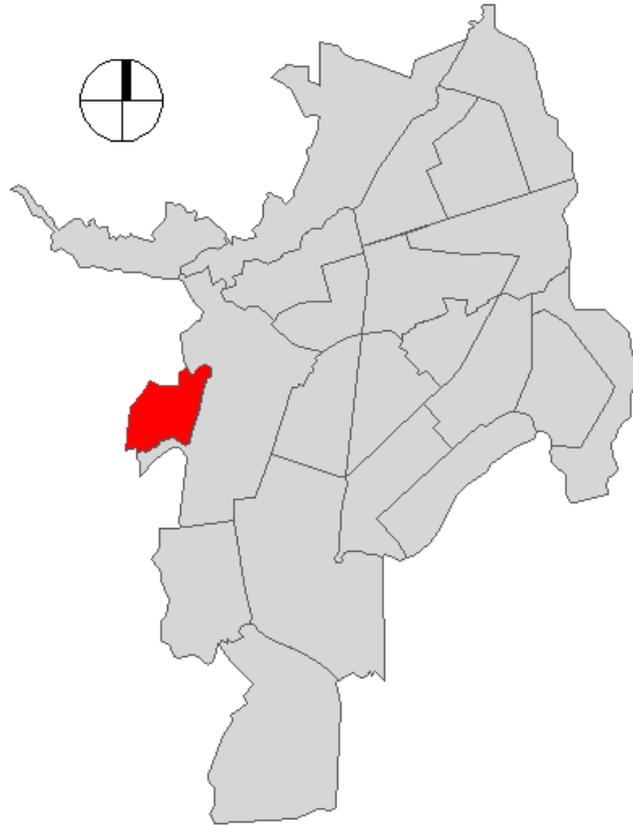
## **SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS: SERVICIO DE ACUEDUCTO.**

- Infraestructura de Acueducto Existente.
- Servicio de Alcantarillado Pluvial y sanitario.
- Infraestructura de Alcantarillado Pluvial Existente.
- Infraestructura de Alcantarillado Existente.
- Servicio de Aseo (Zona Sur).
- Servicio de Energía.
- Infraestructura de Energía Existente.
- Servicio de Gas.

## **SITIOS DE INTERES:**

- Estación 5<sup>a</sup> de Bomberos
- Estación de Policía “El Lido”
- Coliseo del Pueblo.
- I.PS. Red Salud Ladera.
- Institución Educativa “Juana de Caicedo”
- Cali (20) Centro Administrativo
- Parroquia Niño Dios de Belén.

## COMUNA 20



## B/BELISARIO CAICEDO



### 1.9 Estratificación socioeconómica.

El sector se encuentra clasificado como Estrato Socio Económico (3)

Se ubica en la Comuna 20, área sur occidental de la ciudad de Santiago de Cali, abarcando la zona de ladera y pie de monte,

**1.10 Actividad Predominante.** Se caracteriza por ser un Barrio de uso residencial y Comercial.

**1.11 Dirección:** Comercial Local No. 6, Ubicado en la Calle 3<sup>a</sup>  
No. D 50-47 de la Calle 3, B/Belisario Caicedo  
Santiago de Cali.

**1.12 Clase de inmueble:** Local Comercial.

**1.13 Localización:** Zona Sur Oeste de la Ciudad de Cali, Comercial Local No. 6, Ubicado en la Calle 3ª No. D 50-47 de la Calle 3, B/Belisario Caicedo de la ciudad de Cali (Valle del Cauca)

**1.14 Vecindario:** Siloe, B/Los Cristales, Universidad Libre, Almacenes Éxito, B/El Lido.

### **1.15 Vías de acceso del Predio:**

Las condiciones de acceso al predio son relativamente favorables, ya que nos permite acceder a esta desde la Avenida Circunvalar, en sentido Sur - Norte, de igual manera podemos llegar en sentido Oriente-Occidente, por la carrera 56, para aproximarnos al predio en mención.

**1.16 Transporte:** Servicio del Transporte es favorable hasta el predio; de igual manera cuenta con buses urbanos, servicio de transporte masivo MIO, el cual nos dejan relativamente cerca, se puede Acceder de igual manera en servicio de taxis, Uber y vehículos particulares.

**1.17 Servicios Públicos:** El sector goza de todas las posibilidades de conexión a la red de energía eléctrica, telefonía y servicio de agua.

**1.18 Infraestructura:** El predio cuenta con este acceso importante, Infraestructura vial y de alumbrado público.

## **2 ASPECTO JURÍDICO**

Propietario: **JUAN FELIPE PUERTA BARRERA.**

Dirección: **Local No. 6, Ubicado en la Calle 3ª No. D 50-47 del B/Belisario Caicedo - Siloe de Santiago de Cali. (Valle del Cauca).**

Ciudad: **Cali – Valle del Cauca**

## 2.1 Titulación:

Matricula Inmobiliaria No. **370 – 884888**

2.1 Ficha Predio Numero: **0000900247**

## 3 DETERMINACIÓN FÍSICA DEL BIEN AVALUADO

### 3.1 CABIDA Y LINDEROS DEL BARRIO:

**Norte:** Universidad Libre y Avenida Circunvalación.

**Sur:** El Rio Cañaveralejo.

**Oriente:** Avenida 1ª Oeste.

**Occidente:** Vía a Cristo Rey.

3.2, y cuya vivienda cuenta con los siguientes linderos:

**Oriente:** En línea recta 20,90 metros con lote 149 de Rubén Medina.

**Sur:** Línea recta 6 metros con pasillo de acceso común.

**Norte:** Línea quebrada 9,00 metros con muro común y escaleras

**Occidente:** Línea Recta 18,15 con pasillo y acceso.

- **Linderos tomados de la escritura y contrato de Compra venta.**

### SISTEMA CONSTRUCTIVO:

Con muro en ladrillo común, vigas de amarre, cubierta, sistema sanitario e hidráulico existentes.

**Topografía:** Terreno Plano.

**Forma geométrica:** Irregular.

**Área Lote:** 118,40 M2.



---

### 3 DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

El inmueble consta de (3) plantas.

**Servicios Públicos E Instalaciones especiales.** Completo.

**Aprovechamiento.**

El Bien Inmueble está siendo utilizado con fines Comerciales.

### 4 ASPECTO ECONÓMICO

**4.1 Utilización económica:** El Bien inmueble producto del Avalúo, tiene fines Comerciales, al momento de la visita su grado de ocupación ha sido completo.

**4.2 Actualidad edificadora de la zona:** Moderada, Alta, consolidada.

**4.3 Comportamiento de la oferta y la demanda de este tipo de inmuebles en la zona:**

**Oferta:** Alta.

**Demanda:** Alta.

### 5 METODOLOGIA.

Para determinar el valor en el mercado del inmueble en estudio, se utilizaron los siguientes métodos:

**Método de Comparación o de Mercado.**

Para determinar el valor que tiene en el mercado esta propiedad, se utiliza el método comparativo, el cual se realiza mediante un estudio específico del sector, identificando propiedades de características

similares o comparables a la del presente avaluó, las cuales hayan sido parte de una transacción de venta en un tiempo reciente y en condiciones de mercado equivalentes a las actuales.

## 6.1. MÉTODO DEL COSTO

Para establecer el valor total de la construcción nos remitimos a la tabla de fito y corvinni en la cual aplicamos una fórmula para hallar el valor promedio de la construcción.

Construcción de (40) años de antigüedad, con uso vivienda, estado Usado en Clase (3,5): **EL INMUEBLE NECESITA REPARACIONES SENCILLAS POR EJEMPLO EN LOS PISOS O PAÑETES.** (3.5) y una vida técnica de 60 años, según tabla de Fitto y Corvini corresponde a una depreciación del **51,90%**.

Definido el prototipo en cuyo caso es el inmueble (viviendas) motivo del presente avaluó; y consultado en la fuente de información para este tipo de Edificaciones se tiene un costo directo de **\$ 3.552.422/m<sup>2</sup>**.

Definimos el valor que corresponde al lote y saldo de construcción final.

Valor depreciable = \$ 3.552.422

Depreciación total = \$ 3.552.422 x 51,90 % = \$ 1.843.707

Del valor de reposición restamos la depreciación.

\$ 3,552.422 – \$ 1.843.707 = **\$ 1.708.715 /m<sup>2</sup>** de la construcción usada.

ITEM	ÁREA M2.	VALOR M2.	VR. TOTAL
ÁREA CONSTRUIDA	118,40 m <sup>2</sup>	\$ 1.708.715	\$ 202.311.856
		<b>TOTAL</b>	<b>\$ 202.311.856</b>

#### **4 CONCLUSIONES DEL PRESENTE AVALÚO.**

De acuerdo con lo anterior planteado referente a indicadores de valor, así Como la localización del bien, área, oferta y demanda que inciden en el valor De una propiedad, de acuerdo con los métodos utilizados como son el del Costo y avalúo catastral, y promediando el total de estos valores, el suscrito Perito a su leal entender de la materia considera que el inmueble localizado en En la Calle 3ª No. D 50-47 de la Calle 3, B/Belisario Caicedo – Siloe de Santiago de Cali. (Valle del Cauca) tiene un valor Comercial de:

**DOSCIENTOS DOS MILLONES TRECIENTOS ONCE MIL  
OCHECIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS,  
(202.311.856) MONEDA CORRIENTE.**

#### **5 VIGENCIA.**

Un año a partir de la fecha de elaborado este documento.

#### **6 ANEXOS.**

Anexo. Registro fotográfico.

Atentamente,



**Arq. PABLO CESAR IZQUIERDO VIVEROS**  
**Matricula Prof. COPNIA: 092064-0503306**  
**Registro Abierto de Avaluadores: AVAL-76041353**

## REGISTRO FOTOGRÁFICO BILLAR LOCAL COMERCIAL (6)





PIN de Validación: b6940b26



<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) PABLO CESAR IZQUIERDO VIVEROS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 76041353, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 17 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-76041353.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) PABLO CESAR IZQUIERDO VIVEROS se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
<b>Alcance</b>		<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<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>		17 Mayo 2018	Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
<b>Alcance</b>		<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<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>		17 Mayo 2018	Régimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
<b>Alcance</b>		<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.</li> </ul>		26 Mar 2020	Régimen Académico
Categoría 4 Obras de Infraestructura			
<b>Alcance</b>		<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.</li> </ul>		17 Mayo 2018	Régimen Académico



PIN de Validación: b6940b26



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



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.</li> </ul>	17 Mayo 2018	Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.</li> </ul>	17 Mayo 2018	Régimen Académico
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.</li> </ul>	17 Mayo 2018	Régimen Académico
Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares		
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.</li> </ul>	26 Mar 2020	Régimen Académico
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio		
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.</li> </ul>	26 Mar 2020	Régimen Académico

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

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



PIN de Validación: b6940b26



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



Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA  
Dirección: CALLE 50 NO. 101-60 - CAMPO VERDE  
Teléfono: 3188176612  
Correo Electrónico: pablo.ar.q@hotmail.com

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

Técnico Laboral en Auxiliar Avaluador de Bienes - Academia SCOTLAND YARD  
Constructor en Arquitectura e Ingeniería - La Universidad Santo Tomas.

**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) PABLO CESAR IZQUIERDO VIVEROS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 76041353. El(la) señor(a) PABLO CESAR IZQUIERDO VIVEROS 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**

**b6940b26**

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 un (01) días del mes de Diciembre del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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



Santiago de Cali, Enero de 2021

Señor:

**JUAN FELIPE PUERTA BARRERA**

Santiago de Cali (valle del Cauca)

L.C.

**Asunto:** Edificio Mixto Giraldo propiedad Horizontal.

**PABLO CESAR IZQUIERDO VIVEROS**, mayor de edad, con domicilio en La ciudad de Santiago de Cali, identificado, identificado con la cédula de ciudadanía número 76,041.353 de Puerto Tejada, me permito dar cumplimiento a lo del **Asunto**, y dentro del término, establecido por el señor Juez, referente a complementar el informe pericial y dando cumplimiento a lo establecido en los numerales 4to a 9no del artículo 226, del C.G.P., en relación con los inmuebles ubicados en el Edificio Mixto Giraldo propiedad Horizontal, de la ciudad de Santiago de Cali. En los siguientes términos:

Soy Arquitecto de la Universidad del Valle y Profesional Constructor en Arquitectura e Ingeniería de la Universidad Santo Tomás, Especialista en Gestión Territorial y Avalúos. Con estudios en Arquitectura Bioclimática, Construcción con Tierra y Energías Renovables en la Universidad de Valladolid (España), Diplomados en: Administración y Mantenimiento de Edificaciones, Cooperación Internacional, Contratación Pública, Avalúos, Interventoría de Proyectos y Obras, Gestión Pública, Derecho Administrativo e Inteligencia Emocional. Profesional comprometido con el desarrollo social, con capacidad de trabajar en equipo, de planear, organizar, diseñar y ejecutar obras tanto de tipo civil como Arquitectónicas, aplicando siempre las normas constructivas vigentes, procurando el desarrollo sostenible. Con experiencia en la Gerencia y apoyo constante en programas de Vivienda de Interés Social, mantenimiento de Infraestructura (Recursos Físicos) y experticia en avalúos de bienes Inmuebles Urbanos, Obras de Infraestructura y Maquinaria y Equipos

#### **OBSERVANCIA DEL CONTENIDO Y EXIGENCIAS DEL ARTICULO 226 del C.G.P.**

1. **PABLO CESAR IZQUIERDO VIVEROS**, ciudadano mayor de edad, con domicilio en Santiago de Cali, identificado con la cedula de ciudadanía número 76,041.353 de Puerto Tejada, evaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, distinguido con el número AVAL – 76041353, informo que realice personalmente la visita a los predios el día 28 de junio del 2019 y elabore el dictamen correspondiente el mismo año.
2. **Datos para mi localización:**  
Domicilio: Calle 50 No. 101-60 Apartamento 104, Torre 10 – Campo Verde



Cel. 318 817 66 12, Cali – Colombia.

E-mail: [pabloizquierdo@ustadistancia.edu.co](mailto:pabloizquierdo@ustadistancia.edu.co)

**3. Profesión, títulos académicos y experiencia profesional:**

Avaluador en ejercicio - AVAL – 76041353

Institución: UNIVERSIDAD DEL VALLE

Título obtenido: Arquitecto

Ciudad: Santiago de Cali

Institución: UNIVERSIDAD SANTO TOMAS

Título Obtenido: Constructor Profesional en Arquitectura e Ingeniería.

Ciudad: Bogotá D.C.

Mención Especial: Mejor Promedio acumulado de la Carrera

Finalización: 2017

Institución: UNIVERSIDAD SANTO TOMAS

Especialista en Gestión Territorial y Avalúos

Bogotá D.C.

Finalización: 2019

Institución: ACADEMIA SCOTLANDYARD

Título Obtenido: Técnico en Avalúos

Ciudad: Santiago de Cali.

Finalización: 2019.

Institución: Universidad del Valle

Título Obtenido: Maestría en Tasación y valoración de Bienes

Semestre (1)

Ciudad: Santiago de Cali.

Finalización: 2019.

**OTROS ESTUDIOS:**

**Diplomado:** Administración y Mantenimiento de Edificaciones

Institución: UNIVERSIDAD DEL VALLE

Ciudad: Cali, 2001

**Diplomado:** COOPERACION INTERNACIONAL en Hábitat

Sostenible Institución: CAMACOL-SENA

Ciudad: Cali, 2010



## **CURSOS:**

Permacultura (Diseño Ambiental)  
Institución: UNIVERSIDAD DEL VALLE  
Ciudad: Cali (Valle), 1996

Ingles Básic  
Institución: COLOMBO AMERICANO  
Ciudad: Cali, 1993  
Curso: Básico de Auto CAD  
Institución: SENA  
Ciudad: Cali, 1998

Curso: Mampostería y revoque  
Institución: Centro de la construcción (SENA)  
Ciudad: Cali, 1998.

Construcción con Tierra  
Energías Renovables  
Arquitectura Bioclimática  
Institución: UNIVERSIDAD DE VALLADOLID- ESPAÑA  
Ciudad: Valladolid, (ESPAÑA) 2000

## **SEMINARIOS:**

Bienal panamericana de Arquitectura  
COLEGIO DE ARQUITECTOS DEL ECUADOR  
Ciudad: Quito (Ecuador), 1996

Arquitectura Republicana  
UNIVERSIDAD NACIONAL DE COLOMBIA  
Ciudad: Manizales (Caldas), 1999

UNIVERSIDAD DEL VALLE  
Ciudad: Lecciones de Arquitectura  
Cali, 1997

3er Congreso Virtual  
UNIVERSIDAD SANTO TOMAS  
Tecnología Desarrollo Ambiente  
Ciudad: Cali (Valle), 2002

UNIVERSIDAD DEL VALLE  
Ciudad: La ciudad su medio Ambiente  
Cali (Valle)



**PABLO CESAR IZQUIERDO VIVEROS**  UNIVERSIDAD SANTO TOMÁS  
*Arquitecto – Profesional Constructor en Arquitectura e Ingeniería*

Premio Corona Pro Hábitat  
Convocatoria profesional 2011

UNIVERSIDAD SANTO TOMAS  
Ciudad: Supervisión Técnica (Sismo Resistencia)  
Junio de 2012 – Cali (Valle)

UNIVERSIDAD SANTO TOMAS  
Ciudad: Impacto Ambiental en la Construcción  
Junio de 2012  
Cali (Valle)

UNIVERSIDAD SANTO TOMAS  
Ciudad: Coordinación de Proyectos de Obras Civiles  
Septiembre de 2012  
Cali (Valle)

SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS  
Curso Introdutorio de Avalúos 30,31 y 1  
Nov/2014, Santiago de Cali  
(Valle del Cauca).

SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE **SENA**  
Aplicación de herramientas Ofimáticas con Microsoft  
Excel Avanzado (40) Horas.

SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE **SENA**  
Curso y aprobó la Acción de Formación en:  
Básico Operativo Trabajo Seguro en Alturas, Duración 10 Horas.

## **PUBLICACIONES.**

### **HABITAT RECICLAJE Y SOSTENIBILIDAD**

Premio Corona Pro Hábitat  
(2011) Categoría Profesional:

Sistema Constructivo Bio Ambiental y Ecológico, “Brisas de las Ceibas” Puerto  
Tejada Mención,  
Autor: Arq. Pablo Cesar Izquierdo Viveros.

## **EXPERIENCIA PROFESIONAL**

Empresa: Fondo Municipal de Vivienda  
Cargo: Director  
Numero Tel: (2) 828 57 59  
Correo: vivienda@puertotejada-cauca.gov.co



Año: (ENE-DIC 1999) y (Enero de 2008)

Empresa: ONG Interacción – Fundación Navapalos

Cargo: Delegado

Numero Tel: 00934-915316380, Calle Infantas, 23 1. Dcha. Madrid - España

Empresa: Municipio de Puerto Tejada (Cauca)

Cargo: Concejal

Numero Tel: 8281805-8282373

Año: 2001

Empresa: Diego Fernando Villegas - Arquitectos

Cargo: Auxiliar de Arquitectura

Numero Tel: (2) 331 14 55 – 310 840 39 46

Correo: dievil73@hotmail.com

Año: 2003

Empresa: “Autoservicio El Descuento”, Plaza de Mercado  
Puerto Tejada (Cauca), Local 9 y 10

Cargo: Arquitecto Diseñador

Numero Tel: (2) 828 30 74 – 316 445 45 11

Correo: jucahu35@gmail.com

Año: 2004

Empresa: Gustavo Tejada Pombo - Arquitectos

Cargo: Residente de Obra

Numero Tel: (2) 380 43 30 – 310 475 58 03

Correo: gustepo2@hotmail.com

Año: 2006/07

Empresa: Fondo Municipal de Vivienda- Puerto Tejada (Cauca)

Cargo: Asesor Vivienda

Numero Tel: (2) 828 57 59

Correo: vivienda@puertotejada-cauca.gov.co

Año: Febrero 2008- Diciembre de 2010

Empresa: Alcaldía Municipal de Miranda

Cargo: Asesor Vivienda- Contrato (130.2-1-4-223-2012)

Numero Tel: (2) 847 60 13 Ext. 114

Correo: planeacion@miranda-cauca.gov.co

Año: Julio de 2012

Empresa: Edificio El Bosque

Cargo: Interventor

Numero Tel: (2) 668 43 40

Correo: bienesmym@gmail.com



Año: agosto de 2012  
Empresa: Hospital Psiquiátrico San Isidro  
Cargo: Diseñador y Asesor  
Numero Tel: (2) 682 18 00  
Correo: [siau@hospitalpsiquiatricocali.gov.co](mailto:siau@hospitalpsiquiatricocali.gov.co)  
Año: Septiembre de 2012

Empresa: Holbert Andrés Rodríguez Salazar  
Cargo: Auxiliar de Arquitectura e Ingeniería  
Numero Tel: (2) 487 95 37 – 317 623 47 78  
Dirección: Balcones del Limonar I, B/ La Hacienda  
Correo: [holberth\\_rodriguez@yahoo.com](mailto:holberth_rodriguez@yahoo.com)  
Año: Abril de 2013

Empresa: Motel Palmeras  
Cargo: Diseño Suite Presidencial  
Numero Tel: 311 728 77 04 – 310816 12 98  
Dirección: Vía Mingo 100 Mts – Carretera Puerto Tejada –  
Villa Rica, Vereda Perico Negro  
Correo Electrónico: [eliacidgonzale@hotmail.com](mailto:eliacidgonzale@hotmail.com)  
Año: Enero de 2013

Empresa: Alcaldía Municipal de Padilla (Cauca)  
Cargo: Arquitecto Consultor, Diseño Vivienda de Interés  
Prioritario “La Esperanza”, Corregimiento Las  
Cosechas” Padilla.  
Numero Tel 57+ (2) 8268124 ext. 101  
Dirección: Carrera 3 # 9 A- 36 Barrio Carlos Lleras Restrepo  
Correo Electrónico: [alcaldia@padilla-cauca.gov.co](mailto:alcaldia@padilla-cauca.gov.co)  
Año: Diciembre de 2013

Empresa: Consorcio Jurídico Laboral S.A.S.  
Cargo: Avalúos, Peritajes y Reconocimientos.  
Numero Tel 57+ (2) 667 00 34  
Dirección: Carrera 3a # 10 - 20 Edif. Colombia, Cali - Valle  
Correo Electrónico: [kissymaria016@hotmail.com](mailto:kissymaria016@hotmail.com)  
[dlp1995@hotmail.com](mailto:dlp1995@hotmail.com)  
Año: Junio de 2013 – Junio de 2014

Empresa: Red de Salud del Norte  
Cargo: Responsable de Recursos Físicos  
Numero Tel (572) 488 46 46 Ext. 102  
Dirección: Calle 46C con Carrera 4ª Esquina – B/Salomia, Cali  
Correo Electrónico: [info@esenorte.gov.co](mailto:info@esenorte.gov.co)  
[pizquierdo@esenorte.gov.co](mailto:pizquierdo@esenorte.gov.co)



Año: Septiembre de 2014 – Febrero 29 de 2.016

Empresa: Magna Construcciones  
Cargo: Residente de Obra  
Numero Tel Tel: (57) (1) 7947166  
Dirección: Cr71 48 A - 55 Bogotá, Colombia  
Correo Electrónico: magnaconstrucciones.ltda13@gmail.com  
Año: Abril de 2016 – Mayo de 2.016

Empresa: Rodríguez Salazar Ingeniero S.A.S.  
Cargo: Coordinador de Diseño “Concha Acústica”  
Puerto Tejada (Cauca)  
Numero Tel: 317 623 47 78  
Dirección: Carrera 65B No.13B-53, Taller Carrera 50 No. 18ª-11  
Correo: Holberth.andres@gmail.com  
Año: Mayo 07 de 2017 a Julio 07 de 2.017

Empresa: Rodríguez Salazar Ingeniero S.A.S.  
Cargo: Coordinador de Diseño “Vivienda el Piñal”  
Villa Rica (Cauca)  
Numero Tel: 317 623 47 78  
Dirección: Carrera 65B No.13B-53, Taller Carrera 50 No. 18ª-11  
Correo: Holberth.andres@gmail.com  
Año: Agosto 08 de 2017 a Octubre 08 de 2.017

Empresa: Municipio de Puerto Tejada (Cauca)  
Cargo: Interventor  
Numero Tel: (57) (2) 8280820  
Dirección: Calle 17 Cr 19 Esquina  
Correo Electrónico: despachocalde@puertotejada.gov.co  
Año: Marzo 17 de 2017 – Mayo 17 de 2.017

**PERITAZGOS ELABORADOS: 4. Relación de algunos procesos donde he participado como perito evaluador durante los últimos cuatro (4) años:**

- 1) **Juzgado 4º Civil Municipal**, Santiago De Cali (Valle Del Cauca). Avalúo y Diagnostico Técnico Bien Inmueble Carrera 13A No. 19-27, B/Belalcazar, propiedad de la señora: Doria Cecilia Díaz Beltrán.
- 2) **Juzgado 33 Civil Municipal**, Despacho Comisorio No. 20. Derechos de Cuota sobre Bien Inmueble, Bien Inmueble Propiedad del 50% de la señora Miriam Tabares

Ramírez, ejecutivo real de menor cuantía, Carrera 68 No. 2d-17, B/Caldas de Santiago De Cali.

- 3) **Juzgado 1º Civil Municipal**, Despacho Comisorio 028, Avaluó Bien Inmueble Propiedad de NORHA ELENA GARZON, C.C. No: 38.970.05, Carrera 38b No. 1B-05 del Barrio Siloe de la ciudad de Santiago De Cali, Valle del Cauca, con el número de Matrícula Inmobiliaria No. 370-86874.
- 4) **Juzgado Trece Circuito de Cali**, Despacho Comisorio No. 10 - Avaluó Bien Inmueble Propiedad de Alexander Castrillón Zea, Daisy Ruby Mary Zea, Alexandra Marín Zea Y Claudio Castrillón Zea.  
**Radicación:** 13-2017-00285-00.
- 5) **Juzgado 28 Civil Municipal**, Despacho Comisorio No. 60, Ejecutivo Título Hipotecario: Bien Inmueble Propiedad de: Luz Marina Pedroza Mafla y Luis Eduardo Zuleta, Carrera 28D No. 93-25 de Santiago de Cali, (Valle del Cauca), Matricula Inmobiliaria No. 370-754420.
- 6) **Juzgado 14 Civil Municipal**, Comisorio No. 41, Ejecutivo Hipotecario Carmen Mabel Hurtado Dajome, Inmueble Ubicado en la Carrera 42b No. 54c-17, Lote Y Casa No. 3, Manzana D-4, Sector 4 – Urbanización Ciudad Córdoba de la ciudad de Santiago de Cali, Valle del Cauca. Matricula Inmobiliaria No. 370-438132.
- 7) **Juzgado 30 Civil Municipal**, Despacho Comisorio No. 83, Ejecutivo Hipotecario Juan Carlos Rodríguez Albarán C.C No. 1.114.885.706, Resolución 30-2017-00208-00, Bien Inmueble Ubicado en la Calle 72U No. 26-12-16, Manzana 11, Casa 1 de la Urbanización Los lagos de la ciudad de Santiago De Cali, Valle del Cauca, de propiedad del contribuyente: Matricula Inmobiliaria No. 370-438132.
- 8) **VICTORIA GIRALDO VEJARANO NELLY VEJARANO DE GIRALDO**, Avaluó Comercial Apartamento 301, Ubicado en la Calle 3ª Oeste No. D 50-

47, de la Calle 3, B/Belisario Caicedo – Siloe de la ciudad  
de Santiago de Cali, Valle del Cauca.

Matricula Inmobiliaria No. 370 – 86874.

- Para todos los efectos legales, bajo la gravedad de juramento manifiesto que **NO ESTOY INCURSO EN LAS CAUSALES CONTENIDAS EN EL ARTICULO 50 del C.G.P.**
- Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados en este peritaje, son los mismos que he utilizado en los anteriores dictámenes rendidos en la misma materia que versa éste.
- Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados en este peritaje, no son diferentes a los que utilizo en ejercicio normal de mi profesión.
- Documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen.
  - a. Escrituras públicas de adquisición de los predios.
  - b. Certificados de tradición.
  - c. Planos de los predios aportados por los interesados.
  - d. Información obtenida del portal del IGAC.

### **INFORMACION PERSONAL:**

**Lugar de Nacimiento:** Puerto Tejada (Cauca)

**Fecha de Nacimiento:** junio 26 de 1972

**Numero de Cedula:** 76.041.353 de Puerto Tejada

**Matricula Profesional: Copnia:** 092064-0503308

**Libreta Militar:** 154119 Distrito 16

**Estado Civil:** Unión Libre

**Lugar de Residencia:** Calle 50 No. 101-60, **Unidad Residencial Campo Verde” – Cali (Valle del Cauca).**

**Teléfono Celular:** 318 817 66 12 -  314 592 81 65

Señor Juez,



Arq. **PABLO CESAR IZQUIERDO VIVEROS.**

CC. 76.041.353 de Puerto Tejada (Cauca)

**Matricula Profesional: Copnia:** 092064-0503308

---

Santiago de Cali, junio 30 de 2.020

Señor:

**JUAN FELIPE PUERTA BARRERA**

Santiago de Cali (valle del Cauca)

L.C.

**Ref. Avalúo Comercial Local No. 1, Diagonal 51 No. 2-60 Belisario Caicedo – Siloe.**

Cordial Saludo:

Atendiendo solicitud del avalúo del Bien Inmueble, Ubicado en como Local No. 1, Diagonal 51 No. 2-60 del B/Belisario Caicedo - Siloe de Santiago de Cali. (Valle del Cauca). Que hace parte del Edificio Mixto Giraldo propiedad Horizontal, Matricula Inmobiliaria: **370 – 884882**, de propiedad de: **JUAN FELIPE PUERTA BARRERA**, visita de peritaje atendida por el Señor: **JUAN FELIPE PUERTA BARRERA**.

Atentamente me permito rendirle el siguiente Informe:

El lote y Local comercial producto del presente Avalúo comercial, es estimado en **OCHENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA PESOS (\$ 87.576.660) MONEDA CORRIENTE.**

Anexo: Informe de Avalúo.

Cordialmente:



**Arq. PABLO CESAR IZQUIERDO VIVEROS**  
**Matricula Prof. COPNIA: 092064-0503306**  
**Registro Abierto de Avaluadores: AVAL-76041353**

---

Santiago de Cali, diciembre 28 de 2.020

Señor:

**JUAN FELIPE PUERTA BARRERA**

Santiago de Cali (valle del Cauca)

L.C.

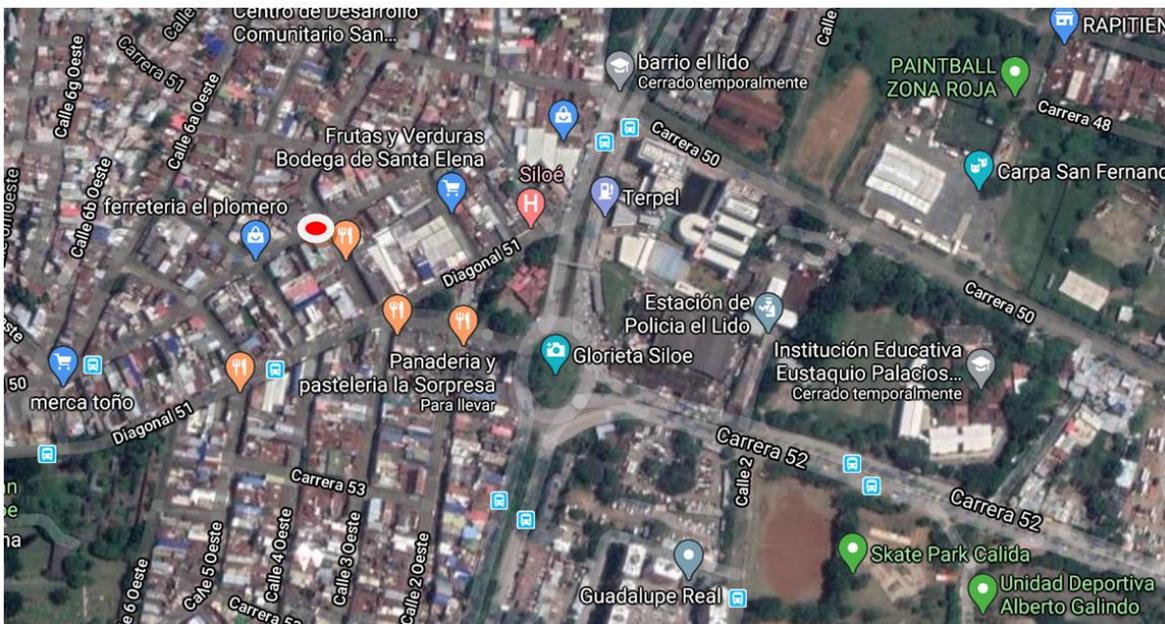
**REFERENCIA:** El objeto del Avalúo es estimar el valor en el mercado de la Vivienda, ubicada en la Local No. 1, Ubicado en el Local No. 1, Diagonal 51 No. 2-70 del B/Belisario Caicedo - Siloe de la ciudad de Santiago de Cali. (Valle del Cauca).



**Arq. PABLO CESAR IZQUIERDO VIVEROS**, Tarjeta Profesional No. A45492013-76041353 del Consejo Profesional Nacional de Arquitectura y sus Profesiones Auxiliares y Adscrito a la Sociedad Colombiana de Arquitectos, División Lonja Inmobiliaria, con Registro Abierto de Avaluadores, RAA Aval: 76041353. Procedo a rendir dictamen en los siguientes términos: Estimar el estado actual del bien inmueble ubicado en el Local No. 1, Diagonal 51 No. 2-70 del B/Belisario Caicedo - Siloe, de la ciudad de Santiago de Cali. (Valle del Cauca).

Por valor en el mercado se Entiende el Valor Más Alto que La Propiedad Produciría de ser puesta a la Venta en un Mercado Abierto, Permitiendo un Tiempo razonable para que Surjan Compradores con Pleno Conocimiento del Uso de la propiedad y de los Propósitos para los Cuales la Misma se adapta Mejor sin que medien fuerzas Mayores que Influencien Ambas partes la una a Comprar y la otra a vender Obligadamente.

### UBICACIÓN GEOGRAFICA



### INTRODUCCIÓN

Para la elaboración de este avalúo se ha tomado en consideración lo siguiente:

- Inspección ocular general a la propiedad (Local Comercial) en referencia.
- Toma de medidas para verificación de linderos y áreas.
- Ubicación de la propiedad, áreas, disponibilidad de servicios públicos básicos y accesos vehiculares.
- El uso actual de la propiedad.
- Los diferentes factores de oferta y demanda en el sector.

## PRINCIPALES FACTORES DEL AVALÚO

- Las operaciones de compra y venta, de propiedades similares aplicando índices de ajustes por tiempo transcurrido.
- Conservación de la propiedad.
- Características generales de la propiedad.
- Valores según las curvas de isoprecios, calculadas con bases en avalúos de precios de años anteriores, ajustados con índices de acuerdo con el comportamiento del mercado para traerlos al momento presente.



**LA COMUNA N.º 20 SILOE** de la ciudad de Cali está ubicada en la parte occidental de la ciudad, entre los Farallones de Cali, la Avenida De Los Cerros, el cerro Cristo Rey y el cerro Bataclán. Limita al oriente y sur con la comuna 19, y al sur con el corregimiento Buitrera, al occidente con los Farallones de Cali y el corregimiento de Los Andes.

### **Barrios:**

La comuna 20 está conformada por 8 barrios y tres Urbanizaciones los cuales son:<sup>1</sup>

- Belén
- **Belisario Caicedo**
- Brisas de mayo

- 
- Lleras Camargo
  - Pueblo Joven
  - La Sultana
  - Siloé
  - Tierra Blanca
  - Urbanización Venezuela.
  - Urbanización Cañaveralejo
  - Urbanización Cortijo

En total forman una comunidad que se le llama popularmente por los habitantes de la ciudad de Cali como Siloé en honor a su primer barrio que fue fundado en la época en donde la mayor parte de su territorio, lo constituían un montón de fauna y flora, con presencia de una mina carbonífera.

De los primeros barrios en constituirse fueron Belén, Siloé, Pueblo Joven, para luego pasar a formarse varios barrios pequeños, pero esta vez más alejados de la ciudad; como es el caso de las parcelaciones de la sultana, entre otros.

Al conformarse construcciones más avanzadas y con mejores servicios públicos, ya se reconocen los barrios no como extensiones sub-urbanas sino como barrios propiamente constituidos.

La comuna cuenta con dos estaciones de policía, una en su parte plana y otra en su parte alta, con el fin de hacer presencia policial.

**Caracterización de la población**

Población total por rango de edad y sexo, según el DANE	Total Hombres	Total Mujeres	Total Personas
De 0 a 4 años	202	198	285
De 5 a 9 años	249	245	493
De 10 a 14 años	272	263	535
De 15 a 19 años	219	241	460
De 20 a 24 años	212	236	448
De 25 a 29 años	213	214	428
De 30 a 34 años	140	155	295
De 35 a 39 años	154	191	345
De 40 a 44 años	139	165	304
De 45 a 49 años	157	179	336
De 50 a 54 años	130	183	314
De 55 a 59 años	105	139	245
De 60 a 64 años	88	116	204
De 65 a 69 años	73	98	171
De 70 años o mas	130	178	308
<b>Total</b>	<b>2.484</b>	<b>2.801</b>	<b>5.171</b>

No. de puestos de salud	1
Nombre del puesto de salud	Puesto Salud Belén
Dirección	K 39 2B O - 25
Nombre del puesto de salud	
Dirección	

Entidad Administrativa de Servicio Educativo de Primera Infancia	1
Nombre	BELEN CASETA COMUNA - FAMILIAR
Dirección	CARRERA 39 A # 2 -42 OESTE

Jefes de hogar según su sexo, por barrio, encuestados por el SISBEN III	
Sexo	Número de personas
Hombre	642
Mujer	572
<b>Total</b>	<b>1214</b>

**Balance de Equipamientos colectivos existentes**

Sector	Tipo de Equipamiento	Número (Cantidad)
Educación	No. de Instituciones Educativas oficiales (Sede Principal)	0
	No. de sedes satélites de Instituciones Educativas Oficiales	2
	Entidad Administrativa de Servicio Educativo de Primera Infancia	1
Salud	No. de Puestos de Salud	1
	No. de Centros de Salud	0
ICBF	No. de hogares infantiles	1
Cultura	No. de bibliotecas comunitarias	0
Organización comunitaria	No. de Juntas de acción comunitarias	0
Telemática	No. de puntos Vive Digital	0
MetroCali	No. de puntos de venta y recarga del SITM-MIO	0
Gobierno	No. de parques iluminados con luz blanca	0
Deporte	No. de escenarios deportivos	1

Datos reconilados por la Alcaldía

**Descripción de los Equipamientos colectivos por Sector**

No. de Instituciones Educativas oficiales (Sede Principal)	0
Nombre de la Institución	
Dirección	
Nombre de la Institución	
Dirección	

No. de sedes satélites de Instituciones Educativas Oficiales	2
Nombre de la Institución	CELANESE
Dirección	C 5 Oeste 38E-28
Nombre de la Institución	SIMON BOLIVAR
Dirección	K 38C 3A Oeste-00
Nombre de la Institución	
Dirección	

---

## **SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS:**

### **SERVICIO DE ACUEDUCTO.**

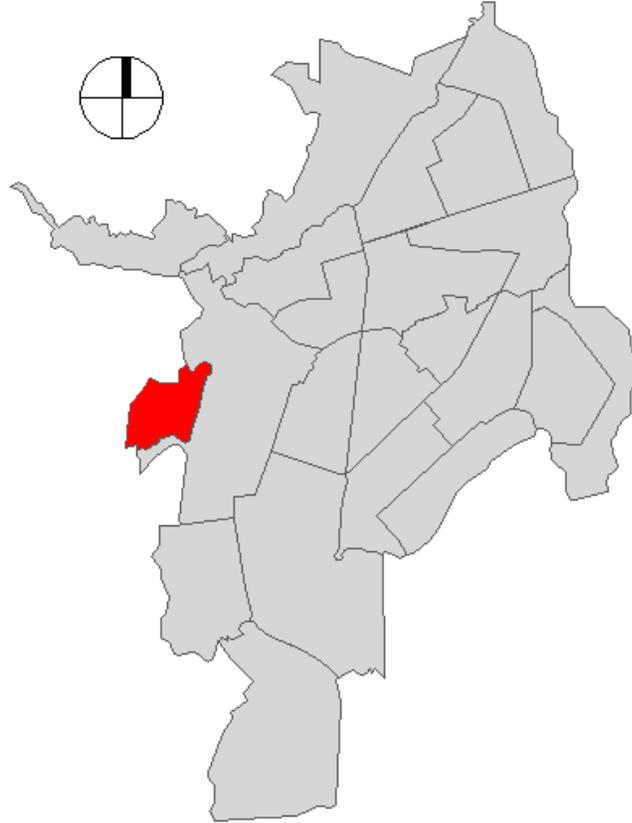
- Infraestructura de Acueducto Existente.
- Servicio de Alcantarillado Pluvial y sanitario.
- Infraestructura de Alcantarillado Pluvial Existente.
- Infraestructura de Alcantarillado Existente.
- Servicio de Aseo (Zona Sur).
- Servicio de Energía.
- Infraestructura de Energía Existente.
- Servicio de Gas.

### **SITIOS DE INTERES:**

- Estación 5ª de Bomberos
- Estación de Policía “El Lido”
- Coliseo del Pueblo.
- I.PS. Red Salud Ladera.
- Institución Educativa “Juana de Caicedo”
- Cali (20) Centro Administrativo
- Parroquia Niño Dios de Belén.

---

## COMUNA 20



## B/BELISARIO CAICEDO



### 1.9 Estratificación socioeconómica.

El sector se encuentra clasificado como Estrato Socio Económico (3)

Se ubica en la Comuna 20, área sur occidental de la ciudad de Santiago de Cali, abarcando la zona de ladera y pie de monte,

**1.10 Actividad Predominante.** Se caracteriza por ser un Barrio de uso residencial y Comercial-

**1.11 Dirección:** Local No. 1, Ubicado en la Diagonal 51 No. 2-70 del B/Belisario Caicedo - Siloé de Santiago de Cali. (Valle del Cauca).

**1.12 Clase de inmueble:** Local Comercial No. 1

**1.13 Localización:** Zona Sur Oeste de la Ciudad de Cali, Local No. 1, Diagonal 51 No. 2-70 del B/Belisario Caicedo - Siloe de Santiago de Cali. (Valle del Cauca)-

**1.14 Vecindario:** Siloe, B/Los Cristales, Universidad Libre, Almacenes Éxito, B/El Lido.

### **1.15 Vías de acceso del Predio:**

Las condiciones de acceso al predio son relativamente favorables, ya que nos permite acceder a esta desde la Avenida Circunvalar, en sentido Sur - Norte, de igual manera podemos llegar en sentido Oriente-Occidente, por la carrera 56, para aproximarnos al predio en mención.

**1.16 Transporte:** Servicio del Transporte es favorable hasta el predio; de igual manera cuenta con buses urbanos, servicio de transporte masivo MIO, el cual nos dejan relativamente cerca, se puede Acceder de igual manera en servicio de taxis, Uber y vehículos particulares.

**1.17 Servicios Públicos:** El sector goza de todas las posibilidades de conexión a la red de energía eléctrica, telefonía y servicio de agua.

**1.18 Infraestructura:** El predio cuenta con este acceso importante, Infraestructura vial y de alumbrado público.

## **2 ASPECTO JURÍDICO**

Propietario: **JUAN FELIPE PUERTA BARRERA.**

Dirección: **Local No. 1, Diagonal 51 No. 2-70 del  
B/Belisario Caicedo - Siloe de Santiago de Cali.  
(Valle del Cauca).**

Ciudad: **Cali – Valle del Cauca**

### **2.1 Titulación:**

---

Matricula Inmobiliaria No. **370 – 884882**

**2.2** Ficha Predio Numero: **0000900247**

### **3 DETERMINACIÓN FÍSICA DEL BIEN AVALUADO**

#### **3.1 CABIDA Y LINDEROS DEL BARRIO:**

**Norte:** Universidad Libre y Avenida Circunvalación.

**Sur:** El Rio Cañaveralejo.

**Oriente:** Avenida 1<sup>a</sup> Oeste.

**Occidente:** Vía a Cristo Rey.

**3.2,** y cuya vivienda cuenta con los siguientes linderos:

**Oriente:** En línea recta 7,23 con lote 149 Rubén Medina-

**Sur:** Línea quebrada 4,35 con Diagonal 51

**Norte:** Línea quebrada 4,50 con muro común al medio.

**Occidente:** Línea Recta 3,50 con Calle 3 Oeste.

- **Linderos tomados de Compra venta y Escritura-**

#### **SISTEMA CONSTRUCTIVO:**

Con muro en ladrillo común, vigas de amarre, cubierta, sistema sanitario e hidráulico existentes.

**Topografía:** Terreno Plano.

**Forma geométrica:** Irregular.

**Área Lote:** 33.75 M2.

**Área construida:** 33.75 M2

---

**Total, Área Construida:** 33.75 M2

**Estado Actual:** la casa se encuentra en un Estado Regular necesita de reparaciones Importantes.

### **3.3 Detalle de construcciones:**

**Tipo:** Local construido con sistema de construcción tradicional (puntual), columnas y muros.

**Objeto de Avalúo:** Local Esquinero

**Antigüedad: Fecha de Construcción:** (1.980) – Edad (40) Cuarenta años.

**Estado de conservación:** Estado Regular.

**Acabados:** Básicos, (Carece de Mantenimiento).

## **MATERIALES DE LAS EDIFICACIONES EN GENERAL Y TERMINADOS DE LOS INMUEBLES:**

PISOS	Piso en Baldosa Cerámica.
MUROS:	En mampostería.
CIELO RASOS:	Entre piso losa.
PUERTA:	Cortina Metálica.
BAÑOS :	Enchapados en cerámica línea económica, con muros enchapados en cerámica.
CUBIERTA:	Losa de entre piso.

---

## 4 DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

El inmueble consta de (3) plantas.

**Servicios Públicos E Instalaciones especiales.** Completo.

**Aprovechamiento.**

El Bien Inmueble está siendo utilizado con fines Comerciales.

## 5 ASPECTO ECONÓMICO

**5.1 Utilización económica:** El Bien inmueble producto del Avalúo, tiene fines comerciales, al momento de la visita su grado de ocupación ha sido completo.

**5.2 Actualidad edificadora de la zona:** Moderada, Alta, consolidada.

**5.3 Comportamiento de la oferta y la demanda de este tipo de inmuebles en la zona:**

**Oferta:** Alta.

**Demanda:** Alta.

## 6 METODOLOGIA.

Para determinar el valor en el mercado del inmueble en estudio, se utilizaron los siguientes métodos:

**Método de Comparación o de Mercado.**

Para determinar el valor que tiene en el mercado esta propiedad, se utiliza el método comparativo, el cual se realiza mediante un estudio específico del sector, identificando propiedades de características

similares o comparables a la del presente avalúo, las cuales hayan sido parte de una transacción de venta en un tiempo reciente y en condiciones de mercado equivalentes a las actuales.

## 6.1. MÉTODO DEL COSTO

Para establecer el valor total de la construcción nos remitimos a la tabla de fito y corvinni en la cual aplicamos una fórmula para hallar el valor promedio de la construcción.

Construcción de (40) años de antigüedad, con uso vivienda, estado Usado en **Clase 3: EL INMUEBLE NECESITA REPARACIONES SENCILLAS POR EJEMPLO EN LOS PISOS O PAÑETES.** (3.0) y una vida técnica de 60 años, según tabla de Fitto y Corvini corresponde a una depreciación del **41,03%**.

Definido el prototipo en cuyo caso es el inmueble (viviendas) motivo del presente avalúo; y consultado en la fuente de información para este tipo de Edificaciones se tiene un costo directo de **\$ 3.552.422/m<sup>2</sup>.**

Definimos el valor que corresponde al lote y saldo de construcción final.

Valor depreciable = \$ 3.552.422

Depreciación total = \$ 3.552.422 x 41,03 % = \$ 1,457.558

Del valor de reposición restamos la depreciación.

\$ 3,552.422 – \$ 1,457.558 = **\$ 2.094.864 /m<sup>2</sup>** de la construcción usada.

ITEM	ÁREA M2.	VALOR M2.	VR. TOTAL
ÁREA CONSTRUIDA	33.75 m <sup>2</sup>	\$ 2.094.864	\$ 70.701.660
AREA LOTE	33.75 m <sup>2</sup>	\$ 500,000	\$ 16.875.000
		<b>TOTAL</b>	<b>\$ 87.576.660</b>

## 7 CONCLUSIONES DEL PRESENTE AVALÚO.

De acuerdo con lo anterior planteado referente a indicadores de valor, así Como la localización del bien, área, oferta y demanda que inciden en el valor De una propiedad, de acuerdo con los métodos utilizados como son el del Costo y avalúo catastral, y promediando el total de estos valores, el suscrito Perito a su leal entender de la materia considera que el inmueble localizado en En la Local No. 1, Diagonal 51 con Calle 3ª Oeste No. 2-70 - Siloe de Santiago de Cali. (Valle del Cauca) tiene un valor Comercial de:

**OCHENTA Y SIETE MILLONES  
QUINIENTOS SETENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA PESOS  
(\$ 87.576.660) MONEDA CORRIENTE.**

## 8 VIGENCIA.

Un año a partir de la fecha de elaborado este documento.

## 9 ANEXOS.

Anexo. Registro fotográfico.

Atentamente,



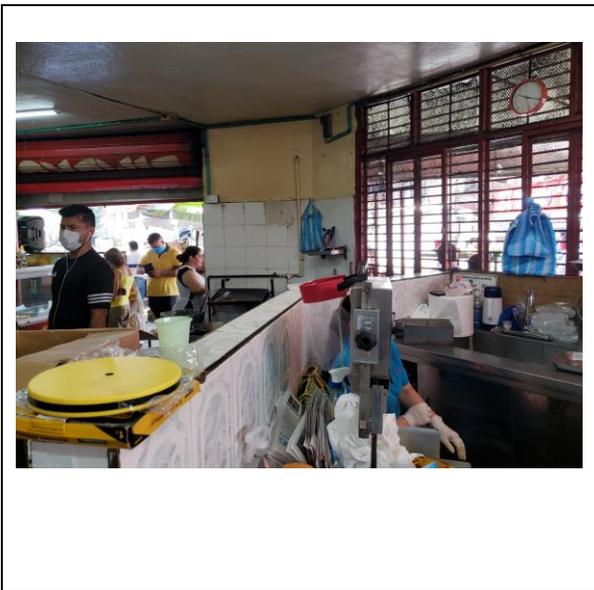
Arq. **PABLO CESAR IZQUIERDO VIVEROS**  
Matricula Prof. COPNIA: 092064-0503306  
Registro Abierto de Avaluadores: AVAL-76041353

## REGISTRO FOTOGRÁFICO LOCAL 5

**INTERIOR LOCAL 5**



**INTERIOR LOCAL 5**



---

Santiago de Cali, Diciembre 28 de 2.020

Señores:

**JUAN FELIPE PUERTA BARRERA**

Santiago de Cali (valle del Cauca)

L.C.

**Ref. Avalúo Comercial Local No. 5, Ubicado en la Calle 3ª Oeste No. D 50-49 del  
B/Belisario Caicedo – Siloe,**

Cordial Saludo:

Atendiendo solicitud del avalúo del Bien Inmueble Ubicado en la Local No. 5, Ubicado en la Calle 3ª Oeste No. D 50-49 del B/Belisario Caicedo - Siloe de Santiago de Cali. (Valle del Cauca). que hace parte del Edificio Mixto Giraldo propiedad Horizontal, con Matricula Inmobiliaria: **370 – 884887**, de propiedad de: **JUAN FELIPE PUERTA BARRERA**, visita de peritaje atendida por el Señor: **JUAN FELIPE PUERTA BARRERA**.

Atentamente me permito rendirle el siguiente Informe:

El lote y Local comercial producto del presente Avalúo comercial, es estimado en **OCHENTA Y OCHO MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL TRECIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS (\$ 88.744.348) MONEDA CORRIENTE.**

Anexo: Informe de Avalúo.

Cordialmente:



**Arq. PABLO CESAR IZQUIERDO VIVEROS**  
**Matricula Prof. COPNIA: 092064-0503306**  
**Registro Abierto de Avaluadores: AVAL-76041353**

---

Santiago de Cali, Diciembre 28 de 2.020

Señores:

**JUAN FELIPE PUERTA BARRERA**

Santiago de Cali (valle del Cauca)

L.C.

**REFERENCIA:** El objeto del Avalúo es estimar el valor en el mercado de la Vivienda, Ubicado en la Local No. 5, Ubicado en la Calle 3<sup>a</sup> Oeste No. D 50-49 del B/Belisario Caicedo – Siloe, de la ciudad de Santiago de Cali. (Valle del Cauca).

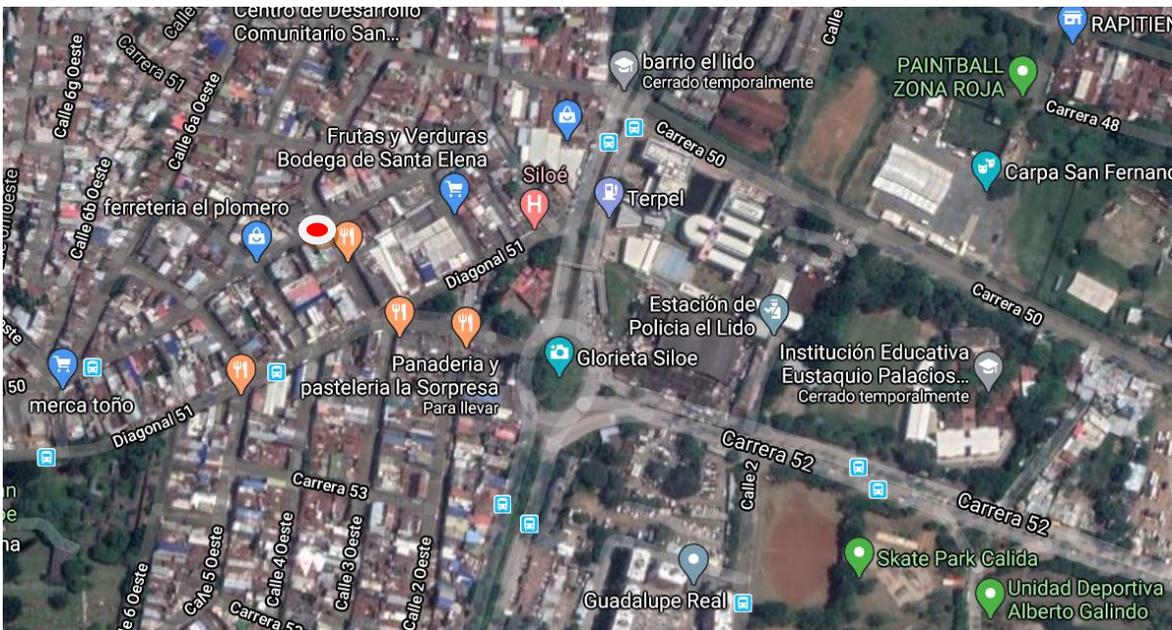


**Arq. PABLO CESAR IZQUIERDO VIVEROS**, Tarjeta Profesional No. A45492013-76041353 del Consejo Profesional Nacional de Arquitectura y sus Profesiones Auxiliares y Adscrito a la Sociedad Colombiana de Arquitectos, División Lonja Inmobiliaria, con Registro Abierto de Avaluadores, RAA Aval: 76041353. Procedo a rendir dictamen en los siguientes términos:

Estimar el estado actual del bien inmueble ubicado en la Local No. 5, Ubicado en la Calle 3ª Oeste No. D 50-49 del B/Belisario Caicedo – Siloe, de Santiago de Cali, de la ciudad de Santiago de Cali. (Valle del Cauca).

Por valor en el mercado se Entiende el Valor Más Alto que La Propiedad Produciría de ser puesta a la Venta en un Mercado Abierto, Permitiendo un Tiempo razonable para que Surjan Compradores con Pleno Conocimiento del Uso de la propiedad y de los Propósitos para los Cuales la Misma se adapta Mejor sin que medien fuerzas Mayores que Influencien Ambas partes la una a Comprar y la otra a vender Obligadamente.

### UBICACIÓN GEOGRAFICA



### INTRODUCCIÓN

Para la elaboración de este avalúo se ha tomado en consideración lo siguiente:

- Inspección ocular general a la propiedad (vivienda) en referencia.
- Toma de medidas para verificación de linderos y áreas.

- Ubicación de la propiedad, áreas, disponibilidad de servicios públicos básicos y accesos vehiculares.
- El uso actual de la propiedad.
- Los diferentes factores de oferta y demanda en el sector.

## PRINCIPALES FACTORES DEL AVALÚO

- Las operaciones de compra y venta, de propiedades similares aplicando índices de ajustes por tiempo transcurrido.
- Conservación de la propiedad.
- Características generales de la propiedad.
- Valores según las curvas de isoprecios, calculadas con bases en avalúos de precios de años anteriores, ajustados con índices de acuerdo con el comportamiento del mercado para traerlos al momento presente.



**LA COMUNA N.º 20 SILOE** de la ciudad de Cali está ubicada en la parte occidental de la ciudad, entre los Farallones de Cali, la Avenida De Los Cerros, el cerro Cristo Rey y el cerro Bataclán. Limita al oriente y sur con la comuna 19, y al sur con el corregimiento Buitrera, al occidente con los Farallones de Cali y el corregimiento de Los Andes.

---

## **Barrios:**

---

La comuna 20 está conformada por 8 barrios y tres Urbanizaciones los cuales son:<sup>1</sup>

- Belén
- **BELISARIO CAICEDO**
- Brisas De mayo
- Lleras Camargo
- Pueblo Joven
- La Sultana
- Siloé
- Tierra Blanca
- Urbanización Venezuela.
- Urbanización Cañaveralejo
- Urbanización Cortijo

En total forman una comunidad que se le llama popularmente por los habitantes de la ciudad de Cali como Siloé en honor a su primer barrio que fue fundado en la época en donde la mayor parte de su territorio, lo constituían un montón de fauna y flora, con presencia de una mina carbonífera.

De los primeros barrios en constituirse fueron Belén, Siloé, Pueblo Joven, para luego pasar a formarse varios barrios pequeños, pero esta vez más alejados de la ciudad; como es el caso de las parcelaciones de la sultana, entre otros.

Al conformarse construcciones más avanzadas y con mejores servicios públicos, ya se reconocen los barrios no como extensiones sub-urbanas sino como barrios propiamente constituidos.

La comuna cuenta con dos estaciones de policía, una en su parte plana y otra en su parte alta, con el fin de hacer presencia policial.

**Caracterización de la población**

Población total por rango de edad y sexo, según el DANE	Total Hombres	Total Mujeres	Total Personas
De 0 a 4 años	202	198	285
De 5 a 9 años	249	245	493
De 10 a 14 años	272	263	535
De 15 a 19 años	219	241	460
De 20 a 24 años	212	236	448
De 25 a 29 años	213	214	428
De 30 a 34 años	140	155	295
De 35 a 39 años	154	191	345
De 40 a 44 años	139	165	304
De 45 a 49 años	157	179	336
De 50 a 54 años	130	183	314
De 55 a 59 años	105	139	245
De 60 a 64 años	88	116	204
De 65 a 69 años	73	98	171
De 70 años o mas	130	178	308
<b>Total</b>	<b>2.484</b>	<b>2.801</b>	<b>5.171</b>

No. de puestos de salud	1
Nombre del puesto de salud	Puesto Salud Belén
Dirección	K 39 2B O - 25
Nombre del puesto de salud	
Dirección	

Entidad Administrativa de Servicio Educativo de Primera Infancia	1
Nombre	BELEN CASETA COMUNA - FAMILIAR
Dirección	CARRERA 39 A # 2 -42 OESTE

Jefes de hogar según su sexo, por barrio, encuestados por el SISBEN III	
Sexo	Número de personas
Hombre	642
Mujer	572
<b>Total</b>	<b>1214</b>

**Balance de Equipamientos colectivos existentes**

Sector	Tipo de Equipamiento	Número (Cantidad)
Educación	No. de Instituciones Educativas oficiales (Sede Principal)	0
	No. de sedes satélites de Instituciones Educativas Oficiales	2
	Entidad Administrativa de Servicio Educativo de Primera Infancia	1
Salud	No. de Puestos de Salud	1
	No. de Centros de Salud	0
ICBF	No. de hogares infantiles	1
Cultura	No. de bibliotecas comunitarias	0
Organización comunitaria	No. de Juntas de acción comunitarias	0
Telemática	No. de puntos Vive Digital	0
MetroCali	No. de puntos de venta y recarga del SITM-MIO	0
Gobierno	No. de parques iluminados con luz blanca	0
Deporte	No. de escenarios deportivos	1

Datos reconilados por la Alcaldía

**Descripción de los Equipamientos colectivos por Sector**

No. de Instituciones Educativas oficiales (Sede Principal)	0
Nombre de la Institución	
Dirección	
Nombre de la Institución	
Dirección	

No. de sedes satélites de Instituciones Educativas Oficiales	2
Nombre de la Institución	CELANESE
Dirección	C 5 Oeste 38E-28
Nombre de la Institución	SIMON BOLIVAR
Dirección	K 38C 3A Oeste-00
Nombre de la Institución	
Dirección	

---

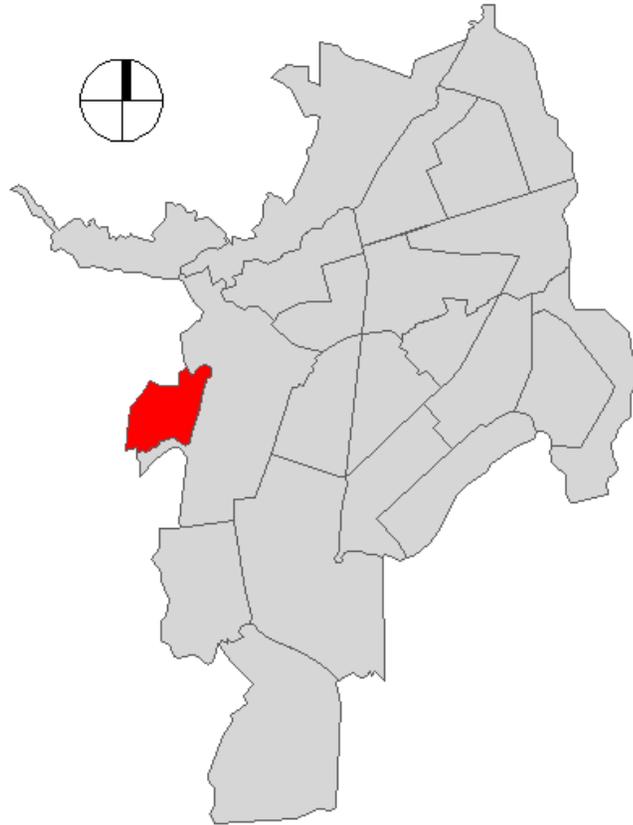
## **SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS: SERVICIO DE ACUEDUCTO.**

- Infraestructura de Acueducto Existente.
- Servicio de Alcantarillado Pluvial y sanitario.
- Infraestructura de Alcantarillado Pluvial Existente.
- Infraestructura de Alcantarillado Existente.
- Servicio de Aseo (Zona Sur).
- Servicio de Energía.
- Infraestructura de Energía Existente.
- Servicio de Gas.

## **SITIOS DE INTERES:**

- Estación 5ª de Bomberos
- Estación de Policía “El Lido”
- Coliseo del Pueblo.
- I.PS. Red Salud Ladera.
- Institución Educativa “Juana de Caicedo”
- Cali (20) Centro Administrativo
- Parroquia Niño Dios de Belén.

## COMUNA 20



## IMAGEN LOCAL BELISARIO CAICEDO



### 1.9 Estratificación socioeconómica.

El sector se encuentra clasificado como Estrato Socio Económico (3)

Se ubica en la Comuna 20, área sur occidental de la ciudad de Santiago de Cali, abarcando la zona de ladera y pie de monte,

**1.10 Actividad Predominante.** Se caracteriza por ser un Barrio de uso Mixto, residencial y Comercial.

**1.11 Dirección:** Local No. 5, Ubicado en la Calle 3<sup>a</sup> Oeste No. D 50-49 del B/Belisario Caicedo - Siloe de Santiago de Cali.

**1.12 Clase de inmueble:** Local Comercial.

**1.13 Localización:** Zona Sur Oeste de la Ciudad, Local No. 5, Ubicado en

---

la Calle 3ª Oeste No. D 50-49 del B/Belisario Caicedo – Siloe de Santiago de Cali (Valle del Cauca).

**1.14 Vecindario:** Siloe, B/Los Cristales, Universidad Libre, Almacenes Éxito, B/El Lido.

**1.15 Vías de acceso del Predio:**

Las condiciones de acceso al predio son relativamente favorables, ya que nos permite acceder a esta desde la Avenida Circunvalar, en sentido Sur - Norte, de igual manera podemos llegar en sentido Oriente-Occidente, por la carrera 56, para aproximarnos al predio en mención.

**1.16 Transporte:** Servicio del Transporte es favorable hasta el predio; de igual manera cuenta con buses urbanos, servicio de transporte masivo MIO, el cual nos dejan relativamente cerca, se puede Acceder de igual manera en servicio de taxis, Uber y vehículos particulares.

**1.17 Servicios Públicos:** El sector goza de todas las posibilidades de conexión a la red de energía eléctrica, telefonía y servicio de agua.

**1.18 Infraestructura:** El predio cuenta con este acceso importante, Infraestructura vial y de alumbrado público.

## 2 ASPECTO JURÍDICO

Propietario: **JUAN FELIPE PUERTA BARRERA.**

Dirección: **Local No. 5, Ubicado en la Local No. 5, Ubicado en la Calle 3ª Oeste No. D 50-49 del B/Belisario Caicedo - Siloe de Santiago de Cali. (Valle del Cauca).**

Ciudad: **Cali – Valle del Cauca**

## 2.1 Titulación:

Matricula Inmobiliaria No. **370 – 884887**

**2.2 Ficha ID:** Predio Numero: **0000900247**

## 3 DETERMINACIÓN FÍSICA DEL BIEN AVALUADO

### 3.1 CABIDA Y LINDEROS DEL BARRIO:

**Norte:** Universidad Libre y Avenida Circunvalación.

**Sur:** El Rio Cañaveralejo.

**Oriente:** Avenida 1ª Oeste.

**Occidente:** Vía a Cristo Rey.

**3.2,** y cuya vivienda cuenta con los siguientes linderos:

**Oriente:** Línea recta 7,85 con lote de Terreno No. 149 Rubén Medina.

**Sur:** Línea recta 7,85 con local No. 4.

**Norte:** Línea quebrada 9,65 muro común y puerta de acceso al piso 2.

**Occidente:** Línea Recta con Extensión de 3,65 metros con Calle 3ª Oeste.

- **Y demás Linderos tomados de la escritura y contrato de compra venta.**

### SISTEMA CONSTRUCTIVO:

Con muro en ladrillo común, vigas de amarre, cubierta, sistema sanitario e hidráulico existentes.

**Topografía:** Terreno Plano.

**Forma geométrica:** Irregular.

**Área Lote:** 34,20 M2.

**Área construida:** 34,20 M2

**Total, Área Construida:** 34,20 M2.

**Estado Actual:** El Local se encuentra en un Estado Regular necesita de reparaciones Importantes.

### **3.3 Detalle de construcciones:**

**Tipo:** Local construido con sistema de construcción tradicional (puntual), columnas y muros.

**Objeto de Avalúo:** vivienda en medianera

**Antigüedad: Fecha de Construcción:** (1.980) – Edad (40) Cuarenta años.

**Estado de conservación:** Estado Regular.

**Acabados:** Básicos, (Carece de Mantenimiento).

## **MATERIALES DE LAS EDIFICACIONES EN GENERAL Y TERMINADOS DE LOS INMUEBLES:**

PISOS	Piso en Cerámica.
MUROS:	En mampostería.
CIELO RASOS:	Entre piso losa.
PUERTAS:	Cortina Metálica.

**BAÑOS :** Enchapados en cerámica línea económica, con  
muros enchapados en cerámica.

**CUBIERTA:** Estructura metálica y teja de Zinc.

#### **4 DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN**

El inmueble consta de (3) plantas.

**Servicios Públicos E Instalaciones especiales.** Completo.

**Aprovechamiento.**

El Bien Inmueble está siendo utilizado con fines Comerciales.

#### **5 ASPECTO ECONÓMICO**

**5.1 Utilización económica:** El Bien inmueble producto del Avalúo, tiene fines Comerciales, al momento de la visita su grado de ocupación ha sido completo.

**5.2 Actualidad edificadora de la zona:** Moderada, Alta, consolidada.

**5.3 Comportamiento de la oferta y la demanda de este tipo de inmuebles en la zona:**

**Oferta:** Alta.

**Demanda:** Alta.

## 6 METODOLOGIA.

Para determinar el valor en el mercado del inmueble en estudio, se utilizaron los siguientes métodos:

### **Método de Comparación o de Mercado.**

Para determinar el valor que tiene en el mercado esta propiedad, se utiliza el método comparativo, el cual se realiza mediante un estudio específico del sector, identificando propiedades de características similares o comparables a la del presente avaluó, las cuales hayan sido parte de una transacción de venta en un tiempo reciente y en condiciones de mercado equivalentes a las actuales.

#### **6.1. MÉTODO DEL COSTO**

Para determinar el valor en el mercado del inmueble en estudio, se utilizaron los siguientes métodos:

### **Método de Comparación o de Mercado.**

Para determinar el valor que tiene en el mercado esta propiedad, se utiliza el método comparativo, el cual se realiza mediante un estudio específico del sector, identificando propiedades de características similares o comparables a la del presente avaluó, las cuales hayan sido parte de una transacción de venta en un tiempo reciente y en condiciones de mercado equivalentes a las actuales.

#### **6.1. MÉTODO DEL COSTO**

Para establecer el valor total de la construcción nos remitimos a la tabla de fito y corvinni en la cual aplicamos una fórmula para hallar el valor promedio de la construcción.

Construcción de (40) años de antigüedad, con uso vivienda, estado Usado en **Clase 3: EL INMUEBLE NECESITA**

**REPARACIONES SENCILLAS POR EJEMPLO EN LOS PISOS O PAÑETES.** (3.0) y una vida técnica de 60 años, según tabla de Fitto y Corvini corresponde a una depreciación del **41,03%**.

Definido el prototipo en cuyo caso es el inmueble (viviendas) motivo del presente avalúo; y consultado en la fuente de información para este tipo de Edificaciones se tiene un costo directo de **\$ 3.552.422/m<sup>2</sup>**.

Definimos el valor que corresponde al lote y saldo de construcción final.

Valor depreciable = \$ 3.552.422

Depreciación total = \$ 3.552.422 x 41,03 % = \$ 1,457.558

Del valor de reposición restamos la depreciación.

\$ 3,552.422 – \$ 1,457.558 = **\$ 2.094.864 /m<sup>2</sup>** de la construcción usada.

ITEM	ÁREA M2.	VALOR M2.	VR. TOTAL
ÁREA CONSTRUIDA	34,20 m <sup>2</sup>	\$ 2.094.864	\$ 71.644.348
AREA LOTE	34,20 m <sup>2</sup>	\$ 500,000	\$ 17.100.000
		<b>TOTAL</b>	<b>\$ 88.744.348</b>

---

## 7 CONCLUSIONES DEL PRESENTE AVALÚO.

De acuerdo con lo anterior planteado referente a indicadores de valor, así como la localización del bien, área, oferta y demanda que inciden en el valor de una propiedad, de acuerdo con los métodos utilizados como son el del Costo y avalúo catastral, y promediando el total de estos valores, el suscrito Perito a su leal entender de la materia considera que el inmueble localizado en En la Calle 3ª Oeste No. D 50-49 del B/Belisario Caicedo – Siloe, de Santiago de Cali. (Valle del Cauca) tiene un valor Comercial de:

**OCHENTA Y OCHO MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL TRECIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS (\$ 88.744.348) MONEDA CORRIENTE.**

## 8 VIGENCIA.

Un año a partir de la fecha de elaborado este documento.

## 9 ANEXOS.

Anexo. Registro fotográfico.

Atentamente,



Arq. **PABLO CESAR IZQUIERDO VIVEROS**  
Matricula Prof. COPNIA: 092064-0503306  
Registro Abierto de Avaluadores: AVAL-76041353

## REGISTRO FOTOGRÁFICO CASA

VIA PRINCIPAL



FACHADA PRINCIPAL



---

Santiago de Cali, junio 30 de 2.020

Señor:

**JUAN FELIPE PUERTA BARRERA**

Santiago de Cali (valle del Cauca)

L.C.

**Ref. Avalúo Comercial Garaje Privado Local No. 1, Calle 3 Oeste No. D50-57  
Belisario Caicedo – Siloe.**

Cordial Saludo:

Atendiendo solicitud del avalúo del Bien Inmueble, Ubicado en como Garaje Privado Local No. 1, Calle 3 Oeste No. D50-57 del B/Belisario Caicedo - Siloe de Santiago de Cali (valle del Cauca), que hace parte del Edificio Mixto Giraldo propiedad Horizontal. Matricula Inmobiliaria: **370 – 884883**, de propiedad de: **JUAN FELIPE PUERTA BARRERA**, visita de peritaje atendida por el Señor: **JUAN FELIPE PUERTA BARRERA**

Atentamente me permito rendirle el siguiente Informe:

El lote y Garaje producto del presente Avalúo comercial, es estimado en **VEINTE Y OCHO MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y TRES MIL QUINIENTOS CUSTRO PESOS (\$ 28.543.504) MONEDA CORRIENTE.**

Anexo: Informe de Avalúo.

Cordialmente:



Arq. **PABLO CESAR IZQUIERDO VIVEROS**  
**Matricula Prof. COPNIA: 092064-0503306**  
**Registro Abierto de Avaluadores: AVAL-76041353**

---

Santiago de Cali, diciembre 28 de 2.020

Señor:

**JUAN FELIPE PUERTA BARRERA**

Santiago de Cali (valle del Cauca)

L.C.

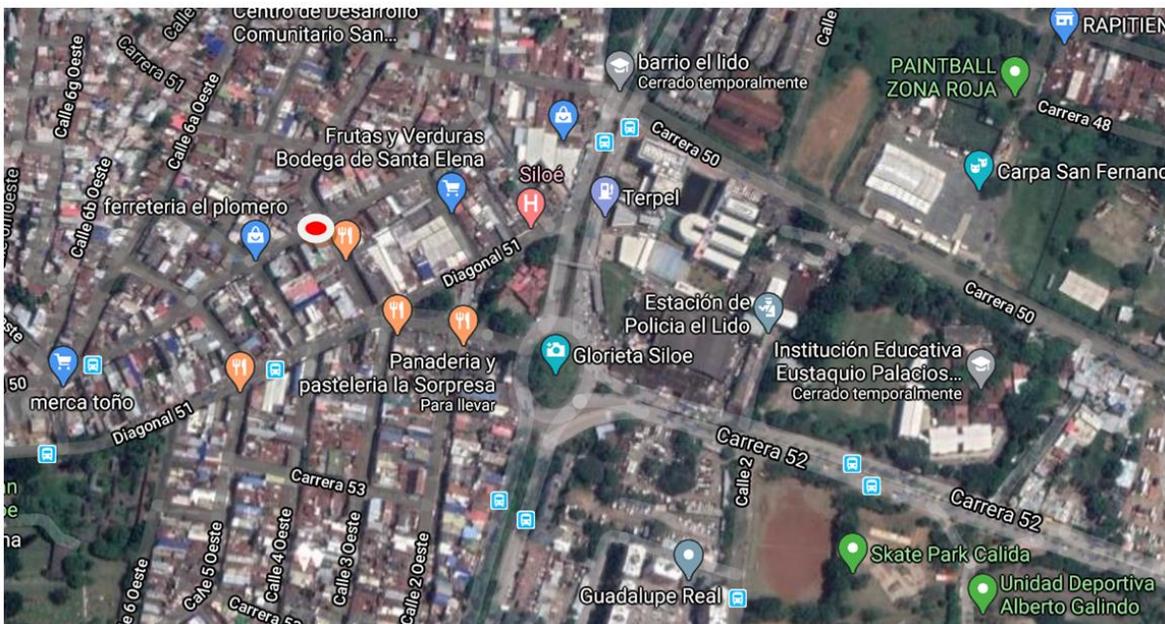
**REFERENCIA:** El objeto del Avalúo es estimar el valor en el mercado del Garaje Privado Local No. 1, ubicado en la Calle 3 Oeste No. D50-57 del B/Belisario Caicedo - Siloe de la ciudad de Santiago de Cali. (Valle del Cauca).



**Arq. PABLO CESAR IZQUIERDO VIVEROS**, Tarjeta Profesional No. A45492013-76041353 del Consejo Profesional Nacional de Arquitectura y sus Profesiones Auxiliares y Adscrito a la Sociedad Colombiana de Arquitectos, División Lonja Inmobiliaria, con Registro Abierto de Avaluadores, RAA Aval: 76041353. Procedo a rendir dictamen en los siguientes términos: Estimar el estado actual del bien inmueble ubicado en la Calle 3 Oeste No. D50-57 del B/Belisario Caicedo - Siloe, de la ciudad de Santiago de Cali. (Valle del Cauca).

Por valor en el mercado se Entiende el Valor Más Alto que La Propiedad Produciría de ser puesta a la Venta en un Mercado Abierto, Permitiendo un Tiempo razonable para que Surjan Compradores con Pleno Conocimiento del Uso de la propiedad y de los Propósitos para los Cuales la Misma se adapta Mejor sin que medien fuerzas Mayores que Influencien Ambas partes la una a Comprar y la otra a vender Obligadamente.

### UBICACIÓN GEOGRAFICA



### INTRODUCCIÓN

Para la elaboración de este avalúo se ha tomado en consideración lo siguiente:

- Inspección ocular general a la propiedad (Local Comercial) en referencia.
- Toma de medidas para verificación de linderos y áreas.
- Ubicación de la propiedad, áreas, disponibilidad de servicios públicos básicos y accesos vehiculares.
- El uso actual de la propiedad.
- Los diferentes factores de oferta y demanda en el sector.

## PRINCIPALES FACTORES DEL AVALÚO

- Las operaciones de compra y venta, de propiedades similares aplicando índices de ajustes por tiempo transcurrido.
- Conservación de la propiedad.
- Características generales de la propiedad.
- Valores según las curvas de isoprecios, calculadas con bases en avalúos de precios de años anteriores, ajustados con índices de acuerdo con el comportamiento del mercado para traerlos al momento presente.



**LA COMUNA N.º 20 SILOE** de la ciudad de Cali está ubicada en la parte occidental de la ciudad, entre los Farallones de Cali, la Avenida De Los Cerros, el cerro Cristo Rey y el cerro Bataclán. Limita al oriente y sur con la comuna 19, y al sur con el corregimiento Buitrera, al occidente con los Farallones de Cali y el corregimiento de Los Andes.

### **Barrios:**

La comuna 20 está conformada por 8 barrios y tres Urbanizaciones los cuales son:<sup>1</sup>

- Belén
- **Belisario Caicedo**
- Brisas de mayo

- 
- Lleras Camargo
  - Pueblo Joven
  - La Sultana
  - Siloé
  - Tierra Blanca
  - Urbanización Venezuela.
  - Urbanización Cañaveralejo
  - Urbanización Cortijo

En total forman una comunidad que se le llama popularmente por los habitantes de la ciudad de Cali como Siloé en honor a su primer barrio que fue fundado en la época en donde la mayor parte de su territorio, lo constituían un montón de fauna y flora, con presencia de una mina carbonífera.

De los primeros barrios en constituirse fueron Belén, Siloé, Pueblo Joven, para luego pasar a formarse varios barrios pequeños, pero esta vez más alejados de la ciudad; como es el caso de las parcelaciones de la sultana, entre otros.

Al conformarse construcciones más avanzadas y con mejores servicios públicos, ya se reconocen los barrios no como extensiones sub-urbanas sino como barrios propiamente constituidos.

La comuna cuenta con dos estaciones de policía, una en su parte plana y otra en su parte alta, con el fin de hacer presencia policial.

**Caracterización de la población**

Población total por rango de edad y sexo, según el DANE	Total Hombres	Total Mujeres	Total Personas
De 0 a 4 años	202	198	285
De 5 a 9 años	249	245	493
De 10 a 14 años	272	263	535
De 15 a 19 años	219	241	460
De 20 a 24 años	212	236	448
De 25 a 29 años	213	214	428
De 30 a 34 años	140	155	295
De 35 a 39 años	154	191	345
De 40 a 44 años	139	165	304
De 45 a 49 años	157	179	336
De 50 a 54 años	130	183	314
De 55 a 59 años	105	139	245
De 60 a 64 años	88	116	204
De 65 a 69 años	73	98	171
De 70 años o mas	130	178	308
<b>Total</b>	<b>2.484</b>	<b>2.801</b>	<b>5.171</b>

No. de puestos de salud	1
Nombre del puesto de salud	Puesto Salud Belén
Dirección	K 39 2B O - 25
Nombre del puesto de salud	
Dirección	

Entidad Administrativa de Servicio Educativo de Primera Infancia	1
Nombre	BELEN CASETA COMUNA - FAMILIAR
Dirección	CARRERA 39 A # 2 -42 OESTE

Jefes de hogar según su sexo, por barrio, encuestados por el SISBEN III	
Sexo	Número de personas
Hombre	642
Mujer	572
<b>Total</b>	<b>1214</b>

**Balance de Equipamientos colectivos existentes**

Sector	Tipo de Equipamiento	Número (Cantidad)
Educación	No. de Instituciones Educativas oficiales (Sede Principal)	0
	No. de sedes satélites de Instituciones Educativas Oficiales	2
	Entidad Administrativa de Servicio Educativo de Primera Infancia	1
Salud	No. de Puestos de Salud	1
	No. de Centros de Salud	0
ICBF	No. de hogares infantiles	1
Cultura	No. de bibliotecas comunitarias	0
Organización comunitaria	No. de Juntas de acción comunitarias	0
Telemática	No. de puntos Vive Digital	0
MetroCali	No. de puntos de venta y recarga del SITM-MIO	0
Gobierno	No. de parques iluminados con luz blanca	0
Deporte	No. de escenarios deportivos	1

Datos reconilados por la Alcaldía

**Descripción de los Equipamientos colectivos por Sector**

No. de Instituciones Educativas oficiales (Sede Principal)	0
Nombre de la Institución	
Dirección	
Nombre de la Institución	
Dirección	

No. de sedes satélites de Instituciones Educativas Oficiales	2
Nombre de la Institución	CELANESE
Dirección	C 5 Oeste 38E-28
Nombre de la Institución	SIMON BOLIVAR
Dirección	K 38C 3A Oeste-00
Nombre de la Institución	
Dirección	

---

## **SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS:**

### **SERVICIO DE ACUEDUCTO.**

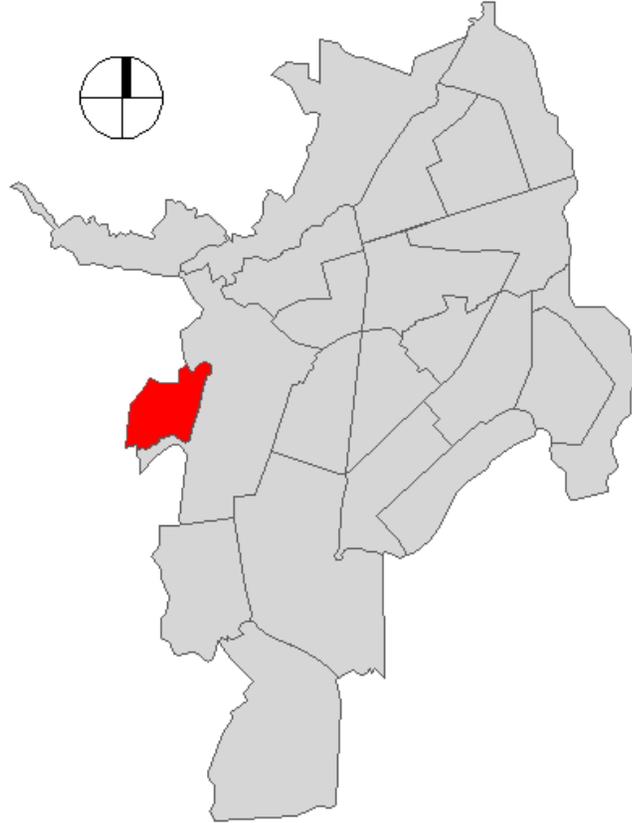
- Infraestructura de Acueducto Existente.
- Servicio de Alcantarillado Pluvial y sanitario.
- Infraestructura de Alcantarillado Pluvial Existente.
- Infraestructura de Alcantarillado Existente.
- Servicio de Aseo (Zona Sur).
- Servicio de Energía.
- Infraestructura de Energía Existente.
- Servicio de Gas.

### **SITIOS DE INTERES:**

- Estación 5<sup>a</sup> de Bomberos
- Estación de Policía “El Lido”
- Coliseo del Pueblo.
- I.PS. Red Salud Ladera.
- Institución Educativa “Juana de Caicedo”
- Cali (20) Centro Administrativo
- Parroquia Niño Dios de Belén.

---

## COMUNA 20



## B/BELISARIO CAICEDO



### 1.9 Estratificación socioeconómica.

El sector se encuentra clasificado como Estrato Socio Económico (3)

Se ubica en la Comuna 20, área sur occidental de la ciudad de Santiago de Cali, abarcando la zona de ladera y pie de monte,

**1.10 Actividad Predominante.** Se caracteriza por ser un Barrio de uso residencial y Comercial-

**1.11 Dirección:** Garaje privado local No. 1, Ubicado en la Calle 3 Oeste No. D50-57 del B/Belisario Caicedo - Siloé de Santiago de Cali. (Valle del Cauca).

**1.12 Clase de inmueble:** Garaje privado local No. 1

**1.13 Localización:** Zona Sur Oeste de la Ciudad de Cali, Garaje privado local No. 1, Ubicado en la Calle 3 Oeste No. D50-57del B/Belisario Caicedo - Siloe de Santiago de Cali. (Valle del Cauca)-

**1.14 Vecindario:** Siloe, B/Los Cristales, Universidad Libre, Almacenes Éxito, B/El Lido.

**1.15 Vías de acceso del Predio:**

Las condiciones de acceso al predio son relativamente favorables, ya que nos permite acceder a esta desde la Avenida Circunvalar, en sentido Sur - Norte, de igual manera podemos llegar en sentido Oriente-Occidente, por la carrera 56, para aproximarnos al predio en mención.

**1.16 Transporte:** Servicio del Transporte es favorable hasta el predio; de igual manera cuenta con buses urbanos, servicio de transporte masivo MIO, el cual nos dejan relativamente cerca, se puede Acceder de igual manera en servicio de taxis, Uber y vehículos particulares.

**1.17 Servicios Públicos:** El sector goza de todas las posibilidades de conexión a la red de energía eléctrica, telefonía y servicio de agua.

**1.18 Infraestructura:** El predio cuenta con este acceso importante, Infraestructura vial y de alumbrado público.

## **2 ASPECTO JURÍDICO**

Propietario: **JUAN FELIPE PUERTA BARRERA.**

Dirección: **Garaje privado local No. 1, Ubicado en la Calle 3 Oeste No D50-57del B/Belisario Caicedo - Siloe de Santiago de Cali. (Valle del Cauca).**

Ciudad: **Cali – Valle del Cauca**

## 2.1 Titulación:

Matricula Inmobiliaria No. **370 – 884883**

## 3 DETERMINACIÓN FÍSICA DEL BIEN AVALUADO

### 3.1 CABIDA Y LINDEROS DEL BARRIO:

**Norte:** Universidad Libre y Avenida Circunvalación.

**Sur:** El Rio Cañaveralejo.

**Oriente:** Avenida 1ª Oeste.

**Occidente:** Vía a Cristo Rey.

3.2, y cuya Garaje privado cuenta con los siguientes linderos:

**Oriente:** En línea recta del punto 2 al 3, 2,50 metros muro común al medio con Local No. 1

**Sur:** Línea recta en 4,50 metros muro común al medio con Local No. 1.

**Norte:** Línea recta en 4,50 metros, muro común al medio con Local No. 2

**Occidente:** Línea Recta 2,50 metros con local Calle 3 Oeste.

- **Linderos tomados de Compra venta y Escritura-**

### SISTEMA CONSTRUCTIVO:

Con muro en ladrillo común, vigas de amarre, cubierta, sistema sanitario e hidráulico existentes.

**Topografía:** Terreno Plano.

**Forma geométrica:** Irregular.

**Área Lote:** 11.00 M2.

**Área construida:** 11.00 M2

---

**Total, Área Construida:** 11.00 M2

**Estado Actual:** El Garaje se encuentra en un Estado Regular necesita de reparaciones Importantes.

### **3.3 Detalle de construcciones:**

**Tipo:** Local construido con sistema de construcción tradicional (puntual), columnas y muros.

**Objeto de Avalúo:** Local Esquinero

**Antigüedad: Fecha de Construcción:** (1.980) – Edad (40) Cuarenta años.

**Estado de conservación:** Estado Regular.

**Acabados:** Básicos, (Carece de Mantenimiento).

## **MATERIALES DE LAS EDIFICACIONES EN GENERAL Y TERMINADOS DE LOS INMUEBLES:**

PISOS	Piso en Baldosa Cerámica.
MUROS:	En mampostería.
CIELO RASOS:	Entre piso losa.
PUERTA:	Cortina Metálica.
BAÑOS :	Enchapados en cerámica línea económica, con muros enchapados en cerámica.
CUBIERTA:	Losa de entre piso.

## **4 DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN**

El inmueble consta de (3) plantas.

**Servicios Públicos E Instalaciones especiales.** Completo.

**Aprovechamiento.**

El Bien Inmueble está siendo utilizado con fines Comerciales.

## **5 ASPECTO ECONÓMICO**

**5.1 Utilización económica:** El Bien inmueble producto del Avalúo, tiene fines comerciales, al momento de la visita su grado de ocupación ha sido completo.

**5.2 Actualidad edificadora de la zona:** Moderada, Alta, consolidada.

**5.3 Comportamiento de la oferta y la demanda de este tipo de inmuebles en la zona:**

**Oferta:** Alta.

**Demanda:** Alta.

## **6 METODOLOGIA.**

Para determinar el valor en el mercado del inmueble en estudio, se utilizaron los siguientes métodos:

**Método de Comparación o de Mercado.**

Para determinar el valor que tiene en el mercado esta propiedad, se utiliza el método comparativo, el cual se realiza mediante un estudio específico del sector, identificando propiedades de características similares o comparables a la del presente avalúo, las cuales hayan sido

parte de una transacción de venta en un tiempo reciente y en condiciones de mercado equivalentes a las actuales.

## 6.1. MÉTODO DEL COSTO

Para establecer el valor total de la construcción nos remitimos a la tabla de fito y corvinni en la cual aplicamos una fórmula para hallar el valor promedio de la construcción.

Construcción de (40) años de antigüedad, con uso vivienda, estado Usado en **Clase 3: EL INMUEBLE NECESITA REPARACIONES SENCILLAS POR EJEMPLO EN LOS PISOS O PAÑETES.** (3.0) y una vida técnica de 60 años, según tabla de Fitto y Corvini corresponde a una depreciación del **41,03%**.

Definido el prototipo en cuyo caso es el inmueble (viviendas) motivo del presente avalúo; y consultado en la fuente de información para este tipo de Edificaciones se tiene un costo directo de **\$ 3.552.422/m<sup>2</sup>.**

Definimos el valor que corresponde al lote y saldo de construcción final.

Valor depreciable = \$ 3.552.422

Depreciación total = \$ 3.552.422 x 41,03 % = \$ 1,457.558

Del valor de reposición restamos la depreciación.

\$ 3,552.422 – \$ 1,457.558 = **\$ 2.094.864 /m<sup>2</sup>** de la construcción usada.

ITEM	ÁREA M2.	VALOR M2.	VR. TOTAL
ÁREA CONSTRUIDA	11.00 m <sup>2</sup>	\$ 2.094.864	\$ 23.043.504
AREA LOTE	11.00 m <sup>2</sup>	\$ 500,000	\$ 5.500.000
		<b>TOTAL</b>	<b>\$ 28.543.504</b>

## 7 CONCLUSIONES DEL PRESENTE AVALÚO.

De acuerdo con lo anterior planteado referente a indicadores de valor, así como la localización del bien, área, oferta y demanda que inciden en el valor de una propiedad, de acuerdo con los métodos utilizados como son el del Costo y avalúo catastral, y promediando el total de estos valores, el suscrito Perito a su leal entender de la materia considera que el inmueble localizado en En la Local Garaje Privado Local No. 1, Calle 3 Oeste No. D50-57- Siloe de Santiago de Cali. (Valle del Cauca) tiene un valor Comercial de:

**VEINTE Y OCHO MILLONESQUINIENTOS CUARENTA Y TRES MIL  
QUINIENTOS CUSTRO PESOS (\$ 28.543.504) MONEDA  
CORRIENTE.**

## 8 VIGENCIA.

Un año a partir de la fecha de elaborado este documento.

## 9 ANEXOS.

Anexo. Registro fotográfico.

Atentamente,



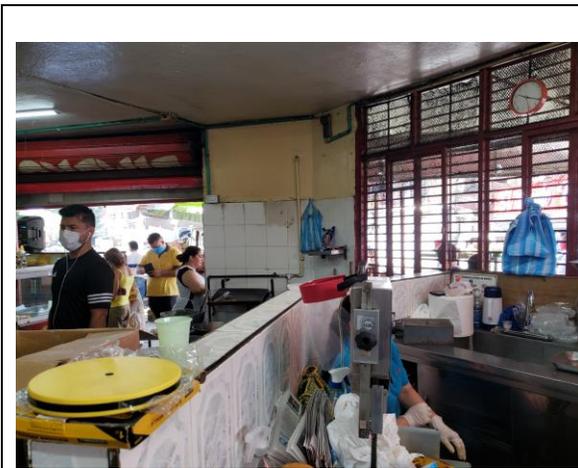
Arq. **PABLO CESAR IZQUIERDO VIVEROS**  
Matricula Prof. COPNIA: 092064-0503306  
Registro Abierto de Avaluadores: AVAL-76041353

## REGISTRO FOTOGRÁFICO LOCAL 5

**INTERIOR LOCAL 5**



**INTERIOR LOCAL 5**



---

Santiago de Cali, Diciembre 28 de 2.020

Señores:

**JUAN FELIPE PUERTA BARRERA**

Santiago de Cali (valle del Cauca)

L.C.

**Ref. Avalúo Comercial Local No. 5, Ubicado en la Calle 3ª Oeste No. D 50-49 del  
B/Belisario Caicedo – Siloe,**

Cordial Saludo:

Atendiendo solicitud del avalúo del Bien Inmueble Ubicado en la Local No. 5, Ubicado en la Calle 3ª Oeste No. D 50-49 del B/Belisario Caicedo - Siloe de Santiago de Cali. (Valle del Cauca). que hace parte del Edificio Mixto Giraldo propiedad Horizontal, con Matricula Inmobiliaria: **370 – 884887**, de propiedad de: **JUAN FELIPE PUERTA BARRERA**, visita de peritaje atendida por el Señor: **JUAN FELIPE PUERTA BARRERA**.

Atentamente me permito rendirle el siguiente Informe:

El lote y Local comercial producto del presente Avalúo comercial, es estimado en **OCHENTA Y OCHO MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL TRECIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS (\$ 88.744.348) MONEDA CORRIENTE.**

Anexo: Informe de Avalúo.

Cordialmente:



**Arq. PABLO CESAR IZQUIERDO VIVEROS**  
**Matricula Prof. COPNIA: 092064-0503306**  
**Registro Abierto de Avaluadores: AVAL-76041353**

---

Santiago de Cali, Diciembre 28 de 2.020

Señores:

**JUAN FELIPE PUERTA BARRERA**

Santiago de Cali (valle del Cauca)

L.C.

**REFERENCIA:** El objeto del Avalúo es estimar el valor en el mercado de la Vivienda, Ubicado en la Local No. 5, Ubicado en la Calle 3<sup>a</sup> Oeste No. D 50-49 del B/Belisario Caicedo – Siloe, de la ciudad de Santiago de Cali. (Valle del Cauca).

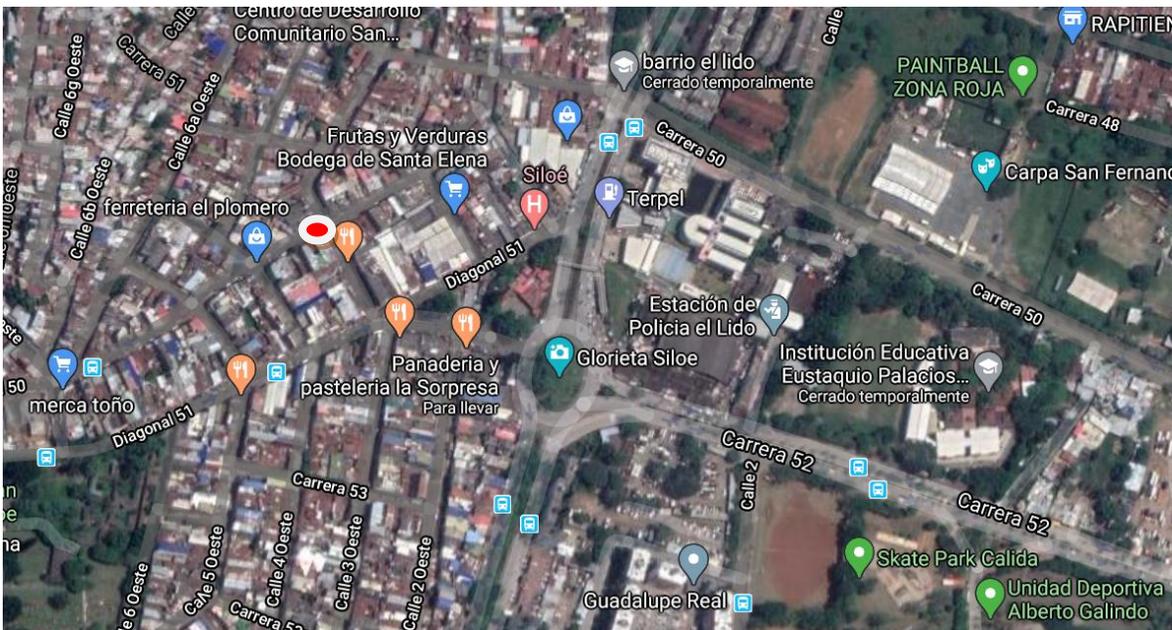


**Arq. PABLO CESAR IZQUIERDO VIVEROS**, Tarjeta Profesional No. A45492013-76041353 del Consejo Profesional Nacional de Arquitectura y sus Profesiones Auxiliares y Adscrito a la Sociedad Colombiana de Arquitectos, División Lonja Inmobiliaria, con Registro Abierto de Avaluadores, RAA Aval: 76041353. Procedo a rendir dictamen en los siguientes términos:

Estimar el estado actual del bien inmueble ubicado en la Local No. 5, Ubicado en la Calle 3ª Oeste No. D 50-49 del B/Belisario Caicedo – Siloe, de Santiago de Cali, de la ciudad de Santiago de Cali. (Valle del Cauca).

Por valor en el mercado se Entiende el Valor Más Alto que La Propiedad Produciría de ser puesta a la Venta en un Mercado Abierto, Permitiendo un Tiempo razonable para que Surjan Compradores con Pleno Conocimiento del Uso de la propiedad y de los Propósitos para los Cuales la Misma se adapta Mejor sin que medien fuerzas Mayores que Influencien Ambas partes la una a Comprar y la otra a vender Obligadamente.

### UBICACIÓN GEOGRAFICA



### INTRODUCCIÓN

Para la elaboración de este avalúo se ha tomado en consideración lo siguiente:

- Inspección ocular general a la propiedad (vivienda) en referencia.
- Toma de medidas para verificación de linderos y áreas.

- Ubicación de la propiedad, áreas, disponibilidad de servicios públicos básicos y accesos vehiculares.
- El uso actual de la propiedad.
- Los diferentes factores de oferta y demanda en el sector.

## PRINCIPALES FACTORES DEL AVALÚO

- Las operaciones de compra y venta, de propiedades similares aplicando índices de ajustes por tiempo transcurrido.
- Conservación de la propiedad.
- Características generales de la propiedad.
- Valores según las curvas de isoprecios, calculadas con bases en avalúos de precios de años anteriores, ajustados con índices de acuerdo con el comportamiento del mercado para traerlos al momento presente.



**LA COMUNA N.º 20 SILOE** de la ciudad de Cali está ubicada en la parte occidental de la ciudad, entre los Farallones de Cali, la Avenida De Los Cerros, el cerro Cristo Rey y el cerro Bataclán. Limita al oriente y sur con la comuna 19, y al sur con el corregimiento Buitrera, al occidente con los Farallones de Cali y el corregimiento de Los Andes.

---

## **Barrios:**

---

La comuna 20 está conformada por 8 barrios y tres Urbanizaciones los cuales son:<sup>1</sup>

- Belén
- **BELISARIO CAICEDO**
- Brisas De mayo
- Lleras Camargo
- Pueblo Joven
- La Sultana
- Siloé
- Tierra Blanca
- Urbanización Venezuela.
- Urbanización Cañaveralejo
- Urbanización Cortijo

En total forman una comunidad que se le llama popularmente por los habitantes de la ciudad de Cali como Siloé en honor a su primer barrio que fue fundado en la época en donde la mayor parte de su territorio, lo constituían un montón de fauna y flora, con presencia de una mina carbonífera.

De los primeros barrios en constituirse fueron Belén, Siloé, Pueblo Joven, para luego pasar a formarse varios barrios pequeños, pero esta vez más alejados de la ciudad; como es el caso de las parcelaciones de la sultana, entre otros.

Al conformarse construcciones más avanzadas y con mejores servicios públicos, ya se reconocen los barrios no como extensiones sub-urbanas sino como barrios propiamente constituidos.

La comuna cuenta con dos estaciones de policía, una en su parte plana y otra en su parte alta, con el fin de hacer presencia policial.

**Caracterización de la población**

Población total por rango de edad y sexo, según el DANE	Total Hombres	Total Mujeres	Total Personas
De 0 a 4 años	202	198	285
De 5 a 9 años	249	245	493
De 10 a 14 años	272	263	535
De 15 a 19 años	219	241	460
De 20 a 24 años	212	236	448
De 25 a 29 años	213	214	428
De 30 a 34 años	140	155	295
De 35 a 39 años	154	191	345
De 40 a 44 años	139	165	304
De 45 a 49 años	157	179	336
De 50 a 54 años	130	183	314
De 55 a 59 años	105	139	245
De 60 a 64 años	88	116	204
De 65 a 69 años	73	98	171
De 70 años o mas	130	178	308
<b>Total</b>	<b>2.484</b>	<b>2.801</b>	<b>5.171</b>

No. de puestos de salud	1
Nombre del puesto de salud	Puesto Salud Belén
Dirección	K 39 2B O - 25
Nombre del puesto de salud	
Dirección	

Entidad Administrativa de Servicio Educativo de Primera Infancia	1
Nombre	BELEN CASETA COMUNA - FAMILIAR
Dirección	CARRERA 39 A # 2 -42 OESTE

Jefes de hogar según su sexo, por barrio, encuestados por el SISBEN III	
Sexo	Número de personas
Hombre	642
Mujer	572
<b>Total</b>	<b>1214</b>

**Balance de Equipamientos colectivos existentes**

Sector	Tipo de Equipamiento	Número (Cantidad)
Educación	No. de Instituciones Educativas oficiales (Sede Principal)	0
	No. de sedes satélites de Instituciones Educativas Oficiales	2
	Entidad Administrativa de Servicio Educativo de Primera Infancia	1
Salud	No. de Puestos de Salud	1
	No. de Centros de Salud	0
ICBF	No. de hogares infantiles	1
Cultura	No. de bibliotecas comunitarias	0
Organización comunitaria	No. de Juntas de acción comunitarias	0
Telemática	No. de puntos Vive Digital	0
MetroCali	No. de puntos de venta y recarga del SITM-MIO	0
Gobierno	No. de parques iluminados con luz blanca	0
Deporte	No. de escenarios deportivos	1

Datos reconilados por la Alcaldía

**Descripción de los Equipamientos colectivos por Sector**

No. de Instituciones Educativas oficiales (Sede Principal)	0
Nombre de la Institución	
Dirección	
Nombre de la Institución	
Dirección	

No. de sedes satélites de Instituciones Educativas Oficiales	2
Nombre de la Institución	CELANESE
Dirección	C 5 Oeste 38E-28
Nombre de la Institución	SIMON BOLIVAR
Dirección	K 38C 3A Oeste-00
Nombre de la Institución	
Dirección	

---

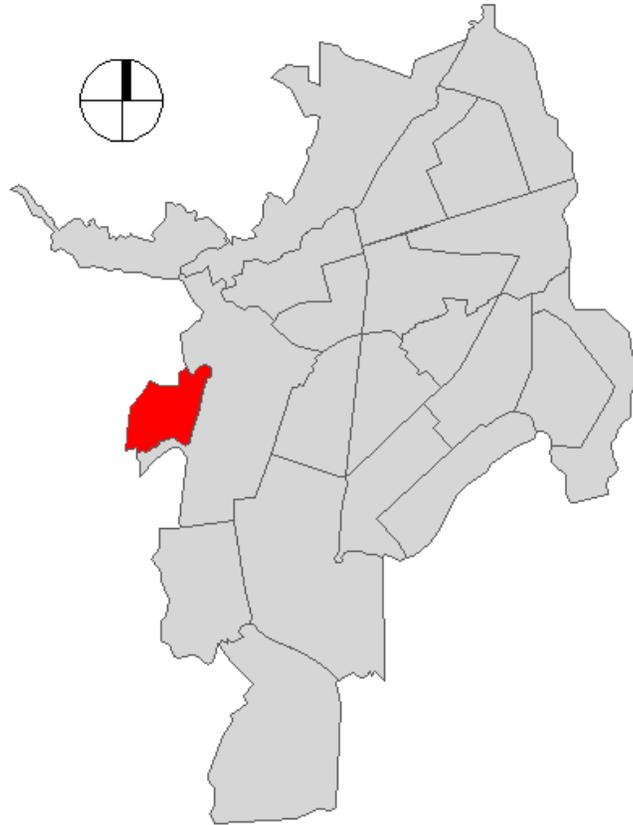
## **SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS: SERVICIO DE ACUEDUCTO.**

- Infraestructura de Acueducto Existente.
- Servicio de Alcantarillado Pluvial y sanitario.
- Infraestructura de Alcantarillado Pluvial Existente.
- Infraestructura de Alcantarillado Existente.
- Servicio de Aseo (Zona Sur).
- Servicio de Energía.
- Infraestructura de Energía Existente.
- Servicio de Gas.

## **SITIOS DE INTERES:**

- Estación 5ª de Bomberos
- Estación de Policía “El Lido”
- Coliseo del Pueblo.
- I.PS. Red Salud Ladera.
- Institución Educativa “Juana de Caicedo”
- Cali (20) Centro Administrativo
- Parroquia Niño Dios de Belén.

## COMUNA 20



## IMAGEN LOCAL BELISARIO CAICEDO



### 1.9 Estratificación socioeconómica.

El sector se encuentra clasificado como Estrato Socio Económico (3)

Se ubica en la Comuna 20, área sur occidental de la ciudad de Santiago de Cali, abarcando la zona de ladera y pie de monte,

**1.10 Actividad Predominante.** Se caracteriza por ser un Barrio de uso Mixto, residencial y Comercial.

**1.11 Dirección:** Local No. 5, Ubicado en la Calle 3<sup>a</sup> Oeste No. D 50-49 del B/Belisario Caicedo - Siloe de Santiago de Cali.

**1.12 Clase de inmueble:** Local Comercial.

**1.13 Localización:** Zona Sur Oeste de la Ciudad, Local No. 5, Ubicado en

---

la Calle 3ª Oeste No. D 50-49 del B/Belisario Caicedo – Siloe de Santiago de Cali (Valle del Cauca).

**1.14 Vecindario:** Siloe, B/Los Cristales, Universidad Libre, Almacenes Éxito, B/El Lido.

### **1.15 Vías de acceso del Predio:**

Las condiciones de acceso al predio son relativamente favorables, ya que nos permite acceder a esta desde la Avenida Circunvalar, en sentido Sur - Norte, de igual manera podemos llegar en sentido Oriente-Occidente, por la carrera 56, para aproximarnos al predio en mención.

**1.16 Transporte:** Servicio del Transporte es favorable hasta el predio; de igual manera cuenta con buses urbanos, servicio de transporte masivo MIO, el cual nos dejan relativamente cerca, se puede Acceder de igual manera en servicio de taxis, Uber y vehículos particulares.

**1.17 Servicios Públicos:** El sector goza de todas las posibilidades de conexión a la red de energía eléctrica, telefonía y servicio de agua.

**1.18 Infraestructura:** El predio cuenta con este acceso importante, Infraestructura vial y de alumbrado público.

## **2 ASPECTO JURÍDICO**

Propietario: **JUAN FELIPE PUERTA BARRERA.**

Dirección: **Local No. 5, Ubicado en la Local No. 5, Ubicado en la Calle 3ª Oeste No. D 50-49 del B/Belisario Caicedo - Siloe de Santiago de Cali. (Valle del Cauca).**

Ciudad: **Cali – Valle del Cauca**

## 2.1 Titulación:

Matricula Inmobiliaria No. **370 – 884887**

**2.2 Ficha ID:** Predio Numero: **0000900247**

## 3 DETERMINACIÓN FÍSICA DEL BIEN AVALUADO

### 3.1 CABIDA Y LINDEROS DEL BARRIO:

**Norte:** Universidad Libre y Avenida Circunvalación.

**Sur:** El Rio Cañaveralejo.

**Oriente:** Avenida 1ª Oeste.

**Occidente:** Vía a Cristo Rey.

**3.2,** y cuya vivienda cuenta con los siguientes linderos:

**Oriente:** Línea recta 7,85 con lote de Terreno No. 149 Rubén Medina.

**Sur:** Línea recta 7,85 con local No. 4.

**Norte:** Línea quebrada 9,65 muro común y puerta de acceso al piso 2.

**Occidente:** Línea Recta con Extensión de 3,65 metros con Calle 3ª Oeste.

- **Y demás Linderos tomados de la escritura y contrato de compra venta.**

### SISTEMA CONSTRUCTIVO:

Con muro en ladrillo común, vigas de amarre, cubierta, sistema sanitario e hidráulico existentes.

**Topografía:** Terreno Plano.

**Forma geométrica:** Irregular.

**Área Lote:** 34,20 M2.

**Área construida:** 34,20 M2

**Total, Área Construida:** 34,20 M2.

**Estado Actual:** El Local se encuentra en un Estado Regular necesita de reparaciones Importantes.

### **3.3 Detalle de construcciones:**

**Tipo:** Local construido con sistema de construcción tradicional (puntual), columnas y muros.

**Objeto de Avalúo:** vivienda en medianera

**Antigüedad: Fecha de Construcción:** (1.980) – Edad (40) Cuarenta años.

**Estado de conservación:** Estado Regular.

**Acabados:** Básicos, (Carece de Mantenimiento).

## **MATERIALES DE LAS EDIFICACIONES EN GENERAL Y TERMINADOS DE LOS INMUEBLES:**

PISOS	Piso en Cerámica.
MUROS:	En mampostería.
CIELO RASOS:	Entre piso losa.
PUERTAS:	Cortina Metálica.

**BAÑOS :** Enchapados en cerámica línea económica, con  
muros enchapados en cerámica.

**CUBIERTA:** Estructura metálica y teja de Zinc.

#### **4 DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN**

El inmueble consta de (3) plantas.

**Servicios Públicos E Instalaciones especiales.** Completo.

**Aprovechamiento.**

El Bien Inmueble está siendo utilizado con fines Comerciales.

#### **5 ASPECTO ECONÓMICO**

**5.1 Utilización económica:** El Bien inmueble producto del Avaluó, tiene fines Comerciales, al momento de la visita su grado de ocupación ha sido completo.

**5.2 Actualidad edificadora de la zona:** Moderada, Alta, consolidada.

**5.3 Comportamiento de la oferta y la demanda de este tipo de inmuebles en la zona:**

**Oferta:** Alta.

**Demanda:** Alta.

## 6 METODOLOGIA.

Para determinar el valor en el mercado del inmueble en estudio, se utilizaron los siguientes métodos:

### **Método de Comparación o de Mercado.**

Para determinar el valor que tiene en el mercado esta propiedad, se utiliza el método comparativo, el cual se realiza mediante un estudio específico del sector, identificando propiedades de características similares o comparables a la del presente avaluó, las cuales hayan sido parte de una transacción de venta en un tiempo reciente y en condiciones de mercado equivalentes a las actuales.

#### **6.1. MÉTODO DEL COSTO**

Para determinar el valor en el mercado del inmueble en estudio, se utilizaron los siguientes métodos:

### **Método de Comparación o de Mercado.**

Para determinar el valor que tiene en el mercado esta propiedad, se utiliza el método comparativo, el cual se realiza mediante un estudio específico del sector, identificando propiedades de características similares o comparables a la del presente avaluó, las cuales hayan sido parte de una transacción de venta en un tiempo reciente y en condiciones de mercado equivalentes a las actuales.

#### **6.1. MÉTODO DEL COSTO**

Para establecer el valor total de la construcción nos remitimos a la tabla de fito y corvinni en la cual aplicamos una fórmula para hallar el valor promedio de la construcción.

Construcción de (40) años de antigüedad, con uso vivienda, estado Usado en **Clase 3: EL INMUEBLE NECESITA**

**REPARACIONES SENCILLAS POR EJEMPLO EN LOS PISOS O PAÑETES.** (3.0) y una vida técnica de 60 años, según tabla de Fitto y Corvini corresponde a una depreciación del **41,03%**.

Definido el prototipo en cuyo caso es el inmueble (viviendas) motivo del presente avalúo; y consultado en la fuente de información para este tipo de Edificaciones se tiene un costo directo de **\$ 3.552.422/m<sup>2</sup>**.

Definimos el valor que corresponde al lote y saldo de construcción final.

Valor depreciable = \$ 3.552.422

Depreciación total = \$ 3.552.422 x 41,03 % = \$ 1,457.558

Del valor de reposición restamos la depreciación.

\$ 3,552.422 – \$ 1,457.558 = **\$ 2.094.864 /m<sup>2</sup>** de la construcción usada.

ITEM	ÁREA M2.	VALOR M2.	VR. TOTAL
ÁREA CONSTRUIDA	34,20 m <sup>2</sup>	\$ 2.094.864	\$ 71.644.348
AREA LOTE	34,20 m <sup>2</sup>	\$ 500,000	\$ 17.100.000
		<b>TOTAL</b>	<b>\$ 88.744.348</b>

## 7 CONCLUSIONES DEL PRESENTE AVALÚO.

De acuerdo con lo anterior planteado referente a indicadores de valor, así como la localización del bien, área, oferta y demanda que inciden en el valor de una propiedad, de acuerdo con los métodos utilizados como son el del Costo y avalúo catastral, y promediando el total de estos valores, el suscrito Perito a su leal entender de la materia considera que el inmueble localizado en En la Calle 3ª Oeste No. D 50-49 del B/Belisario Caicedo – Siloe, de Santiago de Cali. (Valle del Cauca) tiene un valor Comercial de:

**OCHENTA Y OCHO MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL TRECIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS (\$ 88.744.348) MONEDA CORRIENTE.**

## 8 VIGENCIA.

Un año a partir de la fecha de elaborado este documento.

## 9 ANEXOS.

Anexo. Registro fotográfico.

Atentamente,



Arq. **PABLO CESAR IZQUIERDO VIVEROS**  
Matricula Prof. COPNIA: 092064-0503306  
Registro Abierto de Avaluadores: AVAL-76041353

## REGISTRO FOTOGRÁFICO CASA

VIA PRINCIPAL



FACHADA PRINCIPAL



---

Santiago de Cali, Diciembre 28 de 2.020

Señores:

**JUAN FELIPE PUERTA BARRERA**

Santiago de Cali (valle del Cauca)

L.C.

**Ref. Avalúo Comercial Apartamento 301, Ubicado en la Calle 3ª No. D 50-47,  
B/Belisario Caicedo – Siloe.**

Cordial Saludo:

Atendiendo solicitud del avalúo del Bien Inmueble Ubicado en la Calle 3ª Oeste No. D 50-47, B/Belisario Caicedo – Siloe. de Santiago de Cali. (Valle del Cauca).

Matricula Inmobiliaria: **370 – 884889**, de propiedad de: **VICTORIA GIRALDO VEJARANO** y **NELLY VEJARANO DE GIRALDO**, visita de peritaje atendida por El señor: **JUAN FELIPE PUERTA BARRERA**.

Atentamente me permito rendirle el siguiente Informe:

El lote y vivienda producto del presente Avalúo comercial, es estimado en **DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS MILLONES TRECIENTOS ONCE MIL DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS (246.311.267) MONEDA CORRIENTE**.

Anexo: Informe de Avalúo.

Cordialmente:



**Arq. PABLO CESAR IZQUIERDO VIVEROS**  
**Matricula Prof. COPNIA: 092064-0503306**  
**Registro Abierto de Avaluadores: AVAL-76041353**

---

Santiago de Cali, diciembre 28 de 2.020

Señor:

**JUAN FELIPE PUERTA BARRERA**

Santiago de Cali (valle del Cauca)

L.C.

**REFERENCIA:** El objeto del Avalúo es estimar el valor en el mercado del Apartamento 301, Ubicado en la Calle 3ª No. D 50-47 de la Calle 3, B/Belisario Caicedo – Siloe. De la ciudad de Santiago de Cali. (Valle del Cauca).

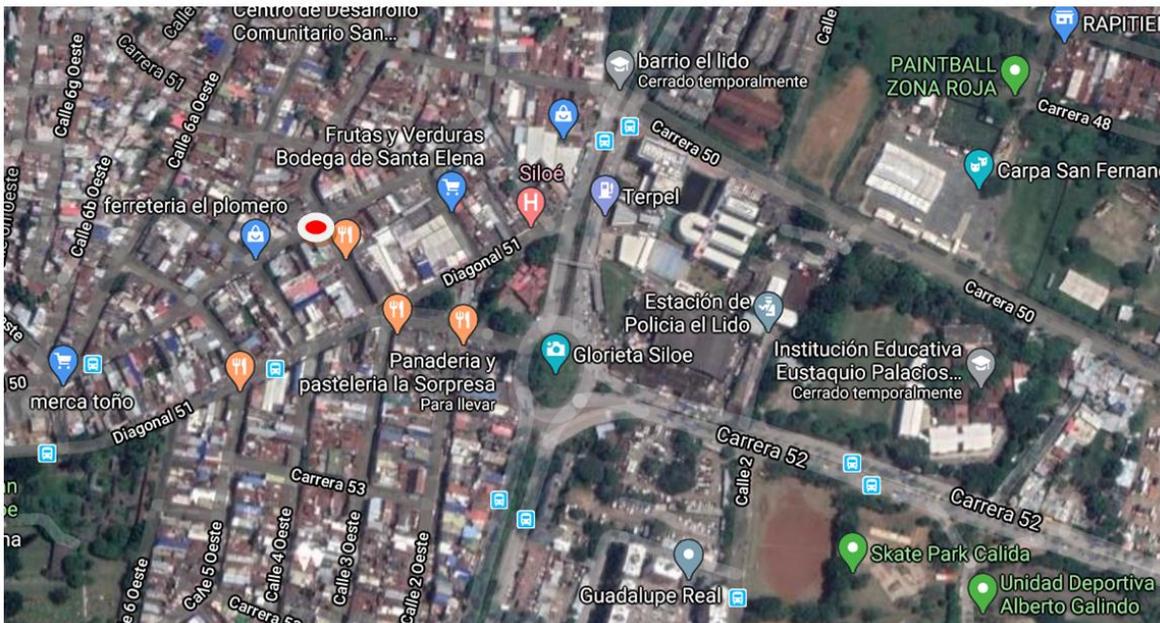


**Arq. PABLO CESAR IZQUIERDO VIVEROS**, Tarjeta Profesional No. A45492013-76041353 del Consejo Profesional Nacional de Arquitectura y sus Profesiones Auxiliares y Adscrito a la Sociedad Colombiana de Arquitectos,

División Lonja Inmobiliaria, con Registro Abierto de Avaluadores, RAA Aval: 76041353. Procedo a rendir dictamen en los siguientes términos: Estimar el estado actual del bien inmueble ubicado en la Calle 3ª Oeste No. D 50-47 de la Calle 3, B/Belisario Caicedo – Siloe de Santiago de Cali, (Valle del Cauca).

Por valor en el mercado se Entiende el Valor Más Alto que La Propiedad Produciría de ser puesta a la Venta en un Mercado Abierto, Permitiendo un Tiempo razonable para que Surjan Compradores con Pleno Conocimiento del Uso de la propiedad y de los Propósitos para los Cuales la Misma se adapta Mejor sin que medien fuerzas Mayores que Influencien Ambas partes la una a Comprar y la otra a vender Obligadamente.

### UBICACIÓN GEOGRAFICA



### INTRODUCCIÓN

Para la elaboración de este avalúo se ha tomado en consideración lo siguiente:

- Inspección ocular general a la propiedad (Local Comercial) en referencia.

- Toma de medidas para verificación de linderos y áreas.
- Ubicación de la propiedad, áreas, disponibilidad de servicios públicos básicos y accesos vehiculares.
- El uso actual de la propiedad.
- Los diferentes factores de oferta y demanda en el sector.

## PRINCIPALES FACTORES DEL AVALÚO

- Las operaciones de compra y venta, de propiedades similares aplicando índices de ajustes por tiempo transcurrido.
- Conservación de la propiedad.
- Características generales de la propiedad.
- Valores según las curvas de isoprecios, calculadas con bases en avalúos de precios de años anteriores, ajustados con índices de acuerdo con el comportamiento del mercado para traerlos al momento presente.



**LA COMUNA N.º 20 SILOE** de la ciudad de Cali está ubicada en la parte occidental de la ciudad, entre los Farallones de Cali, la Avenida De Los Cerros, el cerro Cristo Rey y el cerro Bataclán. Limita al oriente y sur con la comuna 19, y al sur con el corregimiento Buitrera, al occidente con los Farallones de Cali y el corregimiento de Los Andes.

---

## **Barrios:**

---

La comuna 20 está conformada por 8 barrios y tres Urbanizaciones los cuales son:<sup>1</sup>

- Belén
- **Belisario Caicedo**
- Brisas De Mayo
- Lleras Camargo
- Pueblo Joven
- La Sultana
- Siloé
- Tierra Blanca
- Urbanización Venezuela.
- Urbanización Cañaveralejo
- Urbanización Cortijo

En total forman una comunidad que se le llama popularmente por los habitantes de la ciudad de Cali como Siloé en honor a su primer barrio que fue fundado en la época en donde la mayor parte de su territorio, lo constituían un montón de fauna y flora, con presencia de una mina carbonífera.

De los primeros barrios en constituirse fueron Belén, Siloé, Pueblo Joven, para luego pasar a formarse varios barrios pequeños, pero esta vez más alejados de la ciudad; como es el caso de las parcelaciones de la sultana, entre otros.

Al conformarse construcciones más avanzadas y con mejores servicios públicos, ya se reconocen los barrios no como extensiones sub-urbanas sino como barrios propiamente constituidos.

La comuna cuenta con dos estaciones de policía, una en su parte plana y otra en su parte alta, con el fin de hacer presencia policial.

**Caracterización de la población**

Población total por rango de edad y sexo, según el DANE	Total Hombres	Total Mujeres	Total Personas
De 0 a 4 años	202	198	285
De 5 a 9 años	249	245	493
De 10 a 14 años	272	263	535
De 15 a 19 años	219	241	460
De 20 a 24 años	212	236	448
De 25 a 29 años	213	214	428
De 30 a 34 años	140	155	295
De 35 a 39 años	154	191	345
De 40 a 44 años	139	165	304
De 45 a 49 años	157	179	336
De 50 a 54 años	130	183	314
De 55 a 59 años	105	139	245
De 60 a 64 años	88	116	204
De 65 a 69 años	73	98	171
De 70 años o mas	130	178	308
<b>Total</b>	<b>2.484</b>	<b>2.801</b>	<b>5.171</b>

No. de puestos de salud	1
Nombre del puesto de salud	Puesto Salud Belén
Dirección	K 39 2B O - 25
Nombre del puesto de salud	
Dirección	

Entidad Administrativa de Servicio Educativo de Primera Infancia	1
Nombre	BELEN CASETA COMUNA - FAMILIAR
Dirección	CARRERA 39 A # 2 -42 OESTE

Jefes de hogar según su sexo, por barrio, encuestados por el SISBEN III	
Sexo	Número de personas
Hombre	642
Mujer	572
<b>Total</b>	<b>1214</b>

**Balance de Equipamientos colectivos existentes**

Sector	Tipo de Equipamiento	Número (Cantidad)
Educación	No. de Instituciones Educativas oficiales (Sede Principal)	0
	No. de sedes satélites de Instituciones Educativas Oficiales	2
	Entidad Administrativa de Servicio Educativo de Primera Infancia	1
Salud	No. de Puestos de Salud	1
	No. de Centros de Salud	0
ICBF	No. de hogares infantiles	1
Cultura	No. de bibliotecas comunitarias	0
Organización comunitaria	No. de Juntas de acción comunitarias	0
Telemática	No. de puntos Vive Digital	0
MetroCali	No. de puntos de venta y recarga del SITM-MIO	0
Gobierno	No. de parques iluminados con luz blanca	0
Deporte	No. de escenarios deportivos	1

Datos reconilados por la Alcaldía

**Descripción de los Equipamientos colectivos por Sector**

No. de Instituciones Educativas oficiales (Sede Principal)	0
Nombre de la Institución	
Dirección	
Nombre de la Institución	
Dirección	

No. de sedes satélites de Instituciones Educativas Oficiales	2
Nombre de la Institución	CELANESE
Dirección	C 5 Oeste 38E-28
Nombre de la Institución	SIMON BOLIVAR
Dirección	K 38C 3A Oeste-00
Nombre de la Institución	
Dirección	

---

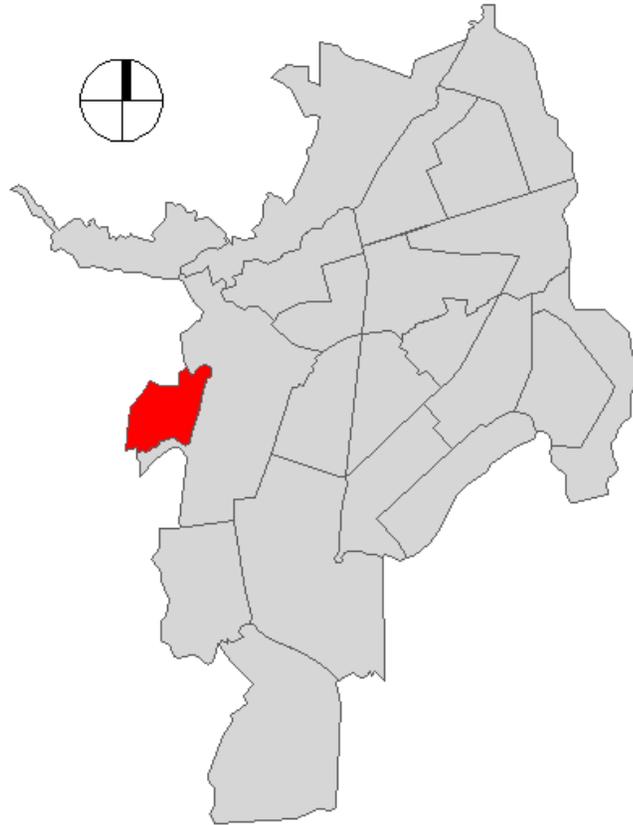
## **SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS: SERVICIO DE ACUEDUCTO.**

- Infraestructura de Acueducto Existente.
- Servicio de Alcantarillado Pluvial y sanitario.
- Infraestructura de Alcantarillado Pluvial Existente.
- Infraestructura de Alcantarillado Existente.
- Servicio de Aseo (Zona Sur).
- Servicio de Energía.
- Infraestructura de Energía Existente.
- Servicio de Gas.

## **SITIOS DE INTERES:**

- Estación 5ª de Bomberos
- Estación de Policía “El Lido”
- Coliseo del Pueblo.
- I.PS. Red Salud Ladera.
- Institución Educativa “Juana de Caicedo”
- Cali (20) Centro Administrativo
- Parroquia Niño Dios de Belén.

## COMUNA 20



## B/BELISARIO CAICEDO



### 1.9 Estratificación socioeconómica.

El sector se encuentra clasificado como Estrato Socio Económico (3)

Se ubica en la Comuna 20, área sur occidental de la ciudad de Santiago de Cali, abarcando la zona de ladera y pie de monte,

**1.10 Actividad Predominante.** Se caracteriza por ser un Barrio de uso residencial y Comercial.

**1.11 Dirección:** Comercial Apartamento 301, Ubicado en la Calle 3ª No. D 50-47 de la Calle 3, B/Belisario Caicedo – Siloé. Santiago de Cali.

**1.12 Clase de inmueble:** Local Comercial.

**1.13 Localización:** Zona Sur Oeste de la Ciudad de Cali, Apartamento 301, Ubicado en la Calle 3ª No. D 50-47 de la Calle 3, B/Belisario Caicedo – Siloe. (Valle del Cauca).

**1.14 Vecindario:** Siloe, B/Los Cristales, Universidad Libre, Almacenes Éxito, B/El Lido.

**1.15 Vías de acceso del Predio:**

Las condiciones de acceso al predio son relativamente favorables, ya que nos permite acceder a esta desde la Avenida Circunvalar, en sentido Sur - Norte, de igual manera podemos llegar en sentido Oriente-Occidente, por la carrera 56, para aproximarnos al predio en mención.

**1.16 Transporte:** Servicio del Transporte es favorable hasta el predio; de igual manera cuenta con buses urbanos, servicio de transporte masivo MIO, el cual nos dejan relativamente cerca, se puede Acceder de igual manera en servicio de taxis, Uber y vehículos particulares.

**1.17 Servicios Públicos:** El sector goza de todas las posibilidades de conexión a la red de energía eléctrica, telefonía y servicio de agua.

**1.18 Infraestructura:** El predio cuenta con este acceso importante, Infraestructura vial y de alumbrado público.

## 2 ASPECTO JURÍDICO

Propietario: **VICTORIA GIRALDO VEJARANO y NELLY VEJARANO DE GIRALDO.**

Dirección: **Apartamento 301, Ubicado en la Calle 3ª No. D 50-47 del B/Belisario Caicedo - Siloe de Santiago de Cali. (Valle del Cauca).**

Ciudad: **Cali – Valle del Cauca**

## 2.1 Titulación:

Matricula Inmobiliaria No. **370 – 884889**

2.1 Ficha Predio Numero: **0000900247**

## 3 DETERMINACIÓN FÍSICA DEL BIEN AVALUADO

### 3.1 CABIDA Y LINDEROS DEL BARRIO:

**Norte:** Universidad Libre y Avenida Circunvalación.

**Sur:** El Rio Cañaveralejo.

**Oriente:** Avenida 1ª Oeste.

**Occidente:** Vía a Cristo Rey.

2.2, y cuyo local cuenta con los siguientes linderos:

**Oriente:** En línea quebrada 27,25 metros con muro

**Sur:** Línea recta 7,17 con Diagonal 51.

**Norte:** Línea quebrada 9,97 con muro y porche común.

**Occidente:** Línea Recta con Extensión de 24,40 con Calle 3a.

- **Linderos tomados de la escritura y contrato de Compra venta.**

### SISTEMA CONSTRUCTIVO:

Con muro en ladrillo común, vigas de amarre, cubierta, sistema sanitario e hidráulico existentes.

**Topografía:** Terreno Plano.

**Forma geométrica:** Irregular.

**Área Lote:** 144.15 M2.



**BAÑOS :** Enchapados en cerámica línea económica, con  
muros enchapados en cerámica.

**CUBIERTA:** Losa de Entre Piso.

### **3 DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN**

El inmueble consta de (3) plantas.

**Servicios Públicos E Instalaciones especiales.** Completo.

**Aprovechamiento.**

El Bien Inmueble está siendo utilizado con fines Comerciales.

### **4 ASPECTO ECONÓMICO**

**4.1 Utilización económica:** El Bien inmueble producto del Avalúo, tiene fines Comerciales, al momento de la visita su grado de ocupación ha sido completo.

**4.2 Actualidad edificadora de la zona:** Moderada, Alta, consolidada.

**4.3 Comportamiento de la oferta y la demanda de este tipo de inmuebles en la zona:**

**Oferta:** Alta.

**Demanda:** Alta.

### **5 METODOLOGIA.**

Para determinar el valor en el mercado del inmueble en estudio, se utilizaron los siguientes métodos:

## Método de Comparación o de Mercado.

Para determinar el valor que tiene en el mercado esta propiedad, se utiliza el método comparativo, el cual se realiza mediante un estudio específico del sector, identificando propiedades de características similares o comparables a la del presente avalúo, las cuales hayan sido parte de una transacción de venta en un tiempo reciente y en condiciones de mercado equivalentes a las actuales.

### 6.1. MÉTODO DEL COSTO

Para establecer el valor total de la construcción nos remitimos a la tabla de fito y corvinni en la cual aplicamos una fórmula para hallar el valor promedio de la construcción.

Construcción de (40) años de antigüedad, con uso vivienda, estado Usado en Clase (3,5): **EL INMUEBLE NECESITA REPARACIONES SENCILLAS POR EJEMPLO EN LOS PISOS O PAÑETES.** (3.5) y una vida técnica de 60 años, según tabla de Fitto y Corvini corresponde a una depreciación del **51,90%**.

Definido el prototipo en cuyo caso es el inmueble (viviendas) motivo del presente avalúo; y consultado en la fuente de información para este tipo de Edificaciones se tiene un costo directo de **\$ 3.552.422/m<sup>2</sup>.**

Definimos el valor que corresponde al lote y saldo de construcción final.

Valor depreciable = \$ 3.552.422

Depreciación total = \$ 3.552.422 x 51,90 % = \$ 1.843.707

Del valor de reposición restamos la depreciación.

\$ 3,552.422 – \$ 1.843.707 = **\$ 1.708.715 /m<sup>2</sup>** de la construcción usada.

ITEM	ÁREA M2.	VALOR M2.	VR. TOTAL
ÁREA CONSTRUIDA	144,15 m2	\$ 1.708.715	\$ 246.311.267,
		<b>TOTAL</b>	<b>\$ 246.311.267</b>

## 6 CONCLUSIONES DEL PRESENTE AVALÚO.

De acuerdo con lo anterior planteado referente a indicadores de valor, así Como la localización del bien, área, oferta y demanda que inciden en el valor De una propiedad, de acuerdo con los métodos utilizados como son el del Costo y avalúo catastral, y promediando el total de estos valores, el suscrito Perito a su leal entender de la materia considera que el Apartamento 301, Ubicado en la Calle 3ª No. D 50-47 de la Calle 3, B/Belisario Caicedo – Siloe de Santiago de Cali. (Valle del Cauca) tiene un valor Comercial de:

**DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS MILLONES TRECIENTOS ONCE MIL  
DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS (246.311.267) MONEDA  
CORRIENTE.**

## 7 VIGENCIA.

Un año a partir de la fecha de elaborado este documento.

## 8 ANEXOS.

Anexo. Registro fotográfico.

Atentamente,



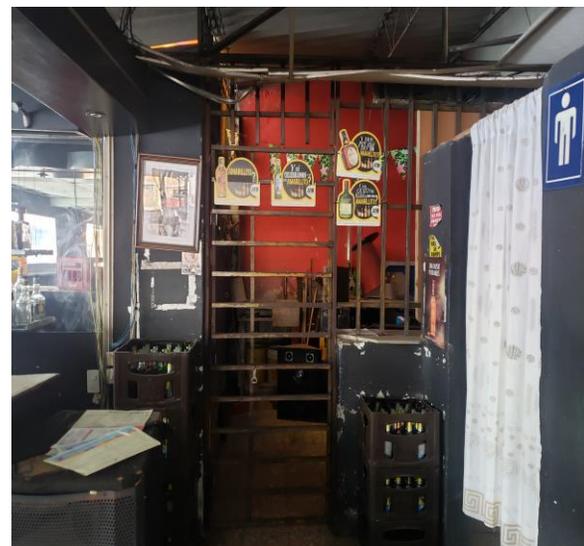
Arq. **PABLO CESAR IZQUIERDO VIVEROS**  
Matricula Prof. COPNIA: 092064-0503306  
Registro Abierto de Avaluadores: AVAL-76041353

## REGISTRO FOTOGRÁFICO CASA

**VIA PRINCIPAL**



**FACHADA PRINCIPAL**



SECRETARIA. A Despacho del señor Juez el presente proceso con los escritos que anteceden. Sírvase proveer.

Cali, 17 de marzo de 2021.

La secretaria,

DIANA PATRICIA DIAZ ERAZO

**RAD. 760013103004201900216-00**

**JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO**

Cali, diecisiete (17) de marzo de dos mil veintiuno (2021).

En atención de la comunicación enviada por el Juzgado Décimo Civil Municipal de Cali, en el que solicita aclarar para que proceso se dirige la solicitud de embargo de remanentes solicitada y a escritos que anteceden, el juzgado

**DISPONE:**

**1.-** Agregar a los autos para que obren y consten las respuestas provenientes del Juzgado 7 Civil Municipal de Cali, Juzgado 17 Civil Municipal de Cali, Adcap Colombia s.a. y Casa de Bolsa y póngase en conocimiento de la parte para lo de su cargo.

**2.- OFICIESE** al juzgado Décimo Civil Municipal de Cali, aclarándole que las solicitudes de embargo de remanentes comunicadas mediante oficios No. 0017 de fecha 13 de enero de 2021, corresponde a proceso Ordinario propuesto por Richard Paz Tovar contra Ferney Barragán Girón con radicación 76001400301020150072400 y oficio No. 0018 corresponde al proceso Ejecutivo Singular propuesto por el Banco Finandina s.a. contra Ferney Barragán Girón con radicación 76001400301020170067900 que se adelantan en ese despacho.

El Juez

**NOTIFIQUESE**

**RAMIRO ELIAS POLO CRISPINO**

<p>JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI SECRETARÍA</p>	
<p>EN ESTADO No. <u>42</u></p>	<p>DE HOY NOTIFICO A LAS PARTES EL CONTENIDO DEL AUTO QUE ANTECEDE.</p>
<p>CALI, _____</p>	<p><u>12</u> ABR 2021</p>
<p>DIANA PATRICIA DIAZ ERAZO Secretaria</p>	

**SOLICITUD DE ACLARACION DE REMANENTES PEDIDOS**

Juzgado 10 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali <j10cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Vie 12/02/2021 4:49 PM

Para: Juzgado 04 Civil Circuito - Valle Del Cauca - Cali <j04cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 1 archivos adjuntos (503 KB)

remanentes juz. 4 c.cto 2019-216.pdf;

Santiago de Cali, 12 de febrero de 2021.

Señores,  
Juzgado 04 Civil del Circuito de Cali.

Referencia: Solicitud Remanentes proceso 2019-00216-00.

Cordial Saludo,

adjunto al presente el oficio 279 d fecha 12 de febrero de 2021, contestación a solicitud de remanentes solicitados.

Atentamente,

JUZGADO DECIMO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

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

Demandante: Richard Paz Tovar.

Demandados: Ferney Barragán Girón y Jair Fernando Barragán Girón.

en audiencia No.025 del 29 de noviembre de 2017, se dictó Sentencia No.217 con la misma fecha en mención, adjudicando el bien en litigio al demandante. Consecuente con lo anterior, en fecha 23 de abril de 2019, el señor: RICHARD PAZ TOVAR, mediante apoderada judicial, presentó proceso ejecutivo a continuación del proceso declarativo de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, contra: FERNEY BARRAGÁN GIRÓN Y JAIR FERNANDO BARRAGÁN GIRÓN, por concepto de liquidación de agencias en derecho más los intereses moratorios causados hasta el pago total de la obligación, proceso que mediante auto No.619 de fecha 26 de noviembre de 2020, dispuso la terminación por pago y devolución de dinero a las partes, el cual no pudo ser notificado en la fecha subsiguiente, ante la solicitud de remisión al Honorable Tribunal Superior de Cali, Sala Civil, del expediente para inspección en la tutela contra este juzgado judicial, por lo que una vez recepcionado el proceso en este despacho, el 03 de febrero de 2021, se procedió a su notificación, el día 04 de febrero de 2021, surtiendo su ejecutoria, el día 09 de febrero de 2021; de manera que, los puntos que hacen referencia a la entrega de dineros y levantamiento de medidas previas, especialmente al demandado: FERNEY BARRAGÁN GIRÓN, quedan suspendidos hasta la respuesta del Juzgado 4 Civil del Circuito de Santiago de Cali, ya que se hace necesario solicitarle al juzgado petente de la medida de remanentes, aclaración sobre cual proceso recae la cautela solicitada mediante oficio No.0017 de fecha 13 de enero de 2021, recibida el 18 de enero del presente año, por consiguiente, el Juzgado, RESUELVE: 1.-) SOLICITAR al Juzgado 04 Civil del Circuito de Santiago de Cali, se sirva aclararle a este despacho sobre cuál de los procesos adelantados contra el señor: FERNEY BARRAGAN GIRON, recae su solicitud remanentes, conforme lo anteriormente expuesto. - 2.-) SUSPENDER los puntos que hacen referencia a la entrega de dineros y levantamiento de medidas previas, respecto del demandado: FERNEY BARRAGÁN GIRÓN, del auto No.619 de fecha 26 de noviembre de 2020, hasta tanto se allegue la respuesta del Juzgado 04 Civil del Circuito de Cali, para proceder conforme lo de Ley. NOTIFÍQUESE. EL JUEZ, (Fdo.) VICTOR GUILLERMO CONDE TAMAYO".

Atentamente



*[Handwritten Signature]*  
 ÁNGELA MARÍA LIBREROS TORRES.  
 SECRETARIA.



Proceso: Ejecutivo A Continuación Del Proceso Declarativo De Prescripción Adquisitiva Extraordinaria De Dominio.

Radicación: 76001-4003-010-2015-00724-00.

Demandante: Richard Paz Tovar.  
Demandados: Ferney Barragán Girón y Jair Fernando Barragán Girón.

REPÚBLICA DE COLOMBIA.



RAMA JUDICIAL.  
JUZGADO DÉCIMO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI.  
PALACIO DE JUSTICIA, PISO 10°, TORRE B.  
[j10cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j10cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Santiago de Cali (V), febrero 12 de 2021.

Oficio No.279.

Señores:  
JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI.  
[j04cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j04cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co)  
La Ciudad.-

<b>REFERENCIA:</b>	EJECUTIVO SINGULAR –
<b>DEMANDANTE:</b>	SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
<b>DEMANDADOS:</b>	FERNEY BARRAGÁN GIRÓN Y DIANA MARCELA JARAMILLO GUTIERREZ.
<b>RAD.</b>	76001-3103-004-2019-00216-00.
	• RESPUESTA OFICIO No.0017 de fecha 13 de enero de 2021.

En atención a su OFICIO No.0017 de fecha 13 de enero de 2021, recepcionado el 18 de enero de 2021, y que refiere a una solicitud de remanentes para el proceso de Prescripción Adquisitiva Extraordinaria De Dominio, adelantada por Richard Paz Tovar y Jair Fernando Barragán Girón, bajo la radicación 10-2015-724, me permito transcribirle y comunicarle, lo dispuesto en el auto No.074 de febrero 12 de 2021, proferido dentro del proceso del proceso de la referencia, en el que se dispuso:

*"CONSTANCIA: A Despacho del señor Juez, informándole que el día 18 de enero de 2021, a las 12:57 p.m., se recepciona solicitud de remanentes para el proceso ordinario, bajo la radicación 10-2015-00724, proveniente del Juzgado 04 Civil del Circuito de Cali. Se deja constancia que el expediente fue remitido, el día 30 de noviembre de 2020, al Honorable Tribunal Superior de Cali, a solicitud de la Sala Civil, por inspección ordenada en Acción Constitucional, tramite de impugnación, siendo recibido nuevamente en este despacho, el día 03 de febrero de 2021 a las 9:46 a.m., remitido mediante oficio No.0011 de la fecha. Sírvase proveer. Santiago de Cali, 11 de febrero de 2021...*

**AUTO SUSTANCIACION No.074 Primera Instancia. JUZGADO DÉCIMO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD. SANTIAGO DE CALI, ONCE DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTIUNO. Radicación No.10-2015-00724-00. En atención a la constancia secretarial y conforme la solicitud de remanentes, nos permitimos informarle, que en este despacho judicial se adelantó un proceso declarativo de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, iniciado por el señor: RICHARD PAZ TOVAR, contra: FERNEY BARRAGÁN GIRÓN Y JAIR FERNANDO BARRAGÁN GIRÓN, el cual**

Proceso: Ejecutivo A Continuación Del Proceso Declarativo De Prescripción Adquisitiva Extraordinaria De Dominio.

Radicación: 76001-4003-010-2015-00724-00.

**SECRETARIA.** Santiago de Cali, 26 de marzo de 2021. A Despacho del señor Juez el presente proceso con los escritos que anteceden. Sírvese proveer.

**DIANA PATRICIA DIAZ ERAZO**

Secretaria

**RAD: 7600131030042020-00059-00**

**JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO**

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

- 1.- AGREGAR a los autos los anteriores escritos contentivos de la constancia de notificación a la entidad aquí demandada, y que fueran allegados para el presente proceso, a fin que obren y consten.
- 2.- AGRÉGUESE la contestación que de la demanda realiza la demandada SERVICIOS Y ASESORIAS DE OCCIDETE S.A.S., a través de su apoderada judicial, con la constancia que lo hizo dentro del término legal y que propuso excepciones de mérito.
- 3.- RECONOCER personería amplia y suficiente a la Dra. JESSICA SILVANA ORTIZ, portadora de la T.P. No. 156.461 del C.S. de la Judicatura, para actuar como apoderada judicial de la sociedad demandada dentro del presente asunto, conforme al poder conferido y allegado (folio 6o).
- 4.- Por secretaria córrase traslado de las excepciones propuestas por la parte demandada.

**NOTIFÍQUESE**

El Juez,

**RAMIRO ELIAS POLO CRISPINO**

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI SECRETARIA	
EN ESTADO No. <u>42</u>	DE HOY NOTIFICO A LAS PARTES EL CONTENIDO DEL AUTO QUE ANTECEDE.
CALI, _____	<u>12</u> ABR 2021
DIANA PATRICIA DIAZ ERAZO SECRETARIA	

**FW: REF. CONTESTACION DEMANDA SRA. ANYELA LORENA HERNANDEZ MEJIA  
RAD. 2.020 - 00059 - TRASLADO - ARCHIVO**

JESSICA ORTIZ <jjjesik@hotmail.com>

Mar 26/01/2021 8:28 PM

**Para:** Juzgado 04 Civil Circuito - Valle Del Cauca - Cali <j04cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**CC:** contacto@dedalusabogados.com <contacto@dedalusabogados.com>

 2 archivos adjuntos (14 MB)

Contestación Demanda Sra Anyela Lorena Hernandez (1).pdf; Contestación Demanda Sra Anyela Lorena Hernandez (1).pdf;

Enviado desde mi Galaxy

----- Mensaje original -----

De: JESSICA ORTIZ <JJJESIK@hotmail.com>

Fecha: 26/1/2021 5:42 p. m. (GMT-05:00)

A: Juzgado 04 Civil Municipal - Cali <j04cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co> ,

contacto@dedalusabogados.com

Asunto: REF. CONTESTACION DEMANDA SRA. ANYELA LORENA HERNANDEZ MEJIA RAD. 2.020 -  
00059 - TRASLADO - ARCHIVO

Señor  
JUEZ CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI  
E. S. D.

**REFERENCIA.: PROCESO DECLARATIVO DE IMPUGNACIÓN, DE NULIDAD E INEFICACIA DE ACTAS DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS**

**DEMANDANTE: ANDRES FELIPE HOLGUIN SUAREZ**

**DEMANDADA: ANYELA LORENA HERNANDEZ**

**RADICADO. 2020 - 00059**

**JESSICA SILVANA ORTIZ**, mayor de edad identificada con la cedula de ciudadanía No 38.641, domiciliada y residente en Jamundí, abogada en ejercicio identificada con la cédula de ciudadanía N°. 38.641.284 de Cali, obrando como apoderada de la Sra. **ANYELA LORENA HERNANDEZ MEJIA**, también mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Cali, según poder que se adjunta, por medio del presente escrito procedo a contestar la demanda formulada ante usted por el abogado **LUIS FELIPE GOMEZ MORALES** en representación del señor **ANDRES FELIPE HOLGUIN SUAREZ**, de la siguiente manera.

#### HECHOS

**PRIMERO:** Es cierto.

**SEGUNDO:** Es cierto.

**TERCERO:** No me consta

De este hecho solo mi poderdante solo puede informar que el Sr. **ANDRES FELIPE HOLGUIN SUAREZ**, deja abandonado su cargo como Representante Legal, y por consiguiente sus obligaciones, es debido a este hecho que la Sra. **ANYELA LORENA HERNANDEZ MEJIA** quien en calidad de Representante Legal Suplente y accionista, asume toda la responsabilidad y obligaciones sola, sin dejar persona alguna encargado de su responsabilidad y sin previa información según lo que da certeza su apoderado cambia su residencia y domicilio de Colombia a Estados Unidos, reitero asumiendo mi poderdante totalmente la responsabilidad y obligaciones de **SERVICIOS Y ASESORIAS DE OCCIDENTE SAO**, evitando cualquier tipo de inconveniente legal.

**CUARTO:** No me consta

Debido al abandono del cargo y de que no se tenía contacto con el Sr. **ANDRES FELIPE HOLGUIN SUAREZ**, ni que existía ningún pronunciamiento por su parte, mi poderdante celebra una reunión para organizar la **SOCIEDAD**.

**QUINTO:** No me consta

Los señores **DERLY JHOANA CHACON OSORIO** Y **EDINSON ARIAS** sirven como testigos de que se realiza un cambio en la Sociedad debido al abandono del cargo del Sr. **ANDRES FELIPE HOLGUIN SUAREZ**, pero no como lo dice el apoderado del Sr. **HOLGUIN SUAREZ** que coadyuvan a unos elementos de falsedad puesto que lo que lleva hacer dicho cambio es la necesidad debido a la ausencia sin justificación y reitero al abandono del cargo por parte del Representante Legal Sr. **HOLGUIN SUAREZ**.

**SEXTO:** No me costa

Respecto a lo que expresa el apoderado del Sr. HOLGUIN SUAREZ eso deberá probarse dentro del proceso es simplemente una apreciación subjetiva de lo que asume ocurrió

**SEPTIMO:** No es cierto

Respecto a la segunda reunión a que hace referencia el apoderado del Sr. HOLGUIN SUAREZ de fecha 1 de febrero del año 2.017 menciona que mi representada Sra. ANYELA LORENA HERNANDEZ MEJIA realizo convocatoria mediante llamada telefónica, cabe anotar que mi representante intenta comunicarse por medio telefónico ya que era la única información que tenía del sr HOLGUIN SUAREZ, agota esta alternativa para poder lograr un contacto e informarle los por menores de las actividades realizadas en la SOCIEDAD pero lamentablemente no le fue posible ubicarlo por este medio y desconocia totalmente su domicilio y lugar de residencia para enterar de dicha reunión.

El estatuto es claro, pero a mi poderdante no tenía información de la dirección física o electrónica donde se le podía informar, sin embargo intento por medio telefónico ubicar y fue imposible saliéndose de sus posibilidades enterar al demandante, ni el tampoco demostró interés por la SOCIEDAD solo hasta este momento, lo hace por medio de la demanda que está en conocimiento de su despacho.

**OCTAVO:** No me consta

Mi representada de forma autónoma organiza la SOCIEDAD debido a que como se informa en los puntos anteriores el Sr. HOLGUIN SUAREZ abandona su cargo sin dejar a un encargado, asumiendo ella la responsabilidad completa respecto a las obligaciones tributarias y al funcionamiento de la misma.

**NOVENO:** No es cierto,

En dicho documento no se cometió falsedad en documento privado al suplantar como dice el apoderado del demandante, no se suplanto, como se ha reiterado el demandante abandono su cargo como Representante Legal y es por dicha acción que se causan las dos actas con el fin de organizar la SOCIEDAD en ningún momento existen suplantación existen dos testigos que firman el acta, pero no es una suplantación es una aseveración subjetiva y carente de pruebas.

**DECIMO:** No me consta

Su patrimonio de acuerdo a la constitución de la SOCIEDAD se estaría hablando de \$ 250.000 que es el equivalente al 25% de las acciones que se habla en dicha acta, no fue sin consentimiento se ocasiona en razón al abandono del cargo como REPRESENTANTE LEGAL realizado por el Sr. HOLGUIN SUAREZ, como se expone en el punto SEPTIMO mi poderdante gestiono y le fue aportado un número telefónico de contacto y no logro ubicarlo para enviar el comunicado de los cambios que necesitaba realizar a la SOCIEDAD, razón que está siendo expuesta en la contestación de la demanda.

Respecto a los efectos legales no hay ningún usufructo o ganancia que se haya generado a mi poderdante con la SOCIEDAD y se probara dentro del curso del proceso, ante la cámara de comercio hay unos cambios es cierto pero las obligaciones a cargo

de la SOCIEDAD solo fueron pagadas por mi poderdante en razón a que su socio dejo abandonado su cargo teniendo ella que asumir dichas obligaciones.

**UNDECIMO:** No es cierto

**RESPECTO A LAS PRETENSIONES:**

Me opongo expresamente y, de manera absoluta a todas a cada una de las pretensiones en mi contra, como quiera que no le asiste a la parte demandante el derecho invocado, además que carece de causa eficiente y respaldo fáctico y jurídico tal como lo demostraré dentro del litigio que hace tránsito ante el Despacho a su digno cargo.

Con base en lo anteriormente expuesto y de manera tempestiva procedo a formular las siguientes

**EXCEPCIONES DE MERITO**

**1° FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR PASIVA**

Entendida la legitimación en la causa como la calidad que tiene una persona para formular o contradecir las pretensiones de la demanda por cuanto es sujeto de la relación jurídica sustancial y/o la capacidad de un sujeto para comparecer al proceso, bien sea para elevar una determinada pretensión frente a otro o para contradecir las súplicas formuladas en su contra por el actor, es evidente que este presupuesto no se cumple en el caso sub iudice. La legitimación en la causa hace referencia a la posibilidad de que la persona formule o contradiga las pretensiones de la demanda, por ser el sujeto activo o pasivo con interés en la relación jurídica sustancial debatida en el proceso. La legitimación en la causa está directamente relacionada con el objeto de la litis, es decir, se trata de un elemento sustancial vinculado con la pretensión, en ese sentido, no constituye un presupuesto procesal, como sí lo es la legitimación para el proceso; por el contrario, la legitimación en la causa ha sido entendida como un presupuesto para la sentencia de fondo. La legitimación en la causa solamente es predicable de quienes participaron realmente en los hechos que han dado lugar a la instauración de la demanda o, en general, de los titulares de las correspondientes relaciones jurídicas sustanciales.

La falta de los elementos esenciales en todo acto jurídico, voluntad o consentimiento, u objeto no permite que el hecho se reputa como un acto de tal categoría, ni que se le pueda atribuir la eficacia que a dicha categoría le asigna la ley dentro del marco de la autonomía de la voluntad privada. El hecho si existe, no produce efecto alguno.

La ineficacia es de pleno derecho, cuando su causal se presenta de modo ostensible se produce de modo automático y sin necesidad de un fallo judicial que la declare.

4

Cuando el acto si reúne los elementos esenciales de todo acto jurídico, pero de modo manifiesto denota la falta de otro elemento que también le es esencial, pero específico.

En el caso de autos, el escenario procesal encuadra de manera precisa con la presente excepción, por lo cual está llamada a prosperar, dado que la sociedad que represento no puedo ser incluida como parte demandada en el asunto que nos ocupa, habida cuenta que los actos acusados gozaron de plena publicidad como se evidencia en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Cali y en el que claramente se evidencia el registro de las siguientes actas de Asamblea de Accionistas, así:

- No. 1 del 11 de febrero de 2.013 inscrita el 13 de febrero de 2.013 con el No. 1613 del Libro IX, cambió su nombre de ASOCIACION PARA EL DESARROLLO COLOMBIANO S.A.S. SIGLA ASIDECOL S.A.S. por el de SERVICIOS Y ASESORIAS DE OCCIDENTE S.A.S. sigla SAO.
- No. 2 del 1 de febrero de 2.017 inscrita el 7 de febrero de 2.017 con el No. 1745 del Libro IX.

En el Registro Público Mercantil, las Cámaras de Comercio además de realizar la inscripción de las personas naturales, jurídicas, establecimientos de comercio, que desarrollan alguna de las actividades consideradas mercantiles y/o civiles; realizan la inscripción de todos los actos, libros y documentos respecto los cuales la ley exige esta formalidad.

De acuerdo con el numeral 4 del artículo 29 del Código de Comercio, los actos y documentos sujetos por ley a la formalidad del registro sólo producen efectos respecto de terceros a partir de la fecha de su inscripción y se probará con el certificado expedido por la respectiva Cámara de Comercio.

Cualquier persona podrá consultar los actos y documentos inscritos.

**El objeto de la inscripción en el registro público mercantil es dar publicidad a dichos actos para que puedan ser oponibles a terceros**

Por lo tanto, la excepción está llamada a prosperar.

**2º CADUCIDAD PARA EJERCER LA ACCION DE IMPUGNACION**

La acción de impugnación se orienta a controvertir la validez y legalidad de ciertas decisiones sociales, en defensa del orden público económico y del interés general de una parte, y de la otra de la protección con contenido e implicaciones económicos o sin ellos de los derechos de los socios y de terceros, de manera que la actividad procesal y el petitum mismo de la demanda, en la acción de impugnación, se dirigen, pues, a que se declare judicialmente que el acuerdo es nulo, o que es inoponible. o que es ineficaz. O una finalidad universal y común a todas las causales: su nulidad.

5

La acción de impugnación a la luz del artículo 191 del Código de Comercio, los administradores, los revisores fiscales y **los socios ausentes o disidentes** podrán impugnar las decisiones de la asamblea o de la junta de socios cuando no se ajusten a las prescripciones legales o a los estatutos, **dicha acción sólo podrá ser promovida dentro de los dos meses siguientes a la fecha de la reunión en la cual se adoptaron las decisiones**, a excepción de acuerdos o actos de la asamblea que deban ser inscritos en el **registro público mercantil**, en cuyo caso el término perentorio de dos meses se contarán a partir de la fecha de inscripción.

Así mismo, el inciso primero del artículo 382 del Código General del Proceso, consagra que la demanda de impugnación de actos o decisiones de asambleas, juntas directivas, juntas de socios o de cualquier otro órgano directivo de personas jurídicas de derecho privado, **solo podrá proponerse, so pena de caducidad, dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha del acto respectivo** y deberá dirigirse contra la entidad. Si se tratare de acuerdos o actos sujetos a registro, el término se contará desde la fecha de la inscripción, en el entendido que **la función registral proclama la publicidad de los actos, no para sus intervinientes o partícipes. si no para los terceros, como quiera que allí se funda la oponibilidad**, de conformidad con el artículo 28 del Código de Comercio, del siguiente tenor literal:

**“Artículo 28. Personas, actos y documentos que deben inscribirse en el registro mercantil**

Deberán inscribirse en el registro mercantil:

(.....)

7º Los libros de registro de socios o accionistas y los de actas de asamblea y juntas de socios.” (Comillas fuera de texto)

El término hábil para proponer la demanda y para ejercer el derecho de accionar es **bien corto**, excepcionalmente breve para la preparación de los documentos necesarios para acreditar fehacientemente los hechos en que se fundamenta la demanda: **dos meses**, brevedad que se agudiza aún más si de la respectiva reunión no se ha producido acta o no se ha suscrito, o si su texto no ha sido puesto a disposición del socio que protesta o disiente.

De las normas mencionadas, debe hacerse un breve análisis en punto a que aun cuando el legislador haya pretendido dar un tratamiento diferente a la acción impugnatoria en el marco de que el acto se someta o no a la ritualidad registral, **en ambos casos el término de caducidad no se modifica, se mantiene**, la única diferencia estriba en que el mismo empieza a correr en uno de los eventos, a partir de la fecha de celebración de la reunión al interior de la cual se adoptaron las decisiones y en el otro, desde el momento de su inscripción, de manera que la distinción en enfoca en que ciertos actos se conciben para la órbita exclusiva de la sociedad y otros actos por el contrario revisten interés para terceros e ineludiblemente requieren cumplir con

6

por el contrario revisten interés para terceros e ineludiblemente requieren cumplir con la formalidad del registro, **de modo que la acción impugnatoria surge con el registro y se extingue dentro del mismo término.**

Resulta claro entonces que el término de caducidad no está supeditado a la aprobación o no del acta y menos aún a la aprobación de la asamblea, como quiera que, repito, se trata de un término perentorio que constituye obligatorio cumplimiento, con base en las disposiciones legales citadas de carácter general aplicables a todo tipo de sociedades mercantiles, que contemplan lo atinente a impugnación de actos o decisiones, así como a partir de cuándo se contabilizan los dos meses para impugnar los actos del máximo órgano social.

Por lo tanto, la excepción está llamada a prosperar.

### 3° **INEXISTENCIA DE CONDUCTA DELICTIVA:**

Se debe dejar claro desde ya que contrario a lo afirmado por el demandante en el Hecho Noveno de la demanda, afirmación que a todas luces resulta temeraria, toda vez que de un análisis pacífico de los hechos jurídicamente relevantes se logra determinar con claridad que dichos hechos no son del interés del Derecho Penal, dicho de otra manera, las circunstancias sobre las cuales se fundamenta la demanda no constituyen delito alguno y menos aún los que allí se plantean.

Con relación al **Fraude Procesal** el artículo 453 del Código Penal, establece:

#### ***“Artículo 453. Fraude procesal***

*El que por cualquier medio fraudulento induzca en error a un servidor público para obtener sentencia, resolución o acto administrativo contrario a la ley, incurrirá en prisión de seis (6) a doce (12) años, multa de doscientos (200) a mil (1.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes e inhabilitación para el ejercicio de derechos y funciones públicas de cinco (5) a ocho (8) años.”*

La conducta prevista en el artículo está acompañada por complementos que la determinan, pues no se trata de cualquier medio sin más consideraciones, sino de cualquier medio que haya inducido al empleado oficial a la comisión de un error, y no de cualquier manera, sino que debe estar encaminado a obtener una decisión, bajo la forma de sentencia, resolución o acto administrativo que sea contrario a la ley.

Del mismo modo, el fraude procesal requiere que el sujeto activo acuda al dolo, teniendo plena certeza de que su propósito es inducir a error al administrador o al funcionario judicial, lo cual no tiene aplicación en el presente asunto por cuanto las Cámaras de Comercio son organismos de carácter privado, cuyas función esencial es el registro público mercantil y servir de órgano de los intereses generales del comercio ante el gobierno y los comerciantes.

Con respecto al delito de **Falsedad en Documento Privado**, el artículo 289 del Código Penal dispone:

**“Artículo 289. Falsedad en documento privado**

*El que falsifique documento privado que pueda servir de prueba, incurrirá, si lo usa, en prisión de dieciséis (16) a ciento ocho (108) meses.”*

De lo anterior se extrae que para la configuración del delito se requiere que se cumplan los siguientes requisitos:

- 1º Que el documento privado falsificado pueda servir de prueba
- 2º Que el documento falsificado sea utilizado como prueba

El requisito principal para que se configure el delito es básicamente, que el documento falsificado sea utilizado como prueba para obtener un derecho o un beneficio, evento que aquí no encuadra por cuanto el documento no es falso, ni apócrifo, se precisa de manera tácita en los artículos 243 y 244 del Código General del Proceso que el documento privado es aquel que no cumple los requisitos del documento público, es decir, que no fue expedido por un servidor público en cumplimiento de las funciones propias de su cargo, por lo que tales presupuestos no concurren en las actas de socios de las empresas.

Se trata de documentos auténticos, siendo importante identificar cuando es documento privado y cuando público, siendo el documento privado oponible únicamente entre las partes mientras que el documento público es oponible para todos; en los documentos públicos la exigencia de veracidad es irrefutable y constituye un delito especial, mientras que, en los documentos privados no existe acuerdo en que los particulares deban decir siempre la verdad en sus documentos, sin embargo, están en la obligación de actuar de buena fe y amparados bajo este principio es precisamente que la misma se presume, ya que el documento es en sí mismo, es la declaración consciente y personal, escrita e irreproducible oralmente, destinada a dar fe de la verdad de los hechos declarados, en el cual el autor de la forma y el contenido carece de investidura oficial al expedirlo y las formalidades legales son distintas

En cuanto a la **Suplantación de identidad** señala el Código Penal en su artículo 296:

*“El que con el fin de obtener un provecho para sí o para otro, o causar daño, sustituya o suplante a una persona o se atribuya nombre, edad, estado civil, o calidad que pueda tener efectos jurídicos, incurrirá en multa, siempre que la conducta no constituya otro delito. “*

Al afirmar que se incurre en el delito de suplantación de identidad, tal concepto no solamente resulta erróneo, sino que cae en una clara contradicción, si se tiene en cuenta que, o hay una falsedad en su contenido o la persona fue suplantada.

En cualquiera de los casos, el sujeto puede ser cualquier persona y evidentemente la acción es intencionada o finalista, la conducta objetiva o externa se consume con

independencia de la obtención del documento público, el provecho que se busca o la producción del daño que se persigue.

Suplantar o sustituir a otro es, exactamente, hacer aparecer a ese otro como autor de un documento haciéndose pasar por ese otro. En este caso el autor del delito se presenta físicamente fingiendo ser otro. Se trata pues de una suplantación física, sin embargo, para la suplantación o sustitución, salvo el caso de homónimos, es absolutamente necesario atribuirse nombre falso, estado civil, calidad, profesión, oficio, edad o condición falsos, es mentir sobre la identidad, el estado o las cualidades de la persona.

Todo lo anterior, bajo el entendido que conforme al artículo 9o de la Ley 599/2000, que describe el Principio Rector de Conducta Punible, el cual establece, que: "*La causalidad por sí sola no basta para la imputación jurídica del resultado*", y a su vez el artículo 12 de la Ley 599 de 2000, que describe el Principio Rector de Culpabilidad, el cual establece que: "*Queda "erradicada toda forma de responsabilidad objetiva"*".

Resulta claro entonces, que en el caso de análisis no se configura ninguno de los delitos que pretenden atribuirse

Por lo tanto, la excepción está llamada a prosperar.

#### 5º GENERICA

Señor Juez, en virtud del alcance del principio de búsqueda de la verdad formal y en gracia de los poderes oficiosos de los cuales se encuentra Usted investido, sírvase declarar oficiosamente la que hallare probada, conforme a lo contemplado en el artículo 282 del Código General del Proceso.

#### **RESPECTO A LAS PRETENSIONES SUBSIDIARIAS**

1. Me opongo a las pretensiones de la parte actora porque no le asiste el derecho invocado.

*Los hechos que la configuran son los siguientes*

Buena fe en la expedición de las actas de asamblea, es un hecho causado por la ausencia definitiva del Representante Legal Sr. ANDRES FELIPE HOLGUIN SUAREZ.

#### **PRUEBAS**

Solicito señor juez, se decreten, practiquen y tengan como pruebas las siguientes:

Los documentos que sirvan de soporte y prueben que el Sr. HOLGUIN SUAREZ justifico su ausencia definitiva o dejo un encargado en representación de el para que actuara como REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD.

## INTERROGATORIO DE PARTE

Solicito respetuosamente señor Juez se ordene interrogatorio de parte al demandante Sr. ANDRES FELIPE HOLGUIN SUAREZ, el cual formulare en el momento oportuno.

## DECLARACIONES

Solicito respetuosamente señor Juez recibir declaración de los testigos a la Sra. **DERLY CHACON Y EDINSON ARIAS**, mayores de edad vecinos de Cali para que declaren conforme a derecho sobre todo lo que les conste respecto a los contrahechos propuestos en la demanda, a los testigos los presentare a su despacho el día de la audiencia.

## DOCUMENTAL

Solicito señor juez, se tengan como pruebas las siguientes:

Todos y cada uno de los soportes aportados donde se demuestra que en ausencia del Sr. ANDRES FELIPE HOLGUIN SUAREZ como Representante Legal, es mi poderdante quien asume tanto responsabilidades como obligaciones para evitar más perjuicios como era multas por obligaciones tributarias y demás gastos vinculados a la SOCIEDAD.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Las normas citadas en la contestación de la demanda y los artículos 96 del C.G. del P., y las aplicables y complementarias de derecho sustancial artículo 163, 164, 189, 190, 191, 431, 440, 442 y los demás aplicables del código de comercio, Ley 222 de 1995 y la jurisprudencia patria.

## NOTIFICACIONES

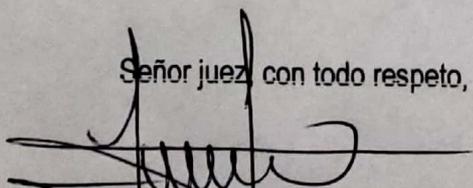
Mi poderdante, en la calle 34 No 94 -39 Reservas del Lili Casa G 15 en la ciudad de Cali.

Correo electrónico [anyelin85@hotmail.com](mailto:anyelin85@hotmail.com) y [serviciosyasesorias.sao@gmail.com](mailto:serviciosyasesorias.sao@gmail.com), celular contacto 3166172273.

El demandante, en 5772 Windhover Drive, apartamento A en la ciudad de Orlando, Florida, Estados Unidos de América, teléfono 1 ( 407) 541-7381. Correo electrónico [andres.holquin81@hotmail.com](mailto:andres.holquin81@hotmail.com) [contacto@dedalusabogados.com](mailto:contacto@dedalusabogados.com)

La suscrita, en la calle 11 No 3 – 67 piso 6 oficina 604 Edificio Sierra en la ciudad de Cali, correo electrónico [serviciosintegralesjamundi@gmail.com](mailto:serviciosintegralesjamundi@gmail.com) y [jjjesik@hotmail.com](mailto:jjjesik@hotmail.com) celular 3184402211 – 3212239104.

Señor juez con todo respeto,



**JESSICA SILVANA ORTIZ**  
C.C. No 38.641.284 De Cali  
T.P. N°. 156.461 del C.S.J.



Señor(a) 4 Cuarto  
JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE CALI  
E.S.D.

**ANYELA LORENA HERNANDEZ MEJIA**, mayor de edad y domiciliada en la ciudad de Cali, identificada como aparece al pie de mi correspondiente firma, obrando en nombre propio, en calidad de demandada dentro del proceso de la referencia, comedidamente manifiesto a usted que mediante el presente escrito confiero **PODER** especial amplio y suficiente a la **Dra. JESSICA SILVANA ORTIZ**, mayor de edad, domiciliada y residente en Jamundí, abogada en ejercicio, identificada con la cedula de ciudadanía **No 38.641.284** de Cali, portadora de la tarjeta profesional **No 156.461** del C. S de la J. para que asuma la defensa de mis derechos y conteste la demanda **PROCESO DECLARATIVO DE IMPUGNACION DE ASAMBLEA**.

Mi apoderada queda facultada, además de recibir, firmar, desistir, transigir, reasumir, sustituir y convenir todas las acciones que sean a mi favor de conformidad con el artículo 70 del C. P. C. y toda la normatividad vigente.

Lo relevo de costas y/o perjuicios que se ocasione con el otorgamiento del presente poder.

Sírvase reconocer personería jurídica en los términos y para los fines del presente mandato

Cordialmente,

*Anyela Lorena Hernandez Mejia*  
**ANYELA LORENA HERNANDEZ MEJIA**  
**C.C. No 31.321.900 DE CALI**

*Jessica Silvana Ortiz*  
**JESSICA SILVANA ORTIZ**  
**C.C. No 38.641.284 de Cali**  
**T.P. No 156.461 del C. S de la J**





252167

# DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

Artículo 68 Decreto Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015

En la ciudad de Cali, Departamento de Valle, República de Colombia, el diecinueve (19) de enero de dos mil veintiuno (2021), en la Notaría Veintidos (22) del Círculo de Cali, compareció: ANYELA LORENA HERNANDEZ MEJIA, identificado con Cédula de Ciudadanía 31321900 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

----- Firma autógrafa -----



e32zjjpj1z1r  
19/01/2021 - 15:30:08



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

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

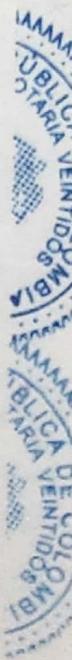
Este folio se vincula al documento de PODER signado por el compareciente, en el que aparecen como partes ANYELA LORENA HERNANDEZ MEJIA.



LUZ ELENA HURTADO AGUDELO

Notario Veintidos (22) del Círculo de Cali, Departamento de Valle

Consulte este documento en [www.notariasegura.com.co](http://www.notariasegura.com.co)  
Número Único de Transacción: e32zjjpj1z1r





Cámara de Comercio de Cali  
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL  
Fecha expedición: 25/01/2021 10:26:06 am

Recibo No. 7890850, Valor: \$6.200

**CODIGO DE VERIFICACIÓN: 0821GNQER4**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccc.org.co](http://www.ccc.org.co) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

LA MATRÍCULA MERCANTIL PROPORCIONA SEGURIDAD Y CONFIANZA EN LOS NEGOCIOS, RENUEVE EN [WWW.CCC.ORG.CO](http://WWW.CCC.ORG.CO) EL PLAZO PARA RENOVAR LA MATRÍCULA ES HASTA EL 31 DE MARZO DE 2021.

CON FUNDAMENTO EN LA MATRÍCULA E INSCRIPCIONES EFECTUADAS EN EL REGISTRO MERCANTIL, LA CÁMARA DE COMERCIO CERTIFICA:

**NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO**

Razón social: SERVICIOS Y ASESORIAS DE OCCIDENTE S.A.S.  
Sigla: SAO  
Nit.: 900567115-7  
Domicilio principal: Cali

**MATRÍCULA**

Matrícula No.: 858051-16  
Fecha de matrícula en esta Cámara: 29 de octubre de 2012  
Último año renovado: 2020  
Fecha de renovación: 29 de enero de 2020  
Grupo NIIF: Grupo 3

**UBICACIÓN**

Dirección del domicilio principal: KR 42 # 5 - 36  
Municipio: Cali - Valle  
Correo electrónico: serviciosyasesorias.sao@gmail.com  
Teléfono comercial 1: 3166172273  
Teléfono comercial 2: 3202919748  
Teléfono comercial 3: 3103342112

Dirección para notificación judicial: KR 42 # 5 - 36  
Municipio: Cali - Valle  
Correo electrónico de notificación: serviciosyasesorias.sao@gmail.com  
Teléfono para notificación 1: 3166172273  
Teléfono para notificación 2: 3202919748  
Teléfono para notificación 3: 3103342112

La persona jurídica SERVICIOS Y ASESORIAS DE OCCIDENTE S.A.S. SI autorizó recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Proceso y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Recibo No. 7890850, Valor: \$6.200

**CODIGO DE VERIFICACIÓN: 0821GNQER4**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccc.org.co](http://www.ccc.org.co) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

### CONSTITUCIÓN

Por documento privado del 27 de octubre de 2012 de Cali, inscrito en esta Cámara de Comercio el 29 de octubre de 2012 con el No. 12815 del Libro IX, se constituyó sociedad de naturaleza Comercial denominada ASOCIACION PARA EL DESARROLLO COLOMBIANO S.A.S. SIGLA: ASIDECOL S.A.S.

### REFORMAS ESPECIALES

Por Acta No. 001 del 11 de febrero de 2013 Asamblea De Accionistas, inscrito en esta Cámara de Comercio el 13 de febrero de 2013 con el No. 1613 del Libro IX, cambio su nombre de ASOCIACION PARA EL DESARROLLO COLOMBIANO S.A.S. SIGLA: ASIDECOL S.A.S. por el de SERVICIOS Y ASESORIAS DE OCCIDENTE S.A.S. Sigla: SAO

### TERMINO DE DURACIÓN

VIGENCIA: INDEFINIDA

### OBJETO SOCIAL

LA SOCIEDAD TENDRÁ COMO OBJETO PRINCIPAL:

PROMOVER Y VENDER PLANES TURÍSTICOS HACIA COLOMBIA Y EL EXTERIOR, PARA SER EJECUTADOS POR LAS AGENCIAS DE VIAJES OPERADORAS ESTABLECIDAS EN EL PAÍS; ESTABLECER CONVENIOS CON EMPRESAS OPERADORAS DE TRANSPORTE PARA PRESTACIÓN DE SERVICIO, PERSONALIZADO Y/O GRUPAL. PROGRAMAR Y ORGANIZAR PLANES TURÍSTICOS PARA SER OPERADOS FUERA DEL TERRITORIO NACIONAL POR SUS CORRESPONSALES O AGENTES Y PARA SER VENDIDOS POR LAS AGENCIAS DE VIAJES Y TURISMO; PROMOVER Y VENDER PLANES TURÍSTICOS A NIVEL NACIONAL, PARA SER EJECUTADOS POR LAS AGENCIAS DE VIAJES OPERADORAS ESTABLECIDAS EN EL PAÍS; ORGANIZAR Y PROMOVER CONGRESOS, FERIAS, EXPOSICIONES Y TODA CLASE DE EVENTOS COMERCIALES, ARTÍSTICOS Y RECREATIVOS A TRAVÉS DE AGENCIAS DE VIAJES OPERADORAS LEGALMENTE ESTABLECIDAS EN EL PAÍS. LA RESERVA, ORGANIZACIÓN Y/O VENTA DE EXCURSIONES, CRUCEROS O SIMILARES POR CUENTA DE TERCEROS. ESTABLECER CONVENIOS CON HOTELES, HOSPEDAJES, HOSTERÍAS, RESTAURANTES, CASINOS, BARES Y/O DISCOTECAS O SIMILARES, CON EL FIN DE FOMENTAR EL TURISMO, RECREACIÓN, DEPORTE Y TODOS SUS DERIVADOS DENTRO Y FUERA DEL PAÍS. EL DESARROLLO DE TODA LA LOGÍSTICA O DEL EQUIPAMIENTO NECESARIO PARA CUALQUIER ACTIVIDAD QUE FOMENTE EL TURISMO.

ADEMÁS LA COMPAÑÍA DESARROLLARA EL MANTENIMIENTO Y ACONDICIONAMIENTO DE EDIFICACIONES Y DE OBRAS CIVILES, TERMINACIÓN Y ACABADOS DE EDIFICACIONES, TRABAJOS DE INSTALACIÓN DE EQUIPOS DE OBRAS CIVILES. ASÍ MISMO PODRÁ REALIZAR CUALQUIER OTRA ACTIVIDAD ECONÓMICA



Cámara de Comercio de Cali  
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL  
Fecha expedición: 25/01/2021 10:26:06 am

Recibo No. 7890850, Valor: \$6.200

**CODIGO DE VERIFICACIÓN: 0821GNQER4**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccc.org.co](http://www.ccc.org.co) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

LÍCITA TANTO EN COLOMBIA COMO EN EL EXTRANJERO. LA SOCIEDAD PODRÁ LLEVAR A CABO, EN GENERAL TODAS LAS OPERACIONES DE CUALQUIER NATURALEZA QUE ELLAS FUEREN RELACIONADAS CON EL OBJETO SOCIAL MENCIONADO, ASÍ COMO CUALESQUIERA ACTIVIDADES SIMILARES, CONEXAS O COMPLEMENTARIAS O QUE PERMITAN FACILITAR O DESARROLLAR EL COMERCIO O LA INDUSTRIA DE LA SOCIEDAD.

EN DESARROLLO DE SU OBJETO SOCIAL LA SOCIEDAD PUEDE EJECUTAR Y CELEBRAR LOS SIGUIENTES ACTOS MERCANTILES, NEGOCIOS JURÍDICOS Y CONTRATOS:

- 1) IMPORTAR O ADQUIRIR EN LOS MERCADOS NACIONALES Y EXTRANJEROS MAQUINARIA, EQUIPOS Y DOTACIONES PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO QUE TENGA LA SOCIEDAD A CUALQUIER TÍTULO.
- 2) OBTENER EL REGISTRO DE MARCAS Y EL DEPÓSITO DE NOMBRES COMERCIALES PARA DISTINGUIR LOS SERVICIOS QUE PRESTA LA COMPAÑÍA Y LOS ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO DE PROPIEDAD DE LA MISMA, RESPECTIVAMENTE.
- 3) GIRAR, ACEPTAR, ENDOSAR, NEGOCIAR, TENER Y DESCARGAR TODA CLASE DE TÍTULOS VALORES REGULADOS POR EL TÍTULO III, DEL LIBRO III, CAPITULO 1 A V DEL CÓDIGO DE COMERCIO

EXCEPTO LOS BONOS A LOS QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO 752 DE DICHO CÓDIGO Y EJECUTAR O CELEBRAR RESPECTO DE DICHOS TÍTULOS VALORES LOS ACTOS Y CONTRATOS ALLÍ PREVISTOS, SIEMPRE QUE TENGAN RELACIÓN DIRECTA CON EL OBJETO SOCIAL.

- 4) EFECTUAR CUALQUIER OPERACIÓN DE LIBRANZA DADO QUE EL MOVIMIENTO DEL PATRIMONIO DE LA EMPRESA ES TOTALMENTE LÍCITO
- 5) NOMBRAR APODERADOS, MANDATARIOS Y REPRESENTANTES ESPECIALES O GENERALES, JUDICIALES O EXTRAJUDICIALES Y REPRESENTAR EMPRESAS Y EMPRESARIOS NACIONALES O EXTRANJEROS.
- 6) CONTRATAR A CUALQUIER TÍTULO LOS SERVICIOS DE PERSONAS NATURALES O JURÍDICAS Y DE PROFESIONALES A SU SERVICIO.

**CAPITAL**

	<b>*CAPITAL AUTORIZADO*</b>
Valor:	\$4,000,000
No. de acciones:	160
Valor nominal:	\$25,000
	<b>*CAPITAL SUSCRITO*</b>
Valor:	\$2,000,000
No. de acciones:	80
Valor nominal:	\$25,000
	<b>*CAPITAL PAGADO*</b>
Valor:	\$2,000,000
No. de acciones:	80
Valor nominal:	\$25,000

Recibo No. 7890850, Valor: \$6.200

**CODIGO DE VERIFICACIÓN: 0821GNQER4**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccc.org.co](http://www.ccc.org.co) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

### REPRESENTACIÓN LEGAL

ÓRGANOS DE LA SOCIEDAD.- LA SOCIEDAD TENDRÁ UN ÓRGANO DE DIRECCIÓN, DENOMINADO ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS Y UN REPRESENTANTE LEGAL PRINCIPAL Y SUPLENTE. LA REVISORÍA FISCAL SOLO SERÁ PROVISTA EN LA MEDIDA EN QUE LO EXIJAN LAS NORMAS LEGALES VIGENTES.

REPRESENTACIÓN LEGAL.- LA REPRESENTACIÓN LEGAL DE LA SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA ESTARÁ A CARGO DE UNA PERSONA NATURAL O JURÍDICA, ACCIONISTA, Y UN REPRESENTANTE LEGAL SUPLENTE, DESIGNADOS POR LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS.

LAS FUNCIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL TERMINARÁN EN CASO DE DIMISIÓN O REVOCACIÓN POR PARTE DE LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS, DE DECESO O DE INCAPACIDAD EN AQUELLOS CASOS EN QUE EL REPRESENTANTE LEGAL SEA UNA PERSONA NATURAL Y EN CASO DE LIQUIDACIÓN PRIVADA O JUDICIAL, CUANDO EL REPRESENTANTE LEGAL SEA UNA PERSONA JURÍDICA.

LA CESACIÓN DE LAS FUNCIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL, POR CUALQUIER CAUSA, NO DA LUGAR A NINGUNA INDEMNIZACIÓN DE CUALQUIER NATURALEZA, DIFERENTE DE AQUELLAS QUE LE CORRESPONDIEREN CONFORME A LA LEY LABORAL, SI FUERE EL CASO.

LA REVOCACIÓN POR PARTE DE LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS NO TENDRÁ QUE ESTAR MOTIVADA Y PODRÁ REALIZARSE EN CUALQUIER TIEMPO.

EN AQUELLOS CASOS EN QUE EL REPRESENTANTE LEGAL SEA UNA PERSONA JURÍDICA, LAS FUNCIONES QUEDARÁN A CARGO DEL REPRESENTANTE LEGAL DE ÉSTA.

TODA REMUNERACIÓN A QUE TUVIERE DERECHO EL REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD, DEBERÁ SER APROBADA POR LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS.

FACULTADES DEL REPRESENTANTE LEGAL.- LA SOCIEDAD SERÁ GERENCIADA, ADMINISTRADA REPRESENTADA LEGALMENTE ANTE TERCEROS POR EL REPRESENTANTE LEGAL, QUIEN NO TENDRÁ RESTRICCIONES DE CONTRATACIÓN POR RAZÓN DE LA NATURALEZA NI DE LA CUANTÍA DE LOS ACTOS QUE CELEBRE. POR LO TANTO, SE ENTENDERÁ QUE EL REPRESENTANTE LEGAL PODRÁ CELEBRAR O EJECUTAR TODOS LOS ACTOS Y CONTRATOS COMPRENDIDOS EN EL OBJETO SOCIAL O QUE SE RELACIONEN DIRECTAMENTE CON LA EXISTENCIA Y EL FUNCIONAMIENTO DE LA SOCIEDAD.

EL REPRESENTANTE LEGAL SE ENTENDERÁ INVESTIDO DE LOS MÁS AMPLIOS PODERES PARA ACTUAR EN TODAS LAS CIRCUNSTANCIAS EN NOMBRE DE LA SOCIEDAD, CON EXCEPCIÓN DE AQUELLAS FACULTADES QUE, DE ACUERDO CON LOS ESTATUTOS, SE HUBIEREN RESERVADO LOS ACCIONISTAS. EN LAS RELACIONES FRENTE A TERCEROS, LA SOCIEDAD QUEDARÁ OBLIGADA POR LOS ACTOS Y CONTRATOS CELEBRADOS POR EL REPRESENTANTE LEGAL.

LE ESTÁ PROHIBIDO AL REPRESENTANTE LEGAL Y A LOS DEMÁS ADMINISTRADORES DE LA SOCIEDAD, POR SÍ O POR INTERPUESTA PERSONA, OBTENER BAJO CUALQUIER FORMA O MODALIDAD JURÍDICA PRÉSTAMOS POR PARTE DE LA SOCIEDAD U OBTENER DE PARTE DE LA SOCIEDAD AVAL, FIANZA O CUALQUIER OTRO TIPO DE GARANTÍA DE SUS OBLIGACIONES PERSONALES.



Cámara de Comercio de Cali  
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL  
Fecha expedición: 25/01/2021 10:26:06 am

Recibo No. 7890850, Valor: \$6.200

**CODIGO DE VERIFICACIÓN: 0821GNQER4**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccc.org.co](http://www.ccc.org.co) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

**NOMBRAMIENTOS**

**REPRESENTANTES LEGALES**

Por Acta No. 001 del 13 de enero de 2017, de Asamblea De Accionistas, inscrito en esta Cámara de Comercio el 25 de enero de 2017 con el No. 1145 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
REPRESENTANTE LEGAL	ANYELA LORENA HERNANDEZ MEJIA	C.C.31321900

**REFORMAS DE ESTATUTOS**

Los estatutos de la sociedad han sido reformados así:

DOCUMENTO	INSCRIPCIÓN
ACT 001 del 11/02/2013 de Asamblea De Accionistas	1613 de 13/02/2013 Libro IX
ACT 002 del 01/02/2017 de Asamblea De Accionistas	1745 de 07/02/2017 Libro IX

**RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN**

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la Ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro, quedan en firme dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos. Para estos efectos, se informa que para la Cámara de Comercio de Cali, los sábados NO son días hábiles.

Una vez interpuestos los recursos, los actos administrativos recurridos quedan en efecto suspensivo, hasta tanto los mismos sean resueltos, conforme lo prevé el artículo 79 del Código de Procedimiento Administrativo y de los Contencioso Administrativo.

A la fecha y hora de expedición de este certifica, NO se encuentra en trámite ningún recurso.

**CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU**

- Actividad principal Código CIIU: 7912
- Actividad secundaria Código CIIU: 4921
- Otras actividades Código CIIU: 8299



Recibo No. 7890850, Valor: \$6.200

**CODIGO DE VERIFICACIÓN: 0821GNQER4**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccc.org.co](http://www.ccc.org.co) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

### INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

#### TAMAÑO EMPRESARIAL

De conformidad con lo provisto en el artículo 2.2.1.13.2.1 del Decreto 1074 de 2015 y la Resolución 2225 de 2019 del DANE el tamaño de la empresa es: MICRO

No anterior de acuerdo a la información reportada por el matriculado o inscrito en el formulario RUES:

Ingresos por actividad ordinaria \$0

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el período - CIIU:7912

\*\*\*\*\*

Este certificado refleja la situación jurídica del inscrito hasta la fecha y hora de su expedición.

Que no figuran otras inscripciones que modifiquen total o parcialmente el presente certificado.

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y de la Ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro aquí certificados quedan en firme diez (10) días hábiles después de la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos; el sábado no se tiene como día hábil para este conteo.

En cumplimiento de los requisitos sobre la validez jurídica y probatoria de los mensajes de datos determinados en la Ley 527 de 1999 y demás normas complementarias, la firma digital de los certificados generados electrónicamente se encuentra respaldada por una entidad de certificación digital abierta acreditada por el organismo nacional de acreditación (onac) y sólo puede ser verificada en ese formato.

Dado en Cali a los 25 días del mes de enero del año 2021 hora: 10:26:06 AM



Cámara de  
Comercio de  
Cali

Cámara de Comercio de Cali  
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL  
Fecha expedición: 25/01/2021 10:26:06 am

Recibo No. 7890850, Valor: \$6.200

**CODIGO DE VERIFICACIÓN: 0821GNQER4**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccc.org.co](http://www.ccc.org.co) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

*A. M. Z. P.*

Señor  
JUEZ CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI  
E. S. D.

**REFERENCIA.: PROCESO DECLARATIVO DE IMPUGNACIÓN, DE NULIDAD E INEFICACIA DE ACTAS DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS**

**DEMANDANTE: ANDRES FELIPE HOLGUIN SUAREZ**

**DEMANDADA: ANYELA LORENA HERNANDEZ**

**RADICADO. 2020 - 00059**

**JESSICA SILVANA ORTIZ**, mayor de edad identificada con la cedula de ciudadanía No 38.641, domiciliada y residente en Jamundí, abogada en ejercicio identificada con la cédula de ciudadanía N°. 38.641.284 de Cali, obrando como apoderada de la Sra. **ANYELA LORENA HERNANDEZ MEJIA**, también mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Cali, según poder que se adjunta, por medio del presente escrito procedo a contestar la demanda formulada ante usted por el abogado **LUIS FELIPE GOMEZ MORALES** en representación del señor **ANDRES FELIPE HOLGUIN SUAREZ**, de la siguiente manera.

#### HECHOS

**PRIMERO:** Es cierto.

**SEGUNDO:** Es cierto.

**TERCERO:** No me consta

De este hecho solo mi poderdante solo puede informar que el Sr. **ANDRES FELIPE HOLGUIN SUAREZ**, deja abandonado su cargo como Representante Legal, y por consiguiente sus obligaciones, es debido a este hecho que la Sra. **ANYELA LORENA HERNANDEZ MEJIA** quien en calidad de Representante Legal Suplente y accionista, asume toda la responsabilidad y obligaciones sola, sin dejar persona alguna encargado de su responsabilidad y sin previa información según lo que da certeza su apoderado cambia su residencia y domicilio de Colombia a Estados Unidos, reitero asumiendo mi poderdante totalmente la responsabilidad y obligaciones de **SERVICIOS Y ASESORIAS DE OCCIDENTE SAO**, evitando cualquier tipo de inconveniente legal.

**CUARTO:** No me consta

Debido al abandono del cargo y de que no se tenía contacto con el Sr. **ANDRES FELIPE HOLGUIN SUAREZ**, ni que existía ningún pronunciamiento por su parte, mi poderdante celebra una reunión para organizar la **SOCIEDAD**.

**QUINTO:** No me consta

Los señores **DERLY JHOANA CHACON OSORIO** Y **EDINSON ARIAS** sirven como testigos de que se realiza un cambio en la Sociedad debido al abandono del cargo del Sr. **ANDRES FELIPE HOLGUIN SUAREZ**, pero no como lo dice el apoderado del Sr. **HOLGUIN SUAREZ** que coadyuvan a unos elementos de falsedad puesto que lo que lleva hacer dicho cambio es la necesidad debido a la ausencia sin justificación y reitero al abandono del cargo por parte del Representante Legal Sr. **HOLGUIN SUAREZ**.

**SEXTO:** No me costa

Respecto a lo que expresa el apoderado del Sr. HOLGUIN SUAREZ eso deberá probarse dentro del proceso es simplemente una apreciación subjetiva de lo que asume ocurrió

**SEPTIMO:** No es cierto

Respecto a la segunda reunión a que hace referencia el apoderado del Sr. HOLGUIN SUAREZ de fecha 1 de febrero del año 2017 menciona que mi representada Sra. ANYELA LORENA HERNANDEZ MEJIA realizo convocatoria mediante llamada telefónica, cabe anotar que mi representante intenta comunicarse por medio telefónico ya que era la única información que tenía del sr HOLGUIN SUAREZ, agota esta alternativa para poder lograr un contacto e informarle los por menores de las actividades realizadas en la SOCIEDAD pero lamentablemente no le fue posible ubicarlo por este medio y desconocia totalmente su domicilio y lugar de residencia para enterar de dicha reunión.

El estatuto es claro, pero a mi poderdante no tenía información de la dirección física o electrónica donde se le podía informar, sin embargo intento por medio telefónico ubicar y fue imposible saliéndose de sus posibilidades enterar al demandante, ni el tampoco demostró interés por la SOCIEDAD solo hasta este momento, lo hace por medio de la demanda que está en conocimiento de su despacho.

**OCTAVO:** No me consta

Mi representada de forma autónoma organiza la SOCIEDAD debido a que como se informa en los puntos anteriores el Sr. HOLGUIN SUAREZ abandona su cargo sin dejar a un encargado, asumiendo ella la responsabilidad completa respecto a las obligaciones tributarias y al funcionamiento de la misma.

**NOVENO:** No es cierto,

En dicho documento no se cometió falsedad en documento privado al suplantar como dice el apoderado del demandante, no se suplanto, como se ha reiterado el demandante abandono su cargo como Representante Legal y es por dicha acción que se causan las dos actas con el fin de organizar la SOCIEDAD en ningún momento existen suplantación existen dos testigos que firman el acta, pero no es una suplantación es una aseveración subjetiva y carente de pruebas.

**DECIMO:** No me consta

Su patrimonio de acuerdo a la constitución de la SOCIEDAD se estaría hablando de \$ 250.000 que es el equivalente al 25% de las acciones que se habla en dicha acta, no fue sin consentimiento se ocasiona en razón al abandono del cargo como REPRESENTANTE LEGAL realizado por el Sr. HOLGUIN SUAREZ, como se expone en el punto SEPTIMO mi poderdante gestiona y le fue aportado un número telefónico de contacto y no logro ubicarlo para enviar el comunicado de los cambios que necesitaba realizar a la SOCIEDAD, razón que está siendo expuesta en la contestación de la demanda.

Respecto a los efectos legales no hay ningún usufructo o ganancia que se haya generado a mi poderdante con la SOCIEDAD y se probara dentro del curso del proceso, ante la cámara de comercio hay unos cambios es cierto pero las obligaciones a cargo

de la SOCIEDAD solo fueron pagadas por mi poderdante en razón a que su socio dejo abandonado su cargo teniendo ella que asumir dichas obligaciones.

**UNDECIMO:** No es cierto

**RESPECTO A LAS PRETENSIONES:**

Me opongo expresamente y, de manera absoluta a todas a cada una de las pretensiones en mi contra, como quiera que no le asiste a la parte demandante el derecho invocado, además que carece de causa eficiente y respaldo fáctico y jurídico tal como lo demostraré dentro del litigio que hace tránsito ante el Despacho a su digno cargo.

Con base en lo anteriormente expuesto y de manera tempestiva procedo a formular las siguientes

**EXCEPCIONES DE MERITO**

**1° FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR PASIVA**

Entendida la legitimación en la causa como la calidad que tiene una persona para formular o contradecir las pretensiones de la demanda por cuanto es sujeto de la relación jurídica sustancial y/o la capacidad de un sujeto para comparecer al proceso, bien sea para elevar una determinada pretensión frente a otro o para contradecir las súplicas formuladas en su contra por el actor, es evidente que este presupuesto no se cumple en el caso sub iudice. La legitimación en la causa hace referencia a la posibilidad de que la persona formule o contradiga las pretensiones de la demanda, por ser el sujeto activo o pasivo con interés en la relación jurídica sustancial debatida en el proceso. La legitimación en la causa está directamente relacionada con el objeto de la litis, es decir, se trata de un elemento sustancial vinculado con la pretensión, en ese sentido, no constituye un presupuesto procesal, como sí lo es la legitimación para el proceso; por el contrario, la legitimación en la causa ha sido entendida como un presupuesto para la sentencia de fondo. La legitimación en la causa solamente es predicable de quienes participaron realmente en los hechos que han dado lugar a la instauración de la demanda o, en general, de los titulares de las correspondientes relaciones jurídicas sustanciales.

La falta de los elementos esenciales en todo acto jurídico, voluntad o consentimiento, u objeto no permite que el hecho se repute como un acto de tal categoría, ni que se le pueda atribuir la eficacia que a dicha categoría le asigna la ley dentro del marco de la autonomía de la voluntad privada. El hecho si existe, no produce efecto alguno.

La ineficacia es de pleno derecho, cuando su causal se presenta de modo ostensible se produce de modo automático y sin necesidad de un fallo judicial que la declare.

4

Cuando el acto si reúne los elementos esenciales de todo acto jurídico, pero de modo manifiesto denota la falta de otro elemento que también le es esencial, pero específico.

En el caso de autos, el escenario procesal encuadra de manera precisa con la presente excepción, por lo cual está llamada a prosperar, dado que la sociedad que represento no puedo ser incluida como parte demandada en el asunto que nos ocupa, habida cuenta que los actos acusados gozaron de plena publicidad como se evidencia en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Cali y en el que claramente se evidencia el registro de las siguientes actas de Asamblea de Accionistas, así:

- No. 1 del 11 de febrero de 2.013 inscrita el 13 de febrero de 2.013 con el No. 1613 del Libro IX, cambió su nombre de ASOCIACION PARA EL DESARROLLO COLOMBIANO S.A.S. SIGLA ASIDECOL S.A.S. por el de SERVICIOS Y ASESORIAS DE OCCIDENTE S.A.S. sigla SAO.
- No. 2 del 1 de febrero de 2.017 inscrita el 7 de febrero de 2.017 con el No. 1745 del Libro IX.

En el Registro Público Mercantil, las Cámaras de Comercio además de realizar la inscripción de las personas naturales, jurídicas, establecimientos de comercio, que desarrollan alguna de las actividades consideradas mercantiles y/o civiles; realizan la inscripción de todos los actos, libros y documentos respecto los cuales la ley exige esta formalidad.

De acuerdo con el numeral 4 del artículo 29 del Código de Comercio, los actos y documentos sujetos por ley a la formalidad del registro sólo producen efectos respecto de terceros a partir de la fecha de su inscripción y se probará con el certificado expedido por la respectiva Cámara de Comercio.

Cualquier persona podrá consultar los actos y documentos inscritos.

**El objeto de la inscripción en el registro público mercantil es dar publicidad a dichos actos para que puedan ser oponibles a terceros**

Por lo tanto, la excepción está llamada a prosperar.

**2º CADUCIDAD PARA EJERCER LA ACCION DE IMPUGNACION**

La acción de impugnación se orienta a controvertir la validez y legalidad de ciertas decisiones sociales, en defensa del orden público económico y del interés general de una parte, y de la otra de la protección con contenido e implicaciones económicos o sin ellos de los derechos de los socios y de terceros, de manera que la actividad procesal y el petitum mismo de la demanda, en la acción de impugnación, se dirigen, pues, a que se declare judicialmente que el acuerdo es nulo, o que es inoponible. o que es ineficaz. O una finalidad universal y común a todas las causales: su nulidad.

5

La acción de impugnación a la luz del artículo 191 del Código de Comercio, los administradores, los revisores fiscales y **los socios ausentes o disidentes** podrán impugnar las decisiones de la asamblea o de la junta de socios cuando no se ajusten a las prescripciones legales o a los estatutos, **dicha acción sólo podrá ser promovida dentro de los dos meses siguientes a la fecha de la reunión en la cual se adoptaron las decisiones**, a excepción de acuerdos o actos de la asamblea que deban ser inscritos en el **registro público mercantil**, en cuyo caso el término perentorio de dos meses se contarán a partir de la fecha de inscripción.

Así mismo, el inciso primero del artículo 382 del Código General del Proceso, consagra que la demanda de impugnación de actos o decisiones de asambleas, juntas directivas, juntas de socios o de cualquier otro órgano directivo de personas jurídicas de derecho privado, **solo podrá proponerse, so pena de caducidad, dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha del acto respectivo** y deberá dirigirse contra la entidad. Si se tratare de acuerdos o actos sujetos a registro, el término se contará desde la fecha de la inscripción, en el entendido que **la función registral proclama la publicidad de los actos, no para sus intervinientes o partícipes. si no para los terceros, como quiera que allí se funda la oponibilidad**, de conformidad con el artículo 28 del Código de Comercio, del siguiente tenor literal:

**“Artículo 28. Personas, actos y documentos que deben inscribirse en el registro mercantil**

Deberán inscribirse en el registro mercantil:

(.....)

7º Los libros de registro de socios o accionistas y los de actas de asamblea y juntas de socios.” (Comillas fuera de texto)

El término hábil para proponer la demanda y para ejercer el derecho de accionar es **bien corto**, excepcionalmente breve para la preparación de los documentos necesarios para acreditar fehacientemente los hechos en que se fundamenta la demanda: **dos meses**, brevedad que se agudiza aún más si de la respectiva reunión no se ha producido acta o no se ha suscrito, o si su texto no ha sido puesto a disposición del socio que protesta o disiente.

De las normas mencionadas, debe hacerse un breve análisis en punto a que aun cuando el legislador haya pretendido dar un tratamiento diferente a la acción impugnatoria en el marco de que el acto se someta o no a la ritualidad registral, **en ambos casos el término de caducidad no se modifica, se mantiene**, la única diferencia estriba en que el mismo empieza a correr en uno de los eventos, a partir de la fecha de celebración de la reunión al interior de la cual se adoptaron las decisiones y en el otro, desde el momento de su inscripción, de manera que la distinción en enfoca en que ciertos actos se conciben para la órbita exclusiva de la sociedad y otros actos por el contrario revisten interés para terceros e ineludiblemente requieren cumplir con

6

por el contrario revisten interés para terceros e ineludiblemente requieren cumplir con la formalidad del registro, **de modo que la acción impugnatoria surge con el registro y se extingue dentro del mismo término.**

Resulta claro entonces que el término de caducidad no está supeditado a la aprobación o no del acta y menos aún a la aprobación de la asamblea, como quiera que, repito, se trata de un término perentorio que constituye obligatorio cumplimiento, con base en las disposiciones legales citadas de carácter general aplicables a todo tipo de sociedades mercantiles, que contemplan lo atinente a impugnación de actos o decisiones, así como a partir de cuándo se contabilizan los dos meses para impugnar los actos del máximo órgano social.

Por lo tanto, la excepción está llamada a prosperar.

### 3° **INEXISTENCIA DE CONDUCTA DELICTIVA:**

Se debe dejar claro desde ya que contrario a lo afirmado por el demandante en el Hecho Noveno de la demanda, afirmación que a todas luces resulta temeraria, toda vez que de un análisis pacífico de los hechos jurídicamente relevantes se logra determinar con claridad que dichos hechos no son del interés del Derecho Penal, dicho de otra manera, las circunstancias sobre las cuales se fundamenta la demanda no constituyen delito alguno y menos aún los que allí se plantean.

Con relación al **Fraude Procesal** el artículo 453 del Código Penal, establece:

#### ***“Artículo 453. Fraude procesal***

*El que por cualquier medio fraudulento induzca en error a un servidor público para obtener sentencia, resolución o acto administrativo contrario a la ley, incurrirá en prisión de seis (6) a doce (12) años, multa de doscientos (200) a mil (1.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes e inhabilitación para el ejercicio de derechos y funciones públicas de cinco (5) a ocho (8) años.”*

La conducta prevista en el artículo está acompañada por complementos que la determinan, pues no se trata de cualquier medio sin más consideraciones, sino de cualquier medio que haya inducido al empleado oficial a la comisión de un error, y no de cualquier manera, sino que debe estar encaminado a obtener una decisión, bajo la forma de sentencia, resolución o acto administrativo que sea contrario a la ley.

Del mismo modo, el fraude procesal requiere que el sujeto activo acuda al dolo, teniendo plena certeza de que su propósito es inducir a error al administrador o al funcionario judicial, lo cual no tiene aplicación en el presente asunto por cuanto las Cámaras de Comercio son organismos de carácter privado, cuyas función esencial es el registro público mercantil y servir de órgano de los intereses generales del comercio ante el gobierno y los comerciantes.

Con respecto al delito de **Falsedad en Documento Privado**, el artículo 289 del Código Penal dispone:

**“Artículo 289. Falsedad en documento privado**

*El que falsifique documento privado que pueda servir de prueba, incurrirá, si lo usa, en prisión de dieciséis (16) a ciento ocho (108) meses.”*

De lo anterior se extrae que para la configuración del delito se requiere que se cumplan los siguientes requisitos:

- 1º Que el documento privado falsificado pueda servir de prueba
- 2º Que el documento falsificado sea utilizado como prueba

El requisito principal para que se configure el delito es básicamente, que el documento falsificado sea utilizado como prueba para obtener un derecho o un beneficio, evento que aquí no encuadra por cuanto el documento no es falso, ni apócrifo, se precisa de manera tácita en los artículos 243 y 244 del Código General del Proceso que el documento privado es aquel que no cumple los requisitos del documento público, es decir, que no fue expedido por un servidor público en cumplimiento de las funciones propias de su cargo, por lo que tales presupuestos no concurren en las actas de socios de las empresas.

Se trata de documentos auténticos, siendo importante identificar cuando es documento privado y cuando público, siendo el documento privado oponible únicamente entre las partes mientras que el documento público es oponible para todos; en los documentos públicos la exigencia de veracidad es irrefutable y constituye un delito especial, mientras que, en los documentos privados no existe acuerdo en que los particulares deban decir siempre la verdad en sus documentos, sin embargo, están en la obligación de actuar de buena fe y amparados bajo este principio es precisamente que la misma se presume, ya que el documento es en sí mismo, es la declaración consciente y personal, escrita e irreproducible oralmente, destinada a dar fe de la verdad de los hechos declarados, en el cual el autor de la forma y el contenido carece de investidura oficial al expedirlo y las formalidades legales son distintas

En cuanto a la **Suplantación de identidad** señala el Código Penal en su artículo 296:

*“El que con el fin de obtener un provecho para sí o para otro, o causar daño, sustituya o suplante a una persona o se atribuya nombre, edad, estado civil, o calidad que pueda tener efectos jurídicos, incurrirá en multa, siempre que la conducta no constituya otro delito. “*

Al afirmar que se incurre en el delito de suplantación de identidad, tal concepto no solamente resulta erróneo, sino que cae en una clara contradicción, si se tiene en cuenta que, o hay una falsedad en su contenido o la persona fue suplantada.

En cualquiera de los casos, el sujeto puede ser cualquier persona y evidentemente la acción es intencionada o finalista, la conducta objetiva o externa se consume con

independencia de la obtención del documento público, el provecho que se busca o la producción del daño que se persigue.

Suplantar o sustituir a otro es, exactamente, hacer aparecer a ese otro como autor de un documento haciéndose pasar por ese otro. En este caso el autor del delito se presenta físicamente fingiendo ser otro. Se trata pues de una suplantación física, sin embargo, para la suplantación o sustitución, salvo el caso de homónimos, es absolutamente necesario atribuirse nombre falso, estado civil, calidad, profesión, oficio, edad o condición falsos, es mentir sobre la identidad, el estado o las cualidades de la persona.

Todo lo anterior, bajo el entendido que conforme al artículo 9o de la Ley 599/2000, que describe el Principio Rector de Conducta Punible, el cual establece, que: "*La causalidad por sí sola no basta para la imputación jurídica del resultado*", y a su vez el artículo 12 de la Ley 599 de 2000, que describe el Principio Rector de Culpabilidad, el cual establece que: "*Queda "erradicada toda forma de responsabilidad objetiva"*".

Resulta claro entonces, que en el caso de análisis no se configura ninguno de los delitos que pretenden atribuirse

Por lo tanto, la excepción está llamada a prosperar.

#### 5º GENERICA

Señor Juez, en virtud del alcance del principio de búsqueda de la verdad formal y en gracia de los poderes oficiosos de los cuales se encuentra Usted investido, sírvase declarar oficiosamente la que hallare probada, conforme a lo contemplado en el artículo 282 del Código General del Proceso.

#### **RESPECTO A LAS PRETENSIONES SUBSIDIARIAS**

1. Me opongo a las pretensiones de la parte actora porque no le asiste el derecho invocado.

*Los hechos que la configuran son los siguientes*

Buena fe en la expedición de las actas de asamblea, es un hecho causado por la ausencia definitiva del Representante Legal Sr. ANDRES FELIPE HOLGUIN SUAREZ.

#### **PRUEBAS**

Solicito señor juez, se decreten, practiquen y tengan como pruebas las siguientes:

Los documentos que sirvan de soporte y prueben que el Sr. HOLGUIN SUAREZ justifico su ausencia definitiva o dejo un encargado en representación de el para que actuara como REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD.

## INTERROGATORIO DE PARTE

Solicito respetuosamente señor Juez se ordene interrogatorio de parte al demandante Sr. ANDRES FELIPE HOLGUIN SUAREZ, el cual formulare en el momento oportuno.

## DECLARACIONES

Solicito respetuosamente señor Juez recibir declaración de los testigos a la Sra. **DERLY CHACON Y EDINSON ARIAS**, mayores de edad vecinos de Cali para que declaren conforme a derecho sobre todo lo que les conste respecto a los contrahechos propuestos en la demanda, a los testigos los presentare a su despacho el día de la audiencia.

## DOCUMENTAL

Solicito señor juez, se tengan como pruebas las siguientes:

Todos y cada uno de los soportes aportados donde se demuestra que en ausencia del Sr. ANDRES FELIPE HOLGUIN SUAREZ como Representante Legal, es mi poderdante quien asume tanto responsabilidades como obligaciones para evitar más perjuicios como era multas por obligaciones tributarias y demás gastos vinculados a la SOCIEDAD.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Las normas citadas en la contestación de la demanda y los artículos 96 del C.G. del P., y las aplicables y complementarias de derecho sustancial artículo 163, 164, 189, 190, 191, 431, 440, 442 y los demás aplicables del código de comercio, Ley 222 de 1995 y la jurisprudencia patria.

## NOTIFICACIONES

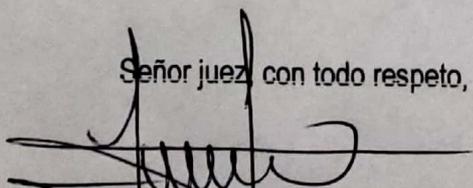
Mi poderdante, en la calle 34 No 94 -39 Reservas del Lili Casa G 15 en la ciudad de Cali.

Correo electrónico [anyelin85@hotmail.com](mailto:anyelin85@hotmail.com) y [serviciosyasesorias.sao@gmail.com](mailto:serviciosyasesorias.sao@gmail.com), celular contacto 3166172273.

El demandante, en 5772 Windhover Drive, apartamento A en la ciudad de Orlando, Florida, Estados Unidos de América, teléfono 1 ( 407) 541-7381. Correo electrónico [andres.holquin81@hotmail.com](mailto:andres.holquin81@hotmail.com) [contacto@dedalusabogados.com](mailto:contacto@dedalusabogados.com)

La suscrita, en la calle 11 No 3 – 67 piso 6 oficina 604 Edificio Sierra en la ciudad de Cali, correo electrónico [serviciosintegralesjamundi@gmail.com](mailto:serviciosintegralesjamundi@gmail.com) y [jjesik@hotmail.com](mailto:jjesik@hotmail.com) celular 3184402211 – 3212239104.

Señor juez con todo respeto,



**JESSICA SILVANA ORTIZ**  
C.C. No 38.641.284 De Cali  
T.P. N°. 156.461 del C.S.J.



Señor(a) 4 Cuarto  
JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE CALI  
E.S.D.

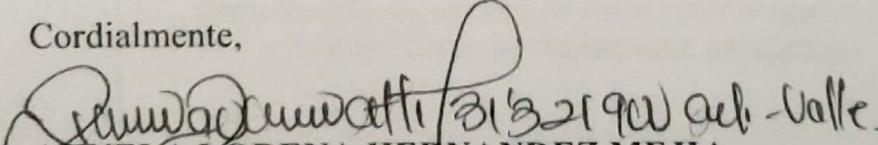
**ANYELA LORENA HERNANDEZ MEJIA**, mayor de edad y domiciliada en la ciudad de Cali, identificada como aparece al pie de mi correspondiente firma, obrando en nombre propio, en calidad de demandada dentro del proceso de la referencia, comedidamente manifiesto a usted que mediante el presente escrito confiero **PODER** especial amplio y suficiente a la **Dra. JESSICA SILVANA ORTIZ**, mayor de edad, domiciliada y residente en Jamundí, abogada en ejercicio, identificada con la cedula de ciudadanía **No 38.641.284** de Cali, portadora de la tarjeta profesional **No 156.461** del C. S de la J. para que asuma la defensa de mis derechos y conteste la demanda **PROCESO DECLARATIVO DE IMPUGNACION DE ASAMBLEA**.

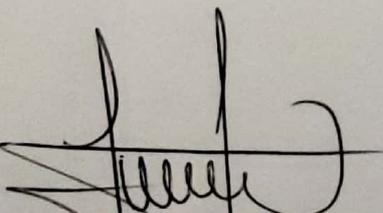
Mi apoderada queda facultada, además de recibir, firmar, desistir, transigir, reasumir, sustituir y convenir todas las acciones que sean a mi favor de conformidad con el artículo 70 del C. P. C. y toda la normatividad vigente.

Lo relevo de costas y/o perjuicios que se ocasione con el otorgamiento del presente poder.

Sírvase reconocer personería jurídica en los términos y para los fines del presente mandato

Cordialmente,

  
**ANYELA LORENA HERNANDEZ MEJIA**  
C.C. No 31.321.900 DE CALI

  
**JESSICA SILVANA ORTIZ**  
C.C. No 38.641.284 de Cali  
T.P. No 156.461 del C. S de la J





252167

# DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

Artículo 68 Decreto Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015

En la ciudad de Cali, Departamento de Valle, República de Colombia, el diecinueve (19) de enero de dos mil veintiuno (2021), en la Notaría Veintidos (22) del Círculo de Cali, compareció: ANYELA LORENA HERNANDEZ MEJIA, identificado con Cédula de Ciudadanía 31321900 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

----- Firma autógrafa -----



e32zjjpj1z1r  
19/01/2021 - 15:30:08



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

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

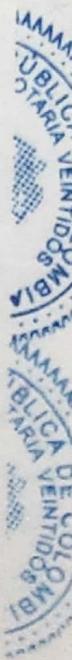
Este folio se vincula al documento de PODER signado por el compareciente, en el que aparecen como partes ANYELA LORENA HERNANDEZ MEJIA.



LUZ ELENA HURTADO AGUDELO

Notario Veintidos (22) del Círculo de Cali, Departamento de Valle

Consulte este documento en [www.notariasegura.com.co](http://www.notariasegura.com.co)  
Número Único de Transacción: e32zjjpj1z1r





Cámara de Comercio de Cali  
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL  
Fecha expedición: 25/01/2021 10:26:06 am

Recibo No. 7890850, Valor: \$6.200

**CODIGO DE VERIFICACIÓN: 0821GNQER4**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccc.org.co](http://www.ccc.org.co) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

LA MATRÍCULA MERCANTIL PROPORCIONA SEGURIDAD Y CONFIANZA EN LOS NEGOCIOS, RENUEVE EN [WWW.CCC.ORG.CO](http://WWW.CCC.ORG.CO) EL PLAZO PARA RENOVAR LA MATRÍCULA ES HASTA EL 31 DE MARZO DE 2021.

CON FUNDAMENTO EN LA MATRÍCULA E INSCRIPCIONES EFECTUADAS EN EL REGISTRO MERCANTIL, LA CÁMARA DE COMERCIO CERTIFICA:

**NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO**

Razón social: SERVICIOS Y ASESORIAS DE OCCIDENTE S.A.S.  
Sigla: SAO  
Nit.: 900567115-7  
Domicilio principal: Cali

**MATRÍCULA**

Matrícula No.: 858051-16  
Fecha de matrícula en esta Cámara: 29 de octubre de 2012  
Último año renovado: 2020  
Fecha de renovación: 29 de enero de 2020  
Grupo NIIF: Grupo 3

**UBICACIÓN**

Dirección del domicilio principal: KR 42 # 5 - 36  
Municipio: Cali - Valle  
Correo electrónico: serviciosyasesorias.sao@gmail.com  
Teléfono comercial 1: 3166172273  
Teléfono comercial 2: 3202919748  
Teléfono comercial 3: 3103342112

Dirección para notificación judicial: KR 42 # 5 - 36  
Municipio: Cali - Valle  
Correo electrónico de notificación: serviciosyasesorias.sao@gmail.com  
Teléfono para notificación 1: 3166172273  
Teléfono para notificación 2: 3202919748  
Teléfono para notificación 3: 3103342112

La persona jurídica SERVICIOS Y ASESORIAS DE OCCIDENTE S.A.S. SI autorizó recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Proceso y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Recibo No. 7890850, Valor: \$6.200

**CODIGO DE VERIFICACIÓN: 0821GNQER4**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccc.org.co](http://www.ccc.org.co) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

### CONSTITUCIÓN

Por documento privado del 27 de octubre de 2012 de Cali, inscrito en esta Cámara de Comercio el 29 de octubre de 2012 con el No. 12815 del Libro IX, se constituyó sociedad de naturaleza Comercial denominada ASOCIACION PARA EL DESARROLLO COLOMBIANO S.A.S. SIGLA: ASIDECOL S.A.S.

### REFORMAS ESPECIALES

Por Acta No. 001 del 11 de febrero de 2013 Asamblea De Accionistas, inscrito en esta Cámara de Comercio el 13 de febrero de 2013 con el No. 1613 del Libro IX, cambio su nombre de ASOCIACION PARA EL DESARROLLO COLOMBIANO S.A.S. SIGLA: ASIDECOL S.A.S. por el de SERVICIOS Y ASESORIAS DE OCCIDENTE S.A.S. Sigla: SAO

### TERMINO DE DURACIÓN

VIGENCIA: INDEFINIDA

### OBJETO SOCIAL

LA SOCIEDAD TENDRÁ COMO OBJETO PRINCIPAL:

PROMOVER Y VENDER PLANES TURÍSTICOS HACIA COLOMBIA Y EL EXTERIOR, PARA SER EJECUTADOS POR LAS AGENCIAS DE VIAJES OPERADORAS ESTABLECIDAS EN EL PAÍS; ESTABLECER CONVENIOS CON EMPRESAS OPERADORAS DE TRANSPORTE PARA PRESTACIÓN DE SERVICIO, PERSONALIZADO Y/O GRUPAL. PROGRAMAR Y ORGANIZAR PLANES TURÍSTICOS PARA SER OPERADOS FUERA DEL TERRITORIO NACIONAL POR SUS CORRESPONSALES O AGENTES Y PARA SER VENDIDOS POR LAS AGENCIAS DE VIAJES Y TURISMO; PROMOVER Y VENDER PLANES TURÍSTICOS A NIVEL NACIONAL, PARA SER EJECUTADOS POR LAS AGENCIAS DE VIAJES OPERADORAS ESTABLECIDAS EN EL PAÍS; ORGANIZAR Y PROMOVER CONGRESOS, FERIAS, EXPOSICIONES Y TODA CLASE DE EVENTOS COMERCIALES, ARTÍSTICOS Y RECREATIVOS A TRAVÉS DE AGENCIAS DE VIAJES OPERADORAS LEGALMENTE ESTABLECIDAS EN EL PAÍS. LA RESERVA, ORGANIZACIÓN Y/O VENTA DE EXCURSIONES, CRUCEROS O SIMILARES POR CUENTA DE TERCEROS. ESTABLECER CONVENIOS CON HOTELES, HOSPEDAJES, HOSTERÍAS, RESTAURANTES, CASINOS, BARES Y/O DISCOTECAS O SIMILARES, CON EL FIN DE FOMENTAR EL TURISMO, RECREACIÓN, DEPORTE Y TODOS SUS DERIVADOS DENTRO Y FUERA DEL PAÍS. EL DESARROLLO DE TODA LA LOGÍSTICA O DEL EQUIPAMIENTO NECESARIO PARA CUALQUIER ACTIVIDAD QUE FOMENTE EL TURISMO.

ADEMÁS LA COMPAÑÍA DESARROLLARA EL MANTENIMIENTO Y ACONDICIONAMIENTO DE EDIFICACIONES Y DE OBRAS CIVILES, TERMINACIÓN Y ACABADOS DE EDIFICACIONES, TRABAJOS DE INSTALACIÓN DE EQUIPOS DE OBRAS CIVILES. ASÍ MISMO PODRÁ REALIZAR CUALQUIER OTRA ACTIVIDAD ECONÓMICA



Cámara de Comercio de Cali  
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL  
Fecha expedición: 25/01/2021 10:26:06 am

Recibo No. 7890850, Valor: \$6.200

**CODIGO DE VERIFICACIÓN: 0821GNQER4**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccc.org.co](http://www.ccc.org.co) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

LÍCITA TANTO EN COLOMBIA COMO EN EL EXTRANJERO. LA SOCIEDAD PODRÁ LLEVAR A CABO, EN GENERAL TODAS LAS OPERACIONES DE CUALQUIER NATURALEZA QUE ELLAS FUEREN RELACIONADAS CON EL OBJETO SOCIAL MENCIONADO, ASÍ COMO CUALESQUIERA ACTIVIDADES SIMILARES, CONEXAS O COMPLEMENTARIAS O QUE PERMITAN FACILITAR O DESARROLLAR EL COMERCIO O LA INDUSTRIA DE LA SOCIEDAD.

EN DESARROLLO DE SU OBJETO SOCIAL LA SOCIEDAD PUEDE EJECUTAR Y CELEBRAR LOS SIGUIENTES ACTOS MERCANTILES, NEGOCIOS JURÍDICOS Y CONTRATOS:

- 1) IMPORTAR O ADQUIRIR EN LOS MERCADOS NACIONALES Y EXTRANJEROS MAQUINARIA, EQUIPOS Y DOTACIONES PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO QUE TENGA LA SOCIEDAD A CUALQUIER TÍTULO.
- 2) OBTENER EL REGISTRO DE MARCAS Y EL DEPÓSITO DE NOMBRES COMERCIALES PARA DISTINGUIR LOS SERVICIOS QUE PRESTA LA COMPAÑÍA Y LOS ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO DE PROPIEDAD DE LA MISMA, RESPECTIVAMENTE.
- 3) GIRAR, ACEPTAR, ENDOSAR, NEGOCIAR, TENER Y DESCARGAR TODA CLASE DE TÍTULOS VALORES REGULADOS POR EL TÍTULO III, DEL LIBRO III, CAPITULO 1 A V DEL CÓDIGO DE COMERCIO

EXCEPTO LOS BONOS A LOS QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO 752 DE DICHO CÓDIGO Y EJECUTAR O CELEBRAR RESPECTO DE DICHOS TÍTULOS VALORES LOS ACTOS Y CONTRATOS ALLÍ PREVISTOS, SIEMPRE QUE TENGAN RELACIÓN DIRECTA CON EL OBJETO SOCIAL.

- 4) EFECTUAR CUALQUIER OPERACIÓN DE LIBRANZA DADO QUE EL MOVIMIENTO DEL PATRIMONIO DE LA EMPRESA ES TOTALMENTE LÍCITO
- 5) NOMBRAR APODERADOS, MANDATARIOS Y REPRESENTANTES ESPECIALES O GENERALES, JUDICIALES O EXTRAJUDICIALES Y REPRESENTAR EMPRESAS Y EMPRESARIOS NACIONALES O EXTRANJEROS.
- 6) CONTRATAR A CUALQUIER TÍTULO LOS SERVICIOS DE PERSONAS NATURALES O JURÍDICAS Y DE PROFESIONALES A SU SERVICIO.

**CAPITAL**

	<b>*CAPITAL AUTORIZADO*</b>
Valor:	\$4,000,000
No. de acciones:	160
Valor nominal:	\$25,000
	<b>*CAPITAL SUSCRITO*</b>
Valor:	\$2,000,000
No. de acciones:	80
Valor nominal:	\$25,000
	<b>*CAPITAL PAGADO*</b>
Valor:	\$2,000,000
No. de acciones:	80
Valor nominal:	\$25,000

Recibo No. 7890850, Valor: \$6.200

**CODIGO DE VERIFICACIÓN: 0821GNQER4**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccc.org.co](http://www.ccc.org.co) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

### REPRESENTACIÓN LEGAL

ÓRGANOS DE LA SOCIEDAD.- LA SOCIEDAD TENDRÁ UN ÓRGANO DE DIRECCIÓN, DENOMINADO ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS Y UN REPRESENTANTE LEGAL PRINCIPAL Y SUPLENTE. LA REVISORÍA FISCAL SOLO SERÁ PROVISTA EN LA MEDIDA EN QUE LO EXIJAN LAS NORMAS LEGALES VIGENTES.

REPRESENTACIÓN LEGAL.- LA REPRESENTACIÓN LEGAL DE LA SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA ESTARÁ A CARGO DE UNA PERSONA NATURAL O JURÍDICA, ACCIONISTA, Y UN REPRESENTANTE LEGAL SUPLENTE, DESIGNADOS POR LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS.

LAS FUNCIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL TERMINARÁN EN CASO DE DIMISIÓN O REVOCACIÓN POR PARTE DE LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS, DE DECESO O DE INCAPACIDAD EN AQUELLOS CASOS EN QUE EL REPRESENTANTE LEGAL SEA UNA PERSONA NATURAL Y EN CASO DE LIQUIDACIÓN PRIVADA O JUDICIAL, CUANDO EL REPRESENTANTE LEGAL SEA UNA PERSONA JURÍDICA.

LA CESACIÓN DE LAS FUNCIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL, POR CUALQUIER CAUSA, NO DA LUGAR A NINGUNA INDEMNIZACIÓN DE CUALQUIER NATURALEZA, DIFERENTE DE AQUELLAS QUE LE CORRESPONDIEREN CONFORME A LA LEY LABORAL, SI FUERE EL CASO.

LA REVOCACIÓN POR PARTE DE LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS NO TENDRÁ QUE ESTAR MOTIVADA Y PODRÁ REALIZARSE EN CUALQUIER TIEMPO.

EN AQUELLOS CASOS EN QUE EL REPRESENTANTE LEGAL SEA UNA PERSONA JURÍDICA, LAS FUNCIONES QUEDARÁN A CARGO DEL REPRESENTANTE LEGAL DE ÉSTA.

TODA REMUNERACIÓN A QUE TUVIERE DERECHO EL REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD, DEBERÁ SER APROBADA POR LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS.

FACULTADES DEL REPRESENTANTE LEGAL.- LA SOCIEDAD SERÁ GERENCIADA, ADMINISTRADA REPRESENTADA LEGALMENTE ANTE TERCEROS POR EL REPRESENTANTE LEGAL, QUIEN NO TENDRÁ RESTRICCIONES DE CONTRATACIÓN POR RAZÓN DE LA NATURALEZA NI DE LA CUANTÍA DE LOS ACTOS QUE CELEBRE. POR LO TANTO, SE ENTENDERÁ QUE EL REPRESENTANTE LEGAL PODRÁ CELEBRAR O EJECUTAR TODOS LOS ACTOS Y CONTRATOS COMPRENDIDOS EN EL OBJETO SOCIAL O QUE SE RELACIONEN DIRECTAMENTE CON LA EXISTENCIA Y EL FUNCIONAMIENTO DE LA SOCIEDAD.

EL REPRESENTANTE LEGAL SE ENTENDERÁ INVESTIDO DE LOS MÁS AMPLIOS PODERES PARA ACTUAR EN TODAS LAS CIRCUNSTANCIAS EN NOMBRE DE LA SOCIEDAD, CON EXCEPCIÓN DE AQUELLAS FACULTADES QUE, DE ACUERDO CON LOS ESTATUTOS, SE HUBIEREN RESERVADO LOS ACCIONISTAS. EN LAS RELACIONES FRENTE A TERCEROS, LA SOCIEDAD QUEDARÁ OBLIGADA POR LOS ACTOS Y CONTRATOS CELEBRADOS POR EL REPRESENTANTE LEGAL.

LE ESTÁ PROHIBIDO AL REPRESENTANTE LEGAL Y A LOS DEMÁS ADMINISTRADORES DE LA SOCIEDAD, POR SÍ O POR INTERPUESTA PERSONA, OBTENER BAJO CUALQUIER FORMA O MODALIDAD JURÍDICA PRÉSTAMOS POR PARTE DE LA SOCIEDAD U OBTENER DE PARTE DE LA SOCIEDAD AVAL, FIANZA O CUALQUIER OTRO TIPO DE GARANTÍA DE SUS OBLIGACIONES PERSONALES.



Cámara de Comercio de Cali  
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL  
Fecha expedición: 25/01/2021 10:26:06 am

Recibo No. 7890850, Valor: \$6.200

**CODIGO DE VERIFICACIÓN: 0821GNQER4**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccc.org.co](http://www.ccc.org.co) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

**NOMBRAMIENTOS**

**REPRESENTANTES LEGALES**

Por Acta No. 001 del 13 de enero de 2017, de Asamblea De Accionistas, inscrito en esta Cámara de Comercio el 25 de enero de 2017 con el No. 1145 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
REPRESENTANTE LEGAL	ANYELA LORENA HERNANDEZ MEJIA	C.C.31321900

**REFORMAS DE ESTATUTOS**

Los estatutos de la sociedad han sido reformados así:

DOCUMENTO	INSCRIPCIÓN
ACT 001 del 11/02/2013 de Asamblea De Accionistas	1613 de 13/02/2013 Libro IX
ACT 002 del 01/02/2017 de Asamblea De Accionistas	1745 de 07/02/2017 Libro IX

**RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN**

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la Ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro, quedan en firme dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos. Para estos efectos, se informa que para la Cámara de Comercio de Cali, los sábados NO son días hábiles.

Una vez interpuestos los recursos, los actos administrativos recurridos quedan en efecto suspensivo, hasta tanto los mismos sean resueltos, conforme lo prevé el artículo 79 del Código de Procedimiento Administrativo y de los Contencioso Administrativo.

A la fecha y hora de expedición de este certifica, NO se encuentra en trámite ningún recurso.

**CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU**

- Actividad principal Código CIIU: 7912
- Actividad secundaria Código CIIU: 4921
- Otras actividades Código CIIU: 8299



Recibo No. 7890850, Valor: \$6.200

**CODIGO DE VERIFICACIÓN: 0821GNQER4**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccc.org.co](http://www.ccc.org.co) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

### INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

#### TAMAÑO EMPRESARIAL

De conformidad con lo provisto en el artículo 2.2.1.13.2.1 del Decreto 1074 de 2015 y la Resolución 2225 de 2019 del DANE el tamaño de la empresa es: MICRO

No anterior de acuerdo a la información reportada por el matriculado o inscrito en el formulario RUES:

Ingresos por actividad ordinaria \$0

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el período - CIIU:7912

\*\*\*\*\*

Este certificado refleja la situación jurídica del inscrito hasta la fecha y hora de su expedición.

Que no figuran otras inscripciones que modifiquen total o parcialmente el presente certificado.

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y de la Ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro aquí certificados quedan en firme diez (10) días hábiles después de la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos; el sábado no se tiene como día hábil para este conteo.

En cumplimiento de los requisitos sobre la validez jurídica y probatoria de los mensajes de datos determinados en la Ley 527 de 1999 y demás normas complementarias, la firma digital de los certificados generados electrónicamente se encuentra respaldada por una entidad de certificación digital abierta acreditada por el organismo nacional de acreditación (onac) y sólo puede ser verificada en ese formato.

Dado en Cali a los 25 días del mes de enero del año 2021 hora: 10:26:06 AM



Cámara de  
Comercio de  
Cali

Cámara de Comercio de Cali  
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL  
Fecha expedición: 25/01/2021 10:26:06 am

Recibo No. 7890850, Valor: \$6.200

**CODIGO DE VERIFICACIÓN: 0821GNQER4**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccc.org.co](http://www.ccc.org.co) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

*A. M. Z. A.*