



Señorita:
JUEZ SEGUNDA CIVIL MUNICIPAL DE PALMIRA.

E. S. D.

REFERENCIA: PROCESO DIVISORIO DE VENTA DE LA COSA COMUN.

DEMANDANTES : ALDEMAR MORA, FLOVER MORA, CARLOS ENRIQUE MORA Y MARLENI MORA.

DEMANDADO: JOSE EDISON QUIROZ ALVAREZ.

REDICACION: 76 520 40 03 002 2021 00033 00.

ASUNTO : OTORGAMIENTO DE PODER ESPECIAL

JOSE EDINSON QUIROZ ALVAREZ, mayor de edad, vecino de Palmira identificado con la cédula de ciudadanía No. 6.366.093, por medio del presente escrito otorgo poder especial, amplio y suficiente al Doctor **LUIS ALBERTO MATA TORRES**, mayor de edad, vecino de Palmira, identificado con la cédula de ciudadanía No. 16.246.648 de Palmira, Abogado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional No. 20.403 del Consejo Superior de la Judicatura, con correo electrónico lualmato1951@hotmail.com para que descorra el traslado de la demanda instaurada en mi contra arriba referenciada y proceda a proponer las excepción previas y/o de mérito y proceda a la defensa de mis derechos constitucionales legales sustantivas y procesales que me amparen dentro del proceso PROCESO DIVISORIO DE VENTA DE LA COSA COMUN conforme a lo consagrado en el Capítulo III, Arts. 406ª 418 del C.G.P. de Menor Cuantía instaurado en mi contra por los **Señores Aldemar, Flover, Carlos Enrique y Marleni Mora**, identificados con las cédula de ciudadanía Nos. 16.244.706, 16.248.392, 16.262.591,29.561.163, mayores de edad y vecinos de Palmira, coposeedores inscritas de derechos cada uno de derechos equivalentes al 11.11 cada uno en común y proindiviso **sobre un lote de terreno sobre el cual se levanta una mejora de mi propiedad de dos plantas.**

El inmueble está ubicado en Palmira, Barrio Berlín en la Calle 43 No. 30-08 distinguido con Matricula Inmobiliaria No. 378-35887 en la Oficina de Registro de Palmira, con registro catastral 765200102000002610004000000000, sus linderos son **NORTE**:- en 28 metros lineales con predio de la escuela ANA JESUS ROMERO demarcada con el No. 44-30 de la Carrera 30 **SUR**.- en 4.80 metros con la calle 43, **ORIENTE**:- en 28.80 metros con predio No. 30-04 de la calle 43 y **OCCIDENTE**:- en 28 metros con el predio demarcado con el número 30-24 de la Calle 43.

Mi poderdante desde ahora manifiesta que está interesado en ejercer el Derecho de compra de los derechos de 11.11% que poseen cada uno de los demandantes en el lote de terreno sobre el cual se levanta la mejora de mi propiedad.

Además de las facultades consagradas en el art. 77 del C.G. P, le confiero a mi apoderado las especiales de Recibir, cobrar títulos de depósito judicial, conciliar, sustituir, reasumir, renunciar y en general todas las de recibo legal en estos casos para llevar a cabo el mandato que le confiero sin reserva alguna para que invoque en mi favor las normas sustantivas y procesales que favorezcan mis intereses en estos casos facultades que le otorgo sin reserva alguna.



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



2034169

En la ciudad de Palmira, Departamento de Valle, República de Colombia, el seis (6) de abril de dos mil veintiuno (2021), en la Notaría Cuarta (4) del Círculo de Palmira, compareció: JOSE EDISON QUIROS ALVAREZ, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 6366093 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.



3wl4e77j0z6q
06/04/2021 - 10:30:43



----- Firma autógrafa -----

El compareciente no fue identificado mediante biometría en línea debido a: Imposibilidad de captura de huellas. 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 ESPECIAL signado por el compareciente, sobre: PODER ESPECIAL.



RICARDO EFRAIN ESTUPIÑAN BRAVO

Notario Cuarta (4) del Círculo de Palmira, Departamento de Valle

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 3wl4e77j0z6q

Señorita

JUEZ SEGUNDA CIVIL MUNICIPAL DE PALMIRA.

E. S. D.

Ref:- PROCESO DIVISORIO DE VENTA DE BIEN COMUN.

DEMANDANTES: ALDEMAR MORA, CARLOS ENRIQUE MORA, FLOVER MORA Y MARLENI MORA.

DEMANDADO: JOSE EDISON QUIROZ ALVAREZ.

RADICACIÓN :- 76 520 40 03 002 2021 0033 00.

ASUNTO: CONTESTACION DEMANDA. (Art. 96 C.G.P.).

DESTINO: j02cmpalmira@cendojramajudicial.gov.co.

OTROS DESTINOS: caracargo@gmail.com, janermoraviafara30@gmail.com
Morafunz@yahoo.com.

LUIS ALBERTO MATTA TORRES, mayor y vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía N°16.246.649 expedida en Palmira y portador de la T.P. No.20.403 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderado del Señor JOSE EDISON QUIROZ ALVAREZ, persona mayor y vecino de Palmira, según poder debidamente otorgado, por medio del presente escrito procedo a contestar la demanda referenciada conforme a los lineamientos del Art. 93 del C.G.P, de la siguiente manera.

A LOS HECHOS:

AL PRIMERO: Lo niego parcialmente, aclaro los demandantes sólo son copropietarios junto con mi poderdante en común y proindiviso con derechos radicados sobre el **lote de terreno con área de 138.24 metros cuadrados**, ubicado en Palmira, Barrio Berlín Calle 43 No. 30-08 identificado con Matricula Inmobiliaria 378-35887, el cual arroja un avalúo total de **\$63.608.800,00** lote en el cual mi poderdante es poseedor inscrito con derechos inscritos en proporción del **33.33%** correspondiéndole un valor de **\$21.202.085,00** y a los demandantes, **CARLOS ENRIQUE, FLOVER Y ALDEMAR MORA**, son poseedores inscritos teniendo derechos radicados en el lote en proporción del **11.11%** cada uno correspondiéndoles a cada uno de acuerdo al avalúo, por su derecho la suma de **\$7.068.210,00** y **MARLENI MORA** tiene un derecho sobre el lote del **33.33%** correspondiéndole por su derecho un valor de **\$21.202.085**. -Las mejoras o área construida de **250 metros cuadrados** tanto del local comercial ubicado en el primer nivel, como lo construido en el segundo nivel, que sobre el lote se levantan, son **100% de exclusiva propiedad de JOSE EDISON QUIROZ ALVAREZ**, fueron levantadas a sus propias expensas avaluadas en la suma de **\$159.646.400,00**, valor de mejoras, que en caso de remate pertenece a mi representado.

4

Porque como consta en la **anotación No. 1** del Certificado de tradición mediante escritura **268 del 29-6-1935, otorgada en la Notaría Primera de Palmira, registrada el día 4-7-1935** mediante la cual **RICARDO ROJAS**, vendió a **JOAQUIN MORA LERMA**, padre de los demandantes lo que era, **una casa de paredes de ladrillo y adobe cubierta con tejas de barro quemado** y su lote de terreno, con la cual se demuestra la vetustez de la antigua vivienda adquirida.

JOSE EDINSON QUIROZ ALVAREZ, adquirió por Compraventa mejoras inscritas que por el mal estado del bien había realizado al predio el Señor **LUIS HERNEY SALDARRIAGA ADAMES**, mejoras registradas en la anotación No. 2 el día 18-02-1.987, **detalladas en la Escritura Pública 137 del 27 de Enero de 1989** otorgada en la Notaría Tercera del Círculo de Palmira, Registrada en la anotación No. 3 del Folio de Matrícula Inmobiliaria 378-35887 el 27 de Enero de 1989, consistentes en reparación de techos construcción de cocina , pavimentación de patio , construcción de andén y quien había instalado los servicios de agua, luz eléctrica y alcantarillado en el inmueble.

Mediante la **Escritura Pública No. 360 del 22 de Febrero de 1989, otorgada en la Notaría 3ª de Palmira, registrada en el folio 378-35887**, en la anotación No. 4, el día 27-02.1989 mediante la cual **JOAQUIN MORA LERMA** transfiere a título de compraventa derechos herenciales que posee en el lote de terreno y la casa de habitación en él construida en paredes de ladrillo y adobe , con techo de tejas de barro, compuesta de sala dos piezas, cocina lavadero, patio, baño y servicio sanitario instalaciones de agua, luz eléctrica y alcantarillado, como la construcción estaba en mal estado, fue demolida por mi defendido y construyó el local comercial que hoy existe y la vivienda en el segundo piso, ambas detalladas en el peritazgo anexo a la demanda.

AL SEGUNDO:- No es cierto.- Aclaro en el documento público, certificado de tradición del predio anexo al expediente consta claramente que ni los demandantes ni el demandado son **CONDUEÑOS** del inmueble, pues no existe el dominio pleno sobre el bien lo que impide el trámite de éste proceso el predio está afectado en su tradición pues, en todas las anotaciones desde la No. 1 a la 13 consta que todos son **TITULARES DE DOMINIO INCOMPLETO, vicio en la tradición saneable únicamente a través de un proceso Verbal Declarativo de Prescripción Adquisitiva de Dominio .**

Cinco (5) años después en el año 1.994 se inscribe la demanda de acción de petición de herencia y reforma de la partición instaurada por los hoy demandantes (anotación No. 8), que se tramitara ante el **JUZGADO 3º PROMISCOUO DE FAMILIA DE PALMIRA**, prosperando sus pretensiones, (anotación No. 8), con la Sentencia 256 del 18 de Diciembre de 2015 (título), registrada (modo) el 24-02-2016 se registra la partición rehaciéndola incluyendo en la misma a los hoy demandantes **ALDEMAR MORA, CARLOS ENRIQUE MPORA, FLOVER MORA Y MARLENI MORA**, ver anotación **No. 9.**

5

Pasaron 21 años para que los hoy demandantes adquirieran los derechos de ser TITULARES DE DOMINIO INCOMPLETO, posesión inscrita irregular sobre el lote de terreno, ni mi poderdante ni los demandados tienen el dominio completo su tradición está viciada, véase en todas la anotaciones desde la Nro. 1 a la No. 13 de la matrícula inmobiliaria del predio la nota TITULAR DE DOMINIO INCOMPLETO, lo que impide la prosperidad de las pretensiones hasta que no sea saneada su titulación mediante un proceso Declarativo de carácter verbal de prescripción adquisitiva de Dominio.

AL TERCERO:- No me consta, pues la copia de la diligencia de Inspección judicial al inmueble no aparece. Pero si anexo al dictamen aparece copia del certificado especial de que trata el Art. 406 inciso segundo, solicitado por el Dr. Carlos Arturo Cardona en fecha 12-02-2021, no forma parte de las copias de traslado entregadas a mi cliente inspección judicial, el certificado recibido es el anexo al dictamen pericial fechado 22-1-2021.

AL CUARTO:- Se admite en el sentido de que el inmueble no es susceptible de división material y únicamente en cuanto al avalúo comercial del bien.

AL QUINTO:- Se admite.

A LAS PRETENSIONES.

A LA PRIMERA:- Me opongo a que sea decretada la venta con los mismos argumentos que exprese al contestar los hechos primero y segundo de la demanda .

A LA SEGUNDA :- Sería procedente de prosperar la primera pretensión por mandato legal del Art. 590 literal b inciso 2º del C.G.P.

A LA TERCERA: Me opongo a que sea ordenada la venta en pública subasta porque los titulares de derechos inscritos son titulares de DOMINIO INCOMPLETO lo que hace inviable el proceso divisorio.

A LA CUARTA:- Me opongo a que una vez registrado el remate y entregada la cosa rematada, se dicte sentencia de distribución del producto del remate entre los condueños, en la proporción establecida en el hecho segundo de la demanda, porque las mejoras: local comercial y apartamento construido en el segundo piso, son de la exclusiva propiedad de JOSE EDISON QUIROZ ALVAREZ, la pretensión y los fundamentos de hecho que la sustentan lo mismo que el dictamen pericial anexo la demanda; contienen informaciones falsas violatorias de los mandatos del C. G. P. Arts. 76- Nrales. 1-2, 79 Nral. - 2 y 3 .- Conductas sancionables al tenor de lo normado en el Art. 86

A LA QUINTA:- Por el contrario condénese en costas y perjuicios a los demandantes por presentar una demanda Temeraria sin tener el dominio pleno sobre el bien y al pretenderse dueños de las mejoras.

6

PRUEBAS- ANEXOS.

Solicito señor Juez, se decreten, practiquen y tengan como tales las siguientes:

Documentales:

a).- Copia autentica de la escritura Pública No. 268 del 29-06-1935 expedida por la **Notaria Primera del Círculo de Palmira.**- Mediante la cual **RICARDO ROJAS** vende el inmueble a **JOAQUIN MORA**, padre de los demandantes.

b).- Copia auténtica de la **Escritura Pública N°.137, del 27 de Enero de 1989**, otorgada en la **Notaría Tercera de Palmira**, registrada en la anotación No. 3 mediante la cual **JOSE EDISON QUIROZ ALVAREZ** adquirió por compraventa mejoras registradas en la anotación No. 2, allí descritas (**reparación de techos, construcción de cocina, pavimentación de patio construcción de andén instalación de servicios de agua luz eléctrica, alcantarillado colocación de dos puertas metálicas enlucimiento de paredes**; realizadas por **LUIS HERNEY SALDARRIAGA ADAMES** en el predio de la Calle 43 No. 30-06, distinguido con **Matricula No, 378-0035887.**

c).- Copia auténtica de la Escritura Pública No. 360 del 22 de Febrero de 1989, otorgada en la Notaría 3ª de Palmira, mediante la cual **JOAQUIN MORA LERMA** indujo en error a mi poderdante haciéndose pasar como único heredero universal de **JOAQUIN MORA RAMIREZ**, vendió sus derechos herenciales a **JOSE EDISON QUIROZ ALVAREZ**, en el inmueble **lote de terreno y la casa en mal estado que sobre el se levantaba descrita así: Un lote de terreno y la casa ubicados en Palmira den la calle 43 No. 30-08, casa de paredes de ladrillo y adobe con techo de tejas de barro compuesta de sala, dos piezas cocina lavadero, patio. Baño, servicio sanitario, instalaciones de agua luz y alcantarillado.**

d).- El certificados de tradición y libertad correspondientes al predio presentado por el perito **ORLANDO VERGARA R**, anexo a la experticia, mediante el cual pretendo probar por un lado, que tanto los demandantes como el demandado no son titulares de dominio pleno sino que el bien está afectado de **DOMINIO INCOMPLETO**, por el otro que las escrituras públicas mediante las cuales adquirió las mejoras como los derechos sobre el bien se encuentran registradas en anotaciones 3 y 4 de la Matricula 378-35887.

e) .- El dictamen pericial rendido por **ORLANDO VERGARA ROJAS**, para de un lado demostrar el contenido del dictamen pericial aportado con la demanda capítulo **RESPUESTA A CUESTINARIO** puntos 12.3 y 12.4, la actuación dolosa de los demandantes al pretender que en la división se les incluya como copropietarios de las mejoras levantadas, cuando en realidad la comunidad de los demandantes es únicamente sobre el lote de terreno.- Pues la construcción

7

descrita en la Escritura 360 de 22-2- 1989 es de una casa de una sola planta que fue demolida por EDISON QUIROZ ALVAREZ, para construir en la planta baja el local comercial y en la segunda planta la vivienda ambas debidamente descritas en el peritazgo.

f).- Presento copia de la Licencia de construcción expedida por la REPUBLICA DE COLOMBIA. Municipio de Palmira, CURADURIA URBANA, expedida mediante resolución No. 016 de Marzo 04 de 2.013, para vivienda Bifamiliar Mixta de dos pisos a construirse en la Calle 43 No. 30-08 expedida a favor de JOSE EDISON QUIROZ ALVAREZ.

g).- Presento fotocopias reducidas de los planos elaborados por el arquitecto Luis Carlos Cadena Rodríguez para levantar la construcción a favor de JOSE EDISON QUIROZ.

h).- Fotocopia de Recibo de servicio de acueducto prestado al predio por la empresa Aqua Occidente, a nombre de José Edison Quiroz Álvarez.

i).- Fotocopia de Recibo de servicio de Energía prestado al predio por la Compañía Celsia, a nombre de José Edison Quiroz Álvarez.

j).- Recibo de Impuesto predial en que consta el avalúo catastral por valor de \$116.189.000,00.

k).- Copia de auto interlocutorio No. 142 de 10 de Mayo de 2018 , auto inadmisorio por no cumplirse los requisitos legales exigidos por los artículos 82 y 406 del C.G.P. "... toda vez que no se allega la prueba que determine que demandantes y demandados son condueños del predio objeto de éste proceso"; proferido por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Palmira dentro del proceso Divisorio propuesto por Margarita Gil Manzano y otra contra Alonso Romero Gil y otros, proceso radicado 76-520-31-002-2018-00033-00.

CONTRADICCION DEL DICTAMEN (Art. 228 del C.G.P.).

En primer lugar pido a su Señoría para los efectos de contradecir el dictamen pericial presentado por los demandantes solicito a su Señoría que el perito **Orlando Vergara Rojas** comparezca a la audiencia a efectos para que sea interrogado bajo juramento acerca de su idoneidad, imparcialidad y sobre el contenido del dictamen.

Estando facultado procesalmente aporto otro dictamen efectuado por la entidad **Dirección Valor** mediante el cual se hace un avalúo comercial del inmueble de la calle 43 No. 30-08, en donde se ha avaluado por un lado el lote de terreno asignándole un valor de **SESENTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS OCHO MIL OCHOCIENTOS PESOS (\$63.608.800.00)** y el valor de las mejoras global de las mejoras (primer piso, segundo piso y terraza tienen un valor global de **CIENTO CINCUENTA Y NUEVE MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y**

2

SEIS MIL CUATROCIENTOS PESOS (\$159.646.400.00) fechado Abril 12 de 2021, expertos en avalúos de inmuebles efectuado por JUAN BOSCO SOLORZANO TOBON, con Registro Abierto de evaluadores RAA No. AVAL-16830481, perito con domicilio físico en Cali Calle 18 No. 56-40 C41, Teléfono (57-2)315 4360518 correo: direccionvalor@gmail.com.

Anexo las copias auténticas de las escrituras públicas relacionadas como prueba documental en los literales a), b) y c), los documentos mencionados en los literales d y e obran en el expediente presentados por los demandantes Y los documentos detallados en los literales f a K los anexo con el presente escrito presentados.

Anexo el dictamen pericial arriba mencionado, con el que pretendo probar el avalúo separado del valor comercial del lote de terreno y de las mejoras y contradecir el dictamen presentado por los demandantes.

El certificado de tradición y el dictamen pericial cuestionado, obran en el expediente aportados por los demandantes.

El Poder legalmente a mi conferido ya obra en el expediente, anexo a la Excepción presentada oportunamente mediante Recurso de Reposición contra el auto admisorio de la demanda.

CONTRADICCION DEL DICTAMEN PERICIAL. (Art. 228 del C.G.P.)

Desde ahora pido a su Señoría la comparecencia del perito a audiencia en la que usted señorita Juez y el suscrito le formularemos preguntas acerca de la idoneidad, imparcialidad y contenido del dictamen y los requisitos de ser claro, preciso, exhaustivo y detallado, para que explique los exámenes e investigaciones efectuadas que exige el inciso 5º del art. 226 del C.G.P. para ser apreciado conforme lo ordena el Art. 232.

A título de contradicción del peritazgo presentado por los demandantes aporto una pericia acorde con la realidad, para ser sometido a consideración del despacho en el que detalla claramente que las mejoras pertenecen a mi poderdante, el valor de las mismas el valor del lote de terreno y el valor de los derechos de los comuneros en el lote; de acuerdo a los derechos que tienen cada uno en el lote en proporción a sus derechos.

RECLAMACION DE MEJORAS ART. 412 DEL C.G.P. EN CONCORDANCIA CON EL ART. 206 DEL C.G.P.

JOSE EDISON QUIROZ ALVAREZ, manifiesta bajo juramento ser el propietario de las mejoras levantadas sobre el lote de terreno ubicado en Palmira, Calle 43 No. 30-08 Barrio Berlín, con matrícula 378-35887 consistentes en:

Un **local comercial** levantado en el primer nivel, con puerta de ingreso metálica enrollable, consta de dos salones, baño, servicios sanitarios, lavamanos y un cubículo, patio interior con reja de seguridad, cubierto con

plancha en ferroconcreto, avaluado pericialmente en la suma de **\$65.946.400,00**.

En la segunda planta o nivel levanto la siguiente construcción, se ingresa por puerta metálica, independiente que da frente a la Calle 43 se asciende a través de gradas de ferroconcreto, consta de un balcón, ventanal metálico, dos salones patio interior con rejas de seguridad, baño, servicio sanitario, lavamanos, ducha, cocina semi integral, gabinetes de madera enchapados en formica, mesó enchapado en cerámica y lavaplatos en acero inoxidable, tres habitaciones con sus respectivos closets de madera las gradas son enlucidas con cerámica.- Avaluada pericialmente en la suma de **\$84.180.000,00**.

Cubierta con plancha de ferroconcreto con posibilidad de construir un tercer nivel. La mejora o área construida mide 250 metros cuadrados. Y esta avaluada pericialmente en la suma de **\$9.520.000,00** el lote de terreno tiene una superficie de 138-24 mts. Cuadrados fue avaluado pericialmente en la suma de 63.608.800,00.

SENTENCIA DE DISTRIBUCION DEL VALOR DEL REMATE.

Pido a su señoría como la comunidad está conformada con los herederos sólo en el lote de terreno y éste fue avaluado en la suma de **\$63.608.800,00** en caso de remate: Los valores a distribuirse se deberán hacer en la siguiente forma:

Para **MARLENI MORA** titular del **33.33%** del valor del lote, que equivale la suma de **\$21.202.085,00**.

Para **ALDEMAR MORA**, titular del **11.11%** del valor del lote, que equivale la suma de **\$7.068.210,00**.

Para **FLOVER MORA**, titular del **11.11%** del valor del lote, que equivale la suma de **\$7.068.210,00**

Para **CARLOS ENRIQUE MORA**, titular del **11.11%** del valor del lote, que equivale la suma de **\$7.068.210,00**

Para **JOSE EDISON QUIROZ ALVAREZ** el **33.33%** del valor del lote, que equivale a **\$21.202.085,00** más el **100%** del valor de las mejoras avaluadas en **\$159.646.400,00**.

DERECHO DE COMPRA ART. 414 DEL C.G.P.

DOMICILIOS – NOTIFICACIONES:

El suscrito recibirá notificaciones en la Secretaría del Despacho o en mi oficina situada en Palmira, Barrio Centro, Calle 29 No. 26^a-29, No. 204, correo lualmato1951@hotmail.com o a mi celular 3122031977.

Mi poderdante en Palmira, Calle 43 No. 30-08 Cel. 3104009587, sin correo.

Los demandantes en Palmira Calle 41 no. 30-08 sus correos conocidos.

9

CARLOS ENRIQUE MORA: funz@yahoo.com.

FLOVER MORA: Janermoraviafara30qgmail.com.

ALDEMAR MORA: sin correo.

MARLENI MORA : No registra correo electrónico.

**El Apoderado de los demandantes: Dr. Carlos Arturo Cardona González en
Palmira Cra. 30 No. 32-127, correo caracargo@gmail.com.**

**En la fecha he remitido copias de este escrito a los correos conocidos de los
demandantes y al de su apoderado y copias físicas del presente escrito y
anexos al domicilio de los dos demandantes que no poseen correos
electrónicos.**

De la señorita Juez; atentamente:



LUIS ALBERTO MATTA TORRES. C.C. No. 16.246.648 T.P. No. 20.403 del C.S.J

Correo lualmato1951@hotmail.com

Palmira, Abril 15 de 2021.



SEC338645416



República de Colombia

Para el notario para uso exclusivo de copias de escrituras públicas - certificados y documentos del archivo notarial

ción y aceptación y en cons-
tancia la firmamos con ellos y por
ante mí de queredos y fe, presen-
tando vendedores y compradores, sus
pactos y contrato, sus cédulas de C. número 1181139
Serie A. y número 1.054.051 serie B., luciendo la
por la Señora Antonia Ramírez, quien me sabe, el
rogado don Pedro Pablo Rodríguez, quien remite
las conclusiones legales y también por la Señora
María del Carmen González, el señor Pedro Pablo
Quintana V., de iguales condiciones y legales =

x P. José Dolores Ramírez

. Pedro Pablo Quintana V.
Miguel Ángel Mercado G.

Pedro Pablo Rodríguez
Manuel S. Jara B.
Abelardo Jarama
Miguel Mercado G.
Notario primero principal

268 = Instrumento número
doscientos sesenta y ocho. = En
la ciudad de Pasto, Capital del Distri-
to del mismo nombre, Departamento del
Valle del Cauca, República de Colom-
bia, a los veintinueve (29) días del mes
de Junio del año de mil novecientos treinta
y cinco (1935), ante mí el señor Al-
fredo P., Notario primero principal de es-

ERLLLS1YHUEGQLODT SEC338645416

11/03/2021

Di 1.º cop. en 3.º p. al comp. -
Julio 2-1955. M. J. S.
Di 3.º cop. en 1.º p. al comp. -
M. J. S. 7/57.

de Cirujano, y entre los testigos instru-
mentales Señores Adelfonso Pasquez y Ra-
fael Mendoza D., varones, mayores de edad,
de este vecindario, de buen crédito y en
quienes no existe causal de inhabili-
tamiento, comparecieron los señores Ri-
cardo Rojas y Joaquín Mora,
varones, mayores de edad, vecinos de
este distrito, personas hábiles para con-
tratar y obligarse, de cuyo consentimiento
personal doy fe, y el Señor Rojas mani-
festó: Primeramente. Que por la presente
escritura transfiere a título de venta a
favor del Señor Joaquín Mora, el dere-
cho de dominio y de propiedad, que el
exponente le fue transmitido, sobre una
casa de paredes de ladrillo y adobe, co-
nstruida con techos de barro quemado, con
sus correspondientes terrenos, que mide seis
(6) varas de frente y de veinte y cinco y
seis (26) varas, propiedad ubicada en
el barrio de "El Dorado" de esta ciudad y de
terminada por los siguientes linderos; por
el Norte, con propiedad que fue de Robe-
rto Hoyos, hoy de Julio Mejía; por el Oriente,
con propiedad de Galvarino Pineda; por
el Sur, calle del molino, con propiedad de
Ignacio Otero; y por el Occidente, con pro-
piedad de Francisco Mejía. Segundo.
Que la propiedad en la forma en que
se le describe y delimita, con todos
sus componentes y anexos, sin reser-
vase derechos en ella, le transfiere al se-

Nº 061

CONSIGNA

de
cu
sa

Imp. Nacional-1934

E
pa
15
es
d



SEC136845417



República de Colombia

Papel honorario para uso exclusivo de copias de escrituras públicas - certificaciones y documentos del archivo notarial.

nos Joaquín Elvira, según lo
de los comparecientes, por la
cantidad de ciento ochenta
pesos (\$180.00) moneda
legal Colombiana, valor que compare
tener recibido con completa satisfacción,
de manos de su comparente, en la moneda
estipulada y a presencia del infante
Notario Público. Tanta propiedad fue com-
prada por el comparente el Sr. Miguel
Ortiz, en prenda, según aparece de
la escritura número trescientos cincuenta
y ocho (358) de fecha veintinueve (29) de
Noviembre de mil novecientos treinta y
tres (1933), otorgada en la Notaría segun-
da (22) de este Circuito; y este suyo la
adquisió, lo que fue el suyo, del suyo
Primitivo Serna, en escritura número tres-
cientos veintiseis (326) de siete (7) de No-
viembre de mil novecientos treinta y uno
(1931), otorgada en esta Notaría. Cuar-
to. El relacionado inmueble no ha sido
~~enajenado~~
en forma alguna antes a otra persona,
manteniéndose libre de todo gravamen,
entre ellos hipoteca, embargo judicial,
preito pendiente, condiciones resolutorias,
antenas y de contrato de arrendamiento
por escritura pública, y que de acuerdo
con las leyes del país, obligado queda
a salir a su saneamiento. Presentó el
comparente, Sr. Joaquín Elvira, im-
puesto que fue el contenido de la presente
escritura, y de la nota que por ella

SEC136845417

UJA JPM00ZJ4886MY

11/03/2021

se le hace, manifiesto darle su aprobación y aceptación, toda vez que está conforme con el negocio celebrado. Los derechos fiscales han sido pagados, según comprobantes que originales se agregan al Protocolo. Advertido quedó el comprador de tomar copia de este instrumento y de hacerlo registrar en tiempo oportuno. Lída a los contestantes a presencia de los testigos citados, le hacen su aprobación y aceptación y en consecuencia la firman con ellos y por ante mí de que doy fe, presentando en su orden, vendedor y compradores, sus respectivos Cédulas de G. número 732.730 serie C. y número 735.233 serie C.

Diccionario Deje...

Joaquín Mora

Sebastián Masquiza

Rafael Mendoza

Miguel A. Arcadio

Notario Público Principal



269 = Instrumento número doscientos sesenta y nueve. En la ciudad de Palmira, Capital del Distrito del mismo nombre, Departamento del Valle del Cauca, República de

primera
los L.
lo ha
mes,
este ba
causa
los de
y de
los de
esta
ción
Protocolo
primera
primera
los de
el ca
de d
por el
Quien
ro;
hubiera

12 10
AB 15757749



No. 137.- NUMERO.- CIENTO TREINTA Y SIETE
En la ciudad de Palmira, Departamento del Valle del
-Cauca, República de Colombia, a los veintisiete
(27) días del mes de enero de mil novecientos
ochenta y nueve (1.989), ante mí, JORGE ENRIQUE

KURI MOTOA, Notario Tercero del Circulo de Palmira, -----

Compareció el señor LUIS HERNEY SALDARRIAGA ADAMES, varón soltero, mayor de cincuenta años, vecino de Palmira, identificado con la cédula de ciudadanía No. 6.377.947 de Palmira, hábil para contratar y manifestó:- PRIMERO.- Que por medio de esta escritura, sin reservarse nada, vende al señor JOSE EDISON QUIROS ALVAREZ, con quien no tiene ningún parentesco, mayor y vecino de Palmira, por haberlas construido a sus expensas y dinero las siguientes mejoras o edificaciones: Reparación de techos construcción de cocina, pavimentación de patio, construcción de andén, instalación de servicios de agua, luz eléctrica y alcantarillado, colocación de dos puertas metálicas, blanqueamientos o enlucimiento, ect., mejoras estas hechas e incorporadas en un lote de terreno y en su casa de habitación en él construida, inmueble ubicado en esta ciudad de Palmira, barrio Berlín, en la actual Calle 43 Nro. 30-08, inmueble que tiene la matrícula inmobiliaria Nro. 378-0035887 y cuyo dueño o poseedor inscrito es Joaquín Mora, inmueble identificado en el catastro con la ficha No. 2-261-004, determinado por los siguientes linderos: NORTE, con predio que fue de Roberto Hoyos, hoy de Julio Mejía; ORIENTE, con predio de Balbanera Penilla; SUR, calle al medio, con predio de Ignacio Otero; y OCCIDENTE, con predio de Francisco Mejía. TITULACION DE LAS MEJORAS VENDIDAS: El suscrito vendedor comprobó la construcción y propiedad de las mejoras que se venden por esta escritura mediante las declaraciones de los testigos María Lucía Martínez de Saldarriaga y Faustino Viera, recibidas por el Juzgado Quinto Civil Municipal de Palmira el 16 de febrero de 1987, registradas en la Oficina de

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

República de Colombia

PC003456046
19-02-21 PC003456046
THOMAS GREG & SONS
26TDAR1B55

Registro de Instrumentos Públicos de Palmira el 18 de febrero de 1.987 en el folio de Matrícula 378-0035887 y protocolizadas posteriormente por la escritura Nro 383 de 25 de Febrero de 1987, otorgada en la Notaría Primera del Circulo de Palmira. SEGUNDO.- El precio de venta de las mejoras es la suma de CIENTO CINCUENTA MIL PESOS (\$150.000.00) cantidad ésta que, en dinero, la pagó el comprador en esta fecha a satisfacción del suscrito vendedor. TERCERO.- Las mejoras vendidas están libres de todo gravamen que afecte el derecho de dominio, y el vendedor responderá al comprador por la evicción y saneamiento en los casos previstos por la ley. NCTA: La venta de estas mejoras da derecho al comprador para hacer valer sus derechos de comprador ante quien sea el dueño del lote de terreno. Presente el señor JOSE EDISON QUIROS ALVAREZ, mayor de cincuenta años, vecino de Palmira, identificado con la cédula de ciudadanía Nro. 6.366.093 de Palmira, casado con sociedad conyugal vigente, manifestó: Que acepta la venta de las mejoras y que está de acuerdo con todas las cláusulas de esta escritura.- Leído este instrumento a los comparecientes lo encontraron correcto y procedieron a firmarlo juntos con el suscrito Notario, quedando advertidos de la formalidad del registro, presentando el vendedor certificado de paz y salvo municipal de la tesorería de Palmira Nros. 109048 y 109047 de Enero 23/89 válido a Diciembre 31/89 los cuales agrego al protocolo.- Esta escritura queda otorgada en la hoja de papel Notarial No. AB 15757749.- Derechos \$ 900= -- Decreto 2479/87.-

Se anexa la hoja de papel seguridad No. AB 15758657.-

* *Herney A A*
LUIS HERNEY BALDARRAGA ADAMES

* *Quiros*
JOSE EDISON QUIROS ALVAREZ

11 13

AB. 15758657



EL NOTARIO TERCERO,

TERCERA
Valle

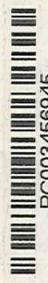
JORGE ENRIQUE GUERRERO MORALES

Notario Tercero
XIMENA GUERRERO MORALES
Notaria 3ª Encargada
PALMIRA - VALLE

República de Colombia

REPUBLICA DE COLOMBIA
NOTARIA TERCERA DEL CIRCULO DE PALMIRA
COPIA DE ESCRITURA PÚBLICA
Es Fiel copia de la Escritura Pública
No. _____ del año _____ y consta
de 2 folios. Se expide con destino
A, interesado
Fecha, 05 ABR. 2021
NOVA CLEMENCIA MINA ZAPÉ
Notaria Tercera de Palmira

Notaria Tercera
XIMENA GUERRERO MORALES
Notaria 3ª Encargada
PALMIRA - VALLE



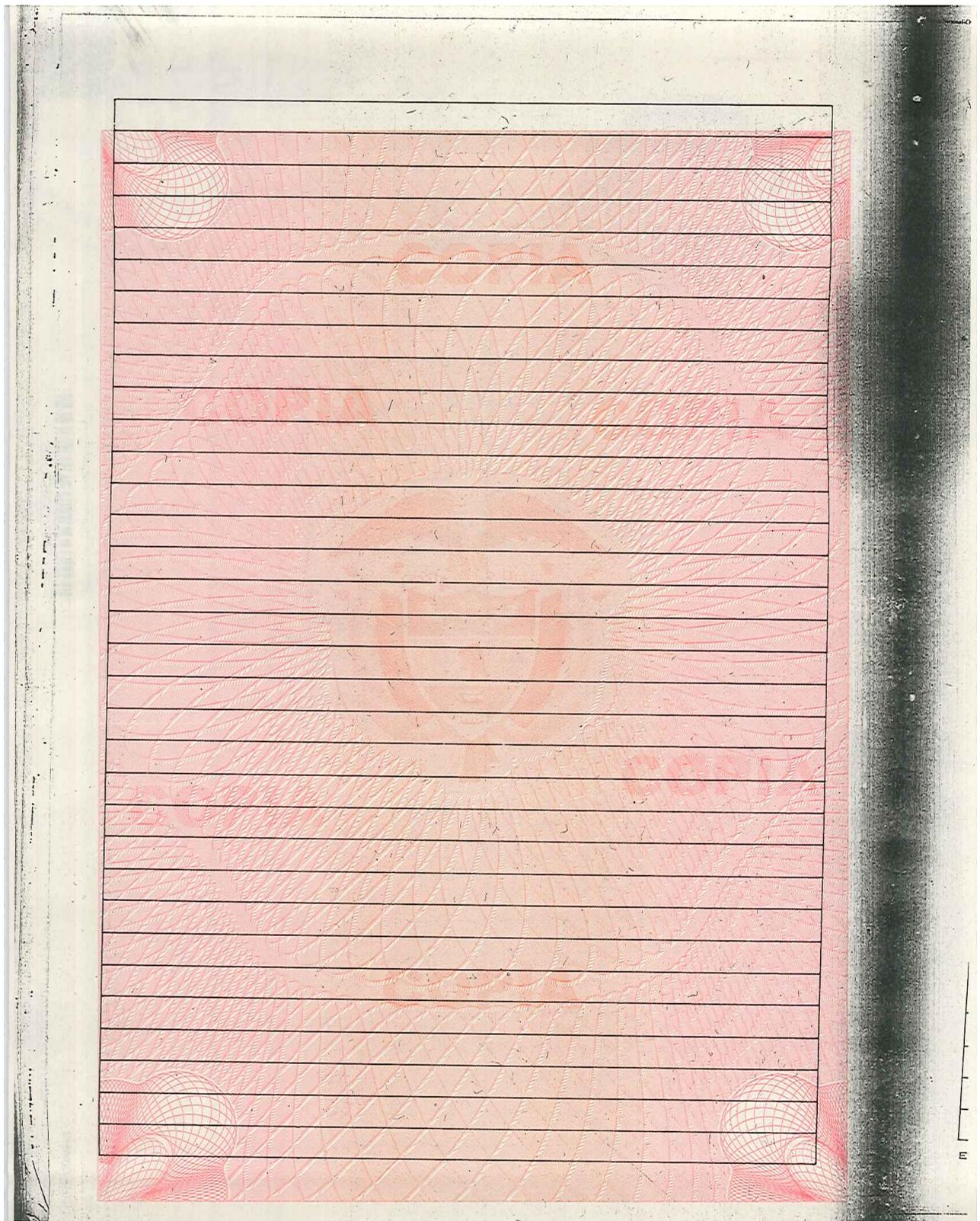
PC003456945

19-02-21 PC003456945

ETHXJ5NWMB

THOMAS GREGO & CIA

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO



ja.- TITULACION: El causante Joaquín Mora Ramirez compró este inmueble a Ricardo Rojas por escritura No. 268 de 29 de Junio de 1.935, de la Notaría Primera de Palmira, registrada el 4 de Agosto de 1.935, y hoy tiene la matrícula inmobiliaria No. 378 0035887. SEGUNDO.-El precio de la venta es la suma de TRECIEN- TOS MIL PESOS (\$300.000.00)Mcte, que el comprador los ha paga- do al suscritovendedor, a mí completa satisfacción. TERCERO.- El predio vendido y que como heredero lo vende el vendedor por que es de la sucesión intestada de Joaquín Mora Ramirez, está libre de embargos, litigios judiciales, hipotecas, patrimonio de familia no embargable, condiciones suspensivas o resolutio- rias, etc. Se hace la anotación que en el inmueble vendido, -- Luis Herney Saldarriaga construyó unas mejoras que las compro- bó con declaraciones de testigos y que fueron registradas en - la Oficina de Registro de Palmira, en la misma matrícula del - inmueble, antes citada, registro hecho el 16 de Febrero de 1.9- 87, y luego las protocolizó con la escritura No. 383 de 25 de Febrero de 1.987, de la Notaría Primera de Palmira. Y el mejo- rador Luis Herney Saldarriaga por la escritura No. 137 de 27 de Enero de 1.989, de la Notaría Tercera de Palmira, registrada el 1 de Febrero de 1.989 en la misma matrícula del inmueble, tan- tas veces citada, la vendió a José Edison Quirós Alvarez, por tanto @l señor Quirós Alvarez, al comprar todo el inmueble, -- consolida el dominio total de dicho inmueble, del cual se hace entrega material al comprador en ésta misma fecha. CUARTO.----- SUBROGACION: El comprador queda obligado a presentarse al Juz- gado Primero Civil Municipal de Palmira, por medio de apodera- do judicial, para pedir se declare subrogado el inmueble vendi- do y se le adjudique en la partición de bienes, o directamente que se le adjudique porque el único bien de la sucesión de Joa- quín Mora Ramirez es el inmueble que vse vende por ésta escri- tura y el único heredero es el suscrito vendedor. -Presente el señor JOSE EDISON QUIROS ALVAREZ, mayor de cincuenta años, ve-

Palmira

00040961

420A

AB 15757944



cino de Palmira, casado y con sociedad con yugal vigente, identificado con la cédula de ciudadanía No. 6.366.093 de Palmira, hábil para contratar y obligarse, manifestando: Que acepta la venta que se le hace; que se presentará al suscrito Juzgado para pedir la subrogación y que está de acuerdo con todas las cláusulas de ésta escritura pública.-- (HASTA AQUI LA MINUTA PRESENTADA).-- Leída a los comparecientes la aceptaron por encontrarla conforme, se ratifican en ella y firman por el antesuscrito Notario, quedando advertidos de la formalidad del registro. Esta escritura queda otorgada en las hojas de papel Notarial Nos. - AB 15757943 y AB 15757944. Derechos // 25 \$ - Decreto 2479/87.- Se anexa paz y salvo Municipal No.109047 de enero 23/89 valido a dic.31/89

República de Colombia

Joaquín Mora Lerna
cc# 2588788 de Pal.

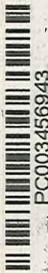
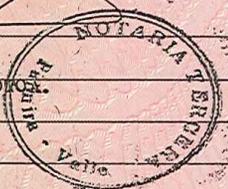
JOAQUIN MORA LERNA

Jose Edison Quiros Alvarez
cc# 6366093 pal

JOSE EDISON QUIROS ALVAREZ

EL NOTARIO TERCERO,

Jorge Enrique Kuri Montoya
JORGE ENRIQUE KURI MONTAYA



PC003456943

18-02-21 PC003456943

0102V85XTB

REPÚBLICA DE COLOMBIA
NOTARIA TERCERA DEL CÍRCULO DE PALMIRA
COPIA DE ESCRITURA PÚBLICA
Es Fiel copia de la Escritura Pública
No. _____ del año _____ y consta
de 2 folios. Se expide con destino
A, interesado
Fecha, 05 ABR. 2021
NORA CLEMENCIA PINA ZAPATA
Notaria Tercera de Palmira



Ximena Guerrero M
XIMENA GUERRERO MORALES
Notaria 3ª. Encargada
PALMIRA - VALLE



REPUBLICA DE COLOMBIA
Municipio de Palmira
Curaduría Urbana

16

RESOLUCIÓN No. 016 DE MARZO 04 DE 2.013

**“POR LA CUAL SE OTORGA UNA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN
MODALIDAD RECONOCIMIENTO”**

El Curador Urbano del Municipio de Palmira en uso de sus Atribuciones Legales y en Especial las conferidas por los Decretos 2150 de 1.995, 2111 de 1.997, 1052 de 1.998, 564 de Febrero de 2.006 y 1469 de Abril de 2.010 :

CONSIDERANDO

Que el (la) (los) Arquitectos, ingenieros **LUIS CARLOS CADENA RODRÍGUEZ** identificado con la Matrícula Profesional No. 76700-67485 del Valle , presentó ante La Curaduría Urbana de Palmira para la Aprobación del proyecto Arquitectónico y Estructural denominado “**VIVIENDA BIFAMILIAR-MIXTA DE DOS PISOS CON TECHO EN TEJA DE BARRO Y/O ETERNIT**” a construirse en la **CALLE 43 No. 30-08** del Barrio **BERLÍN** de propiedad del señor (a) **JOSÉ EDISON QUIROZ ALVAREZ** identificado con cédula de ciudadanía número **6.366.093** expedida en la ciudad de Palmira (V).

Que para tal fin el arquitecto (a) proyectista presento el proyecto arquitectónico completo y estructural a la Línea de Demarcación No. **0802 de Diciembre 22 de 2.003** expedida por la Secretaría de Planeación Municipal la (s) cual (es) se incorpora (n) a la presente resolución para su estricto cumplimiento.

Que la presente resolución deberá someterse estrictamente a Línea de Demarcación No. **0802 de Diciembre 22 de 2.003** por la cual reza: **CALLE 43 (Lado Norte) NO ENTRA** continuar paramento, andén: 1.40 Mtrs., calzada: 7.20 Mtrs.

Que el arquitecto proyectista presento ante esta dependencia Copia idónea de Escritura pública número No. **0360 de Febrero 22 de 1.989** expedida por la notaria Tercera del círculo notarial de Palmira.

POR LO ANTERIOR SE:

RESUELVE

ARTICULO 1: Expídase licencia de construcción al proyecto arquitectónico denominado “**VIVIENDA BIFAMILIAR-MIXTA DE DOS PISOS CON TECHO EN TEJA DE BARRO Y/O ETERNIT**” a construirse en la **CALLE 43 No. 30-08** del Barrio **BERLÍN** de propiedad del señor (a) **JOSÉ EDISON QUIROZ ALVAREZ** con las siguientes características:

PREDIAL Y/O MATRICULA INMOBILIARIA	No. 02-0261-004
DEMARCACIÓN	No. 0802 de Diciembre 22 de 2.003
No DE EDIFICIOS	: 1
AREA TOTAL DEL LOTE	: 138.28 Mtrs2
AREA LIBRE	: 11.42 Mtrs2
AREA TOTAL CONSTRUIDA	: 248.82 Mtrs2
AREA CONSTRUIDA 1ER.PISO	: 126.82 Mtrs2
AREA CONSTRUIDA 2DO. PISO	: 128.82 Mtrs2
AREA TOTAL CONSTRUIDA	: 248.82 Mtrs2
No. DE LOCALES	: 1
No. DE ALCOBAS	: 4
No. DE COCINAS	: 2
No DE BAÑOS	: 3
No DE GARAJES	: 1
No. DE PISOS	: 2
USO AUTORIZADO	: VIVIENDA BIFAMILIAR-MIXTA

CONSTRUCTOR RESPONSABLE: JOSÉ EDISON QUIROZ ALVAREZ



REPUBLICA DE COLOMBIA
Municipio de Palmira
Curaduría Urbana

17

ARTÍCULO 2: Se deberá garantizar la salubridad de las personas, estabilidad de los terrenos y edificios y los elementos constitutivos del espacio público (Decreto Nacional 2150 de 1.995).

ARTÍCULO 3: El presente proyecto deberá cumplir con todas y cada una de las normas ambientales vigentes (Decreto Nacional 1753 de 1.994 y disposiciones de la resolución 541 de 1.994 del Ministerio del Medio Ambiente).

LICENCIA AMBIENTAL: SI NO

ARTÍCULO 4: La presente Resolución de Licencia de Construcción tiene una vigencia máxima de VEINTICUATRO (24) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de Doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria. La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario anteriores al vencimiento de la respectiva licencia. (Decreto 1469 de 2.010).

ARTÍCULO 5: El Propietario o el constructor deberá notificar ante la oficina de Planeación la iniciación de las obras para que esta dependencia identifique en la urbanización el lote respectivo lo mismo que la Delineación de los paramentos.

ARTÍCULO 6: El propietario o el constructor deberá instalar en la obra una valla donde se identifique con claridad el nombre del arquitecto diseñador y su matrícula respectiva, el nombre del constructor responsable, altura de la edificación, número de pisos, tipo de edificación, áreas a construir y número de la resolución de la licencia de construcción expedida. (Decreto 1469 de 2.010).

ARTÍCULO 7: Mantener en la obra la Licencia y los planos aprobados los cuales deberán ser exhibidos cuando sean requeridos por la autoridad competente (Decreto Nacional No. 1052 de 1.998).

ARTÍCULO 8: Deberá instalarse equipos e implementos de bajo consumo de agua (Art.15 de la Ley 373 de 1.997 y Decreto 3102 de 1.997).

ARTÍCULO 9: El titular de la licencia deberá cumplir con las obligaciones Urbanísticas y arquitectónicas que se deriven de ella y responderá por los perjuicios o daños causados a terceros por motivos de la ejecución de las obras (Decreto Nacional 2150 de 1.997).

ARTÍCULO 10: La Construcción debe someterse a supervisión técnica en los términos de las normas de construcción sismo resistentes vigentes y a controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señala las normas sismos resistentes vigentes (Ley 400 de 1.997, Código sismo resistente NSR-98).

ARTÍCULO 11: Se deberá establecer y construir las obras insertas en las normas que eliminan todo tipo de barreras a personas discapacitada o con movilidad reducida/(Ley 361 de 1.997).

ARTÍCULO 12: La Presente obra requiere durante su construcción la supervisión técnica de un arquitecto matriculado y lo estructural de un Ingeniero Civil matriculado, lo mismo que de un maestro de obra matriculado.

ARTÍCULO 13: Contra el acto administrativo que resuelve una solicitud de licencia de construcción o de urbanismo o modalidad de licencia de construcción o urbanismo proceden los recursos de la vía gubernativa, o revocatoria directa los recursos de reposición y en subsidio el de apelación contra el acto administrativo que concede la licencia primero contra el mismo funcionario que lo expidió y el segundo ante la oficina de Planeación Municipal piso 3 torre de la alcaldía.

ARTÍCULO 14: La Presente obra requiere durante su construcción la supervisión técnica de un arquitecto matriculado y lo estructural de un Ingeniero Civil matriculado, lo mismo que de un maestro de obra matriculado.

ARTÍCULO 15: Contra el acto administrativo que resuelve una solicitud de licencia o modalidad de licencia de construcción o urbanismo proceden los recursos de la vía gubernativa, o revocatoria directa los recursos de reposición y en subsidio el de apelación contra el acto administrativo que concede la licencia primero contra el mismo funcionario que lo expidió y el segundo ante la oficina de Planeación Municipal piso3 torre de la alcaldía.

ARTÍCULO 16: LA PRESENTE RESOLUCION SE AUTORIZA UNICAMENTE PARA TRAMITE NOTARIAL Y NO PARA ACTUACIONES CONSTRUCTIVAS.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Palmira a los Cuatro (04) días del mes de Marzo del año Dos Mil Trece (2013)

ARROBERNANDO RODRIGUEZ LOZANO
CURADOR URBANO
MUNICIPIO DE PALMIRA
NOTIFICACION PERSONAL

Hoy a los Cuatro (04) días del mes de Marzo del año Dos Mil Trece (2013) notifico personalmente el contenido de la presente resolución a el (la) señor (a) **JOSÉ EDISON QUIROZ ALVAREZ** identificado con cédula de ciudadanía número **6.366.093** expedida en la ciudad de Palmira (V), advirtiéndole que contra la misma procede el recurso de reposición por vía gubernativa el cual deberá interponer y sustentarse por escrito ante el mismo funcionario dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la siguiente notificación. Enterado (a) firma manifestando que renuncia al termino de ejecutorio del acto anterior.

EL NOTIFICADO

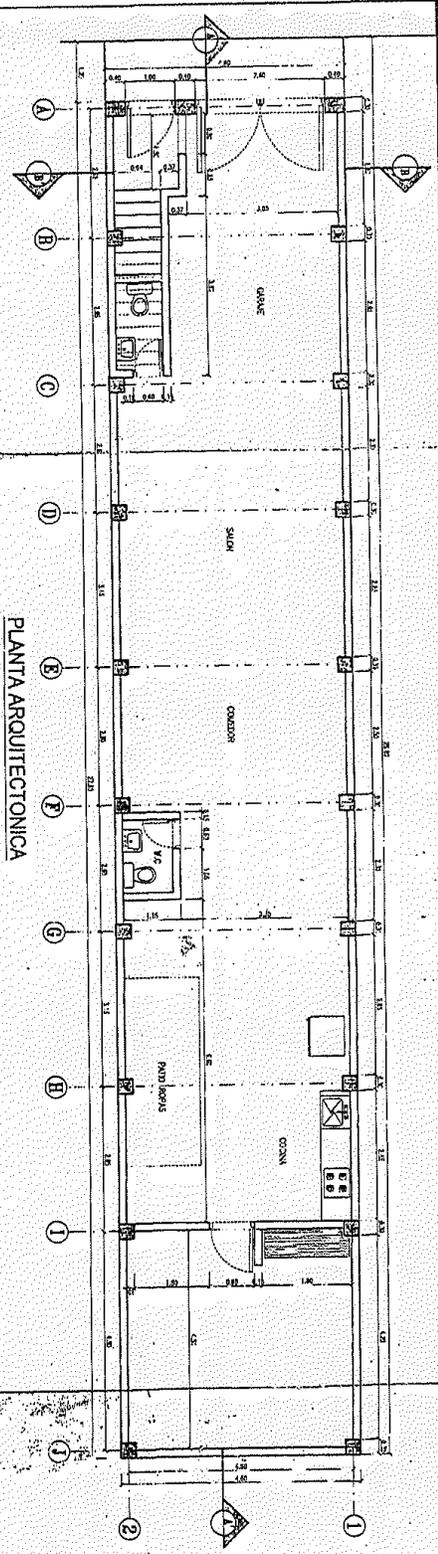
ASISTENTE ADMINISTRATIVA

JOSÉ EDISON QUIROZ ALVAREZ

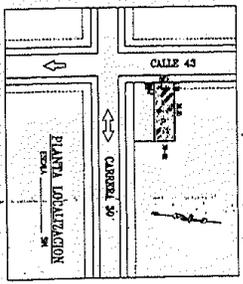
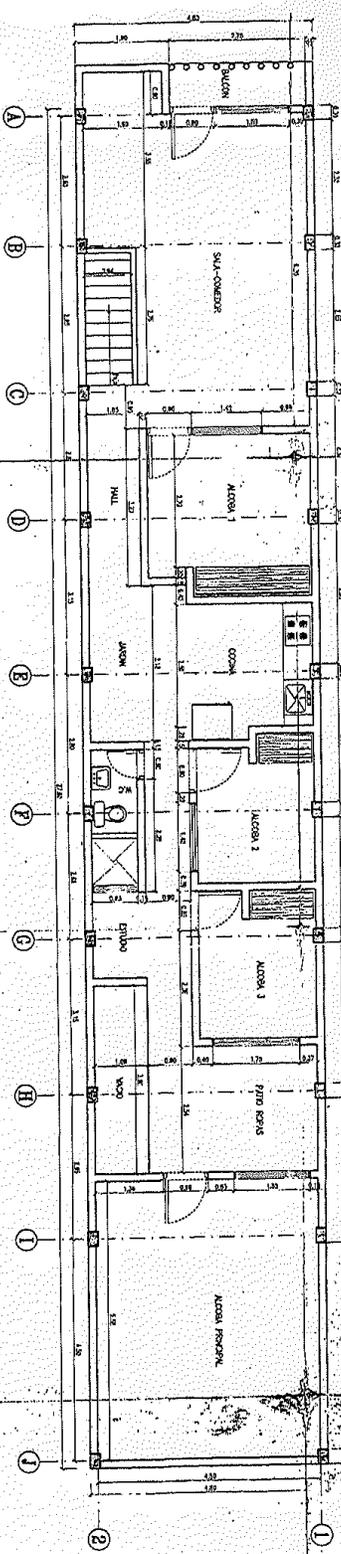
ADDIANA LOAIZA BURGOS

CUADRO DE AREAS	
AREA VUE	12.24 M ²
AREA CONSTRUIDA 1 ^{er} PISO	122.25 M ²
AREA CONSTRUIDA 2 ^{do} PISO	122.25 M ²
AREA TOTAL CONSTRUIDA	244.50 M ²
AREA LIBRE	24.24 M ²

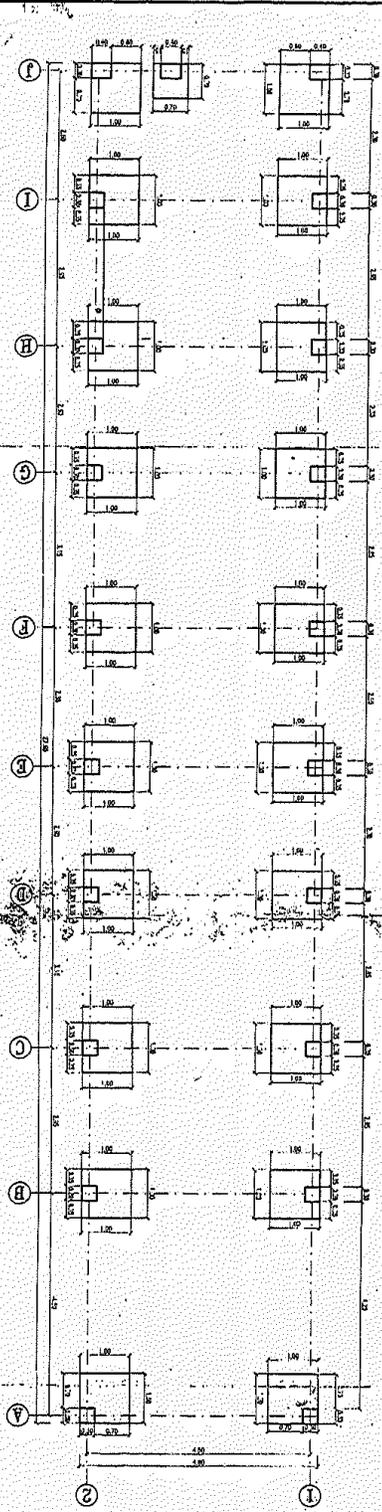
PLANTA ARQUITECTONICA
PRIMER PISO



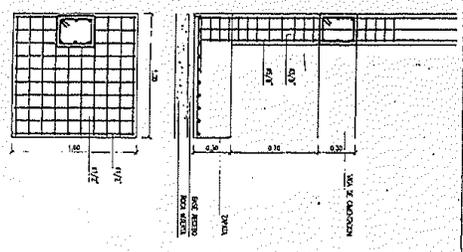
PLANTA ARQUITECTONICA
SEGUNDO PISO



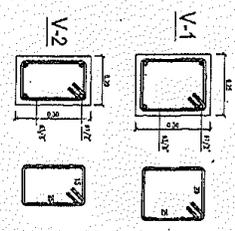
PROYECTA: CASA UNIFAMILIAR PALMIRA	PROYECTADO: JOSE EDISON QUIROZ	ARQUITECTO: Jose Edison Quiroz	OTORGADO: ABC. LIS. CALLES. CADENA
OBSERVACIONES: - PLANOS ARQUITECTONICOS - PLANTA PRIMER PISO - PLANTA SEGUNDO PISO - LOCALIZACION Y AREAS			
ARCHIVO: XXXX	ESCALA: 1 : 50	FECHA: 2023	PROYECTO: XXXX
FORMA: XXXX	PLANO #: 1	OBSERVACIONES: - PLANOS ARQUITECTONICOS - PLANTA PRIMER PISO - PLANTA SEGUNDO PISO - LOCALIZACION Y AREAS	



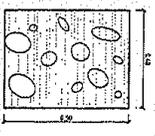
PLANTA DE CIMENTACION



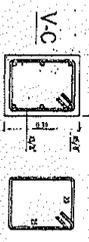
DETALLE ZAPATA LATERAL
ESCALA 1:20



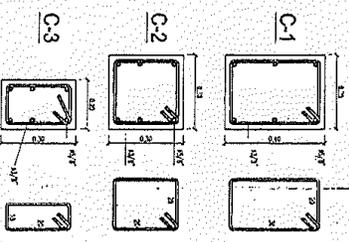
DETALLE VIGAS LÓSA
ESCALA 1:10



DETALLE CIMENTO CICLOPEO
ESCALA 1:10

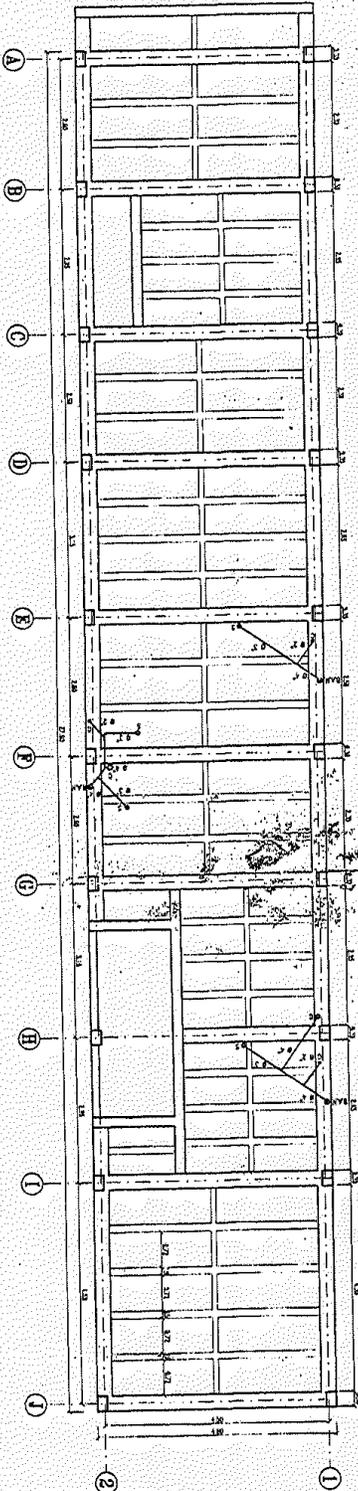


DETALLE VIGA DE CIMENTACION
ESCALA 1:10

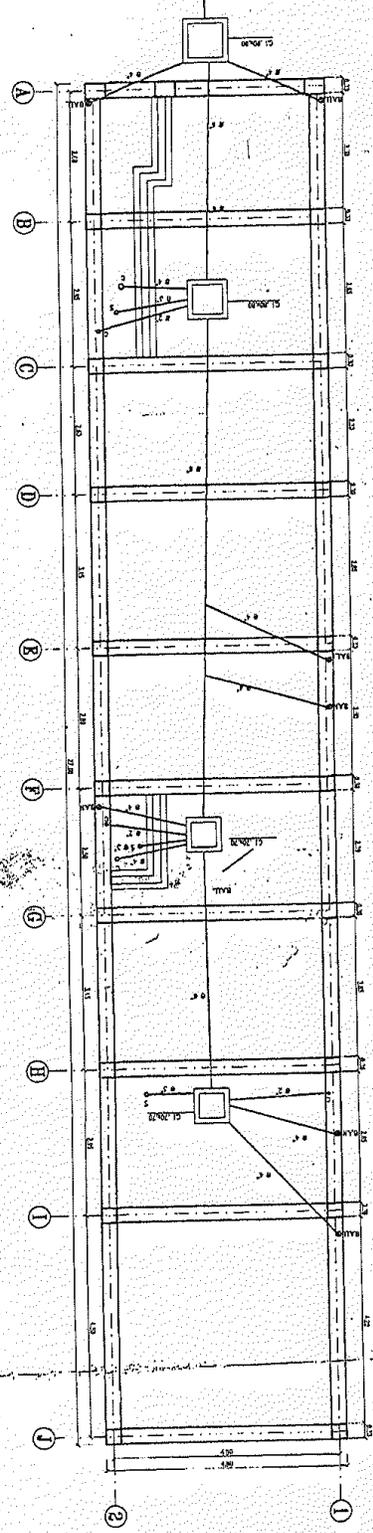


DETALLE COLUMNAS
ESCALA 1:10

Proyecto: CASA UNIFAMILIAR PALMIRA	
Arquitecto: JOSE EDISON QUIROZ	
Escala: 1 : 50	
Fecha: 2008-04-13	
Hoja: 2	



PLANTA ESTRUCTURAL DE LOSA
SEGUNDO PISO



PLANTA VIGAS DE CIMENTACION
Y DESAGUES

02

PROYECTO: CASA UNIFAMILIAR PALMIRA	ARQUITECTO: JOSE EDISON QUIROZ	PROYECTO: ARQUITECTO JOSE EDISON QUIROZ CALLE 100 N. # 1000 - 5445 WULF	CONTIENE: - PLANOS ESTRUCTURALES - PLANTA LOSA 2 PISO - PLANTA VIGAS DE CIMENTACION Y DESAGUES	ESCALA: 1 : 50	FECHA: FEBRERO 2003	PAÑO #: 3
--------------------------------------------------	------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------	------------------------	---------------------



800.651.752-6

Entregamos lo mejor en cada gota!

Cliente JOSE E. QUIROZ A.
Código 35231
Estrato Comercial
Conexión 01-02-021-0261-004-01
Ruta 220376 - 34
Dirección suministro C 43 30 08
Dirección de envío C 43 30 08

Documento equivalente a
factura No 17832749

Fecha de emisión 26/01/2021
Mes facturado ENERO 2021
Periodo consumo 19/12/20-19/01/21

Sin recargo hasta
06/02/2021

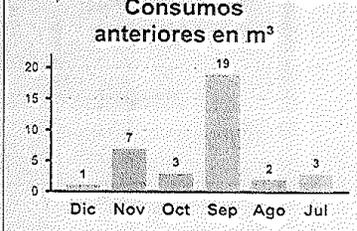
L.70669-1474

Número medidor	Diámetro	Fecha de lectura	Lectura anterior	Lectura actual	Consumo (m³)	Estimado (S/N)
19-120589	0.50"	19/01/21	67	68	1	N

Conceptos	Cantidad	Precio Unitario	Valor IVA	Total
Acueducto				
Cargo Fijo	1.00 Mes	13,828.40		13,828
Consumo	1.00 m³	2,021.99		2,022
Total Acueducto				15,850
Alcantarillado				
Cargo Fijo	1.00 Mes	9,184.18		9,184
Vertimiento	1.00 m³	1,606.80		1,607
Total Alcantarillado				10,791
Otros				
Ajuste a la Decena	-2.00 "	1.00		-2
Recargos				1,621
Total Otros				1,619

Subsidio(-) Aporte(+) por servicio	Agua +5,283	Alcantarillado +3,597

Consumo promedio últimos 6 meses 6 m³



LO INVITAMOS A CONTINUAR
REALIZANDO SUS PAGOS
DE FORMA OPORTUNA PARA
EVITAR ACUMULAR VALORES

1 Factura pendiente \$ 29,130

Si al recibir de la presente factura ya ha cancelado estos valores, por favor hacer caso omiso de este mensaje

Detalle de convenios

Valor a pagar mes
\$ 28,260

Para su comodidad Aquaoccidente financia de forma automática la reposición del medidor en un periodo de 36 meses, si requiere un tiempo inferior por favor acercarse a la oficina de atención al cliente.

Tasa de financiación cobrada por Aquaoccidente: DTF + 4.56%.

Valores cobrados por tasas ambientales, afectados por la aplicación de los porcentajes de subsidio y contribución según el estrato, así:

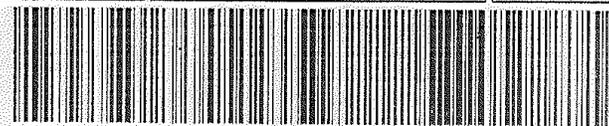
Acueducto	: Valor total \$	2	Tarifa aplicación:	Consumo	\$	2.1
Alcantarillado	: Valor total \$	103	Tarifa aplicada:	Vertimiento	\$	102.6

Vigilado
Superservicios



Entregamos lo mejor en cada gota!

Mes facturado ENERO 2021	Cliente JOSE E. QUIROZ A. Código 35231	Documento equivalente a factura No 17832749
Sin recargo hasta 06/02/2021	Referencia interna 46216794	Valor a pagar mes \$ 28,260



(+57)70999807670(8020)46216794(9900)0000028260(96)20210208



Pagá, sumá y
Palmira va pa'lante

Secretaría de Hacienda
Subsecretaría de Ingresos y Tesorería

Fecha de documento:
12 de Abril de 2021
Vencimiento:
30 de Abril de 2021
Hora:
10:14:45
Página: 1

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO
AÑO 2021

PREDIO	CÓDIGO ÚNICO	AVALUO	DOCUMENTO	CODIGO POSTAL
010202610004000	010200000261000400000000	116,189,000	1008210110	763533
C.C. O NIT PROPIETARIO	PROPIETARIO	DIRECCIÓN PREDIO		
6366093	QUIROS ALVAREZ JOSE EDISON	C 43 30 08		
DIRECCIÓN DE ENTREGA	TARIFAS: IPU	CVC	BOMBEROS	SEGURIDAD
C 43 30 08	15x1000	1,5xMil	5%	5%
			TASA MORA	ACTIVIDAD
			Diaria: 0,0657%	Comercial
				ESTRATO
				BERLÍN

VIGENCIA ACTUAL				VIGENCIAS ANTERIORES		
VIGENCIA	CONCEPTO	ACU. AL TRIMESTRE	TOTAL	VIGENCIA	CONCEPTO	TOTAL
2021	IPU - Avalúo \$116,189,000	871.418,00	1.742.836,00	2020	IPU - Avalúo \$112,805,000	1.692.076,00
2021	SOBRETASA AMBIENTAL	87.142,00	174.284,00	2020	SOBRETASA AMBIENTAL	169.208,00
2021	SOBRETASA BOMBERIL	43.572,00	87.144,00	2020	SOBRETASA BOMBERIL	84.604,00
2021	SOBRETASA PROSEGURIDAD CIUD	43.572,00	87.144,00	2020	SOBRETASA PROSEGURIDAD CIUDADANA	84.604,00
2021	INTERES MORA SOBRETASA BOMB	429,00	429,00	2020	INTERES MORA SOBRETASA BOMBERIL	10.932,00
2021	INTERES POR MORA CAPITAL	8.584,00	8.584,00	2020	INTERES POR MORA CAPITAL	218.623,00
2021	INTERES MORA CVC	858,00	858,00	2020	INTERES MORA CVC	21.852,00
2021	INTERES SOBRETASA PROSEGURII	429,00	429,00	2020	INTERES SOBRETASA PROSEGURIDAD CIUDAD	10.932,00
	Total Vigencia	1.056.004,00	2.101.708,00		Total Vigencia	2.292.831,00

VIGENCIA ACTUAL	VIGENCIA ANTERIOR	SOBRETASAS	INTERESES	TOTAL DESCUENTO	TOTAL BENEFICIO	TOTAL
1.742.836,00	1.692.076,00	686.988,00	272.639,00	0,00	0,00	4.394.539,00

PAGO MÍNIMO: **3.348.835,00** PAGO TOTAL: **4.394.539,00**

La tasa de mora vigente se liquida diariamente por disposición legal, por ello los documentos de cobro tienen fecha de vencimiento.

Para pagar con cheque, solo se autoriza el pago con cheque de gerencia girado a nombre del MUNICIPIO DE PALMIRA NIT 891.380.007-3 y escribir al respaldo del cheque Nombre e Razón social, No. de identificación, número telefónico y No. de documento.

Red de pagos autorizados: Banco de Occidente, Banco de Bogotá, Bancolombia, Banco Davivienda, Banco AV Villas, Banco BBVA, Bancoomeva, Banco Popular, Banco Caja Social.

Revise la información contenida en este documento antes de efectuar el pago. Si se presenta alguna inconsistencia, diríjase a la sala de atención al contribuyente ubicada en el CAMP.

PAGO MÍNIMO **3.348.835,00**

PAGO TOTAL **4.394.539,00**



(415)7709998006898(8020)1008210110(3900)0003348835(96)20210430



(415)7709998006898(8020)1008210110(3900)0004394539(96)20210430

PREDIO: 010202610004000 USUARIO: AMCASTILLO REFERENCIA: 1008210110 IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

BANCO Forma de pago: Cheque: Efectivo:

Cód. banco:

Tarjeta débito:

Tarjeta crédito:

MUNICIPIO DE PALMIRA
NIT 891.380.007-3



TIMBRE

25 53

CONSTANCIA SECRETARIAL: Palmira, 02-mayo-2018. A Despacho de la señora Juez, las presentes diligencias, informándole que correspondieron por reparto. Sírvese proveer.


CONSUELO RODRIGUEZ ITURRES
Secretaría

Interlocutorio. No. 142
Proceso: Divisorio
Demandante: Margarita Gil Manzano y otra
Demandados: Alonso Romero Gil y otros
Radicación: 76-520-31-03-002-2018-00033-00

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
Palmira, diez (10) de mayo de dos mil dieciocho (2018)

Efectuada la revisión a las presentes diligencias, para determinar su admisibilidad, así como los anexos allegados por la actora, a través de apoderado judicial, se tiene que **no están reunidos los requisitos legales exigidos en los artículos 82 y 406 del Código General del Proceso, toda vez que no se allega la prueba que determine que demandantes y demandados son condueños del predio objeto de este proceso.**

En efecto entre los documentos vistos a folios 8 a 31 obra el certificado de tradición correspondiente a la matrícula inmobiliaria **No. 378-41825** cuya lectura indica que las pretensas partes son poseedores inscritos y no propiamente dueños del predio en cuestión. Por consiguiente al tenor del artículo 82 del C.G.P. se inadmitirá la demanda para que sea subsanado el defecto averiguado, **esto es, sea presentado el título de condueños de las partes.**

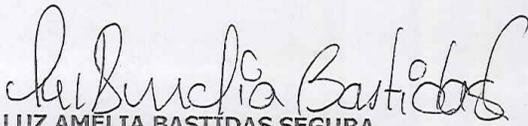
Sin más comentarios,

RESUELVE:

PRIMERO: INADMITIR la precedente demanda **DIVISORIA**, instaurada por las señoras MARGARITA GIL MANZANO y ANA BEATRIZ GIL DE MELO, en **contra** de las señoras y señores ALONSO, ELIZABETH, MARÍA VICTORIA, OSCAR ARMANDO, VÍCTOR HUGO, CARMÉN TULIA y CLARA INÉS ROMERO GIL con fundamento en lo dispuesto en el artículo 90 del Código General del Proceso, para que en el término de cinco (5) días, so pena de rechazo, se subsane.

SEGUNDO: RECONOCER PERSONERÍA judicial al **abogado** LUIS ALBERTO MATA TORRES, **identificado con C.C. No. 16.246.648 de Palmira (V.) y T.P. No. 20.403 del Consejo Superior de la Judicatura**, para actuar en representación de las señoras MARGARITA GIL MANZANO y ANA BEATRIZ GIL de MELO, conforme a las facultades otorgadas en el memorial poder obrante a folio 1.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

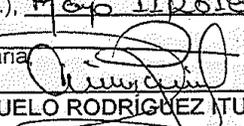

LUZ AMELIA BASTIDAS SEGURA
JUEZ

JUZGADO 2° CIVIL DEL CIRCUITO

En Estado No. 063 de hoy notifico el
auto anterior.

Palmira (V.), May 11 2018 .-

La Secretana


CONSUELO RODRIGUEZ ITURRES

26 1

DIRECCION VALOR

Avalúo Inmueble
Informe No. 2021-0086

AVALUO COMERCIAL INMUEBLE

Calle 43 # 30-08
barrio Berlin
Municipio de Palmira

Abril 12 de 2021

CONTENIDO DEL INFORME

1.	SOLICITANTE.....	4
2.	ALCANCE DEL ESTUDIO.....	4
3.	FUENTES DE INFORMACION PARA ELABORAR EL INFORME.....	4
3.1	JURIDICA.....	4
3.2	ADMINISTRATIVA Y/O TÉCNICA.....	4
3.3	EN CAMPO.....	4
4.	IDENTIFICACION DE CARACTERISTICAS JURIDICAS Y CATASTRALES.....	5
4.1	INFORMACION DE NATURALEZA JURIDICA.....	5
4.2	INFORMACION DE NATURALEZA CATASTRAL.....	5
5.	LOCALIZACION DEL INMUEBLE.....	6
6.	CARACTERIZACION DEL INMUEBLE.....	6
6.1	DESCRIPCION DEL INMUEBLE.....	6
6.2	LOTE DE TERRENO.....	6
6.3	CONSTRUCCIÓN.....	7
7.	REGLAMENTACION URBANISTICA DEL SECTOR.....	9
8.	CARACTERIZACION DEL SECTOR.....	9
9.	METODOS VALUATORIOS UTILIZADOS.....	10
10.	METODOLOGIA APLICADA PARA LA ESTIMACION DEL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE.....	10
10.1	DESARROLLO DEL METODO COMPARATIVO O DE MERCADO.....	10
10.2	VALORACION DE LA CONSTRUCCION.....	11
11.	CONSIDERACIONES A LOS VALORES COMERCIALES ESTIMADOS.....	11
12.	VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE.....	12
13.	OBSERVACIONES IMPORTANTES.....	13
14.	FOTOGRAFIAS INMUEBLE.....	16
15.	ANEXOS.....	19

1. SOLICITANTE.

José Edinson Quiroz Alvarez, c.c. 6.366.093 de Palmira.

2. ALCANCE DEL ESTUDIO.

El objetivo de este estudio es determinar el **valor comercial** del 100% de los derechos de propiedad del bien inmueble, discriminando el valor del lote de terreno y el valor de las construcciones que lo componen.

Se entiende por valor comercial el precio más probable que compradores y vendedores establecerán para un bien que está disponible para su compra. El valor asigna un precio hipotético o teórico, que será el que con mayor probabilidad acogerán los compradores y vendedores para el bien. De modo que el valor no es un hecho, sino una estimación del precio más probable que se pagará por un bien disponible para su compra en un momento determinado¹.

3. FUENTES DE INFORMACION PARA ELABORAR EL INFORME.

3.1 JURIDICA.

- Copia escritura pública # 137 expedida el 27 de enero de 1989 en la notaría 3 de Palmira.
- Copia de escritura pública # 360 expedida el 22 de febrero de 1989 en la notaría 3 de Palmira.
- Copia certificado de tradición del inmueble expedido el 26 de agosto de 2019.
- Copia de Licencia de construcción según Resolución 016 de marzo 4 de 2013 expedida por la Curaduría Urbana de Palmira.

3.2 ADMINISTRATIVA Y/O TECNICA.

- Copia planos de distribución arquitectónica a escala 1:50 de fecha Diciembre de 2003 elaborados por el arquitecto Luis Carlos Cadena.

3.3 EN CAMPO.

- Inspección ocular efectuada el día 5 de abril de 2021.

¹ Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS M 01

- Medidas en sitio realizadas en la visita de inspección.
- Revisión de ofertas de inmuebles en venta obtenidas a través de consulta en diarios locales, revistas especializadas y páginas web de empresas del sector inmobiliario.

4. IDENTIFICACION DE CARACTERISTICAS JURIDICAS Y CATASTRALES.

A continuación se relaciona la información jurídica y catastral del inmueble objeto de valoración, consignada en la documentación suministrada, relacionada en el punto 3.1 y 3.2 de este informe.

4.1 INFORMACION DE NATURALEZA JURIDICA.

Propietario. Según Sentencia 256 del 18 de diciembre de 2015 del Juzgado 1 Civil Municipal de Palmira, según adjudicación en sucesión los propietarios del inmueble son: Quiroz Alvarez José Edinson (derechos del 33,33%), Mora Aldemar (derecho del 11,11%), Mora Flower (derecho del 11,11%), Mora Carlos Enrique (derecho del 11,11%), Mora Marleny (derecho del 33,33%).

Dirección	Matrícula Inmobiliaria
Calle 43 # 30-08	378-35887

Nota 1². En la revisión al certificado de tradición suministrado, no se observaron afectación por servidumbre y/o cesiones a realizar que limiten el predio y que en consecuencia influyan en su valor comercial.

4.2 INFORMACION DE NATURALEZA CATASTRAL.

A continuación se relaciona la información catastral parcial con vigencia 2021, contenida en los documentos suministrados.

Dirección	Numero predial	Valor catastral
Calle 43 # 30-08	0102023100004000	\$116.189.000

5. LOCALIZACION DEL INMUEBLE.

PERIMETRO: Urbano.
DIRECCIÓN: Calle 43 # 30-08

² El alcance de la revisión al certificado de tradición tiene como único objetivo establecer legalmente el área del lote de terreno y determinar si existen servidumbres, cesiones o afectaciones viales que incidan en la estimación del valor comercial del inmueble.

ESTRATO: II – Bajo.
GEOREFERENCIACIÓN: 3°32'20.3"N 76°17'56.4"W.
BARRIO: Berlín.
ZONA: Centro de la ciudad.
COMUNA: 4.
MUNICIPIO: Palmira.
DEPARTAMENTO: Valle del Cauca.
PAIS: Colombia.

Nota. Ver en anexos al final del informe el mapa de localización del inmueble.

6. CARACTERIZACION DEL INMUEBLE.

6.1 DESCRIPCION DEL INMUEBLE.

Corresponde a un inmueble medianero, con diseño bodega-taller-vivienda, de dos pisos localizado sobre vía vehicular, acondicionada para uso comercial (bodega-oficina).

6.2 LOTE DE TERRENO.

INFORMACIÓN LOTE DE TERRENO.

Forma	Topografía y pendiente	Tipología	Frente sobre
Regular – rectangular	Plana con una pendiente entre 0-3%	Medianera	Vía vehicular

Área	Frente	Fondo promedio	Proporción
138,28 m2	4,80 ml aprox.	28,80 ml aprox.	1:5,75

Fuente: Copia de Licencia de construcción según Resolución 016 de marzo 4 de 2013 expedida por la Curaduría Urbana de Palmira y Copia certificado de tradición del inmueble expedido el 26 de agosto de 2019.

SERVICIOS PUBLICOS.

El inmueble cuenta con la prestación de los servicios públicos básicos y complementarios. Presenta el servicio de recolección de basuras y el servicio de transporte hacia la zona es abundante y frecuente.

LINDEROS

NORTE: Propiedad que fue de Roberto Hoyos, hoy de Julio Mejía.
SUR: Calle al medio, con propiedad de Ignacio Otero.
ORIENTE: Propiedad de Balbanera Penilla.
OCCIDENTE: Propiedad de Francisco Mejía.

Fuente. Copia certificado de tradición del inmueble expedido el 26 de agosto de 2019.

6.3 CONSTRUCCIÓN.

AREAS

A continuación se determina el área construida del inmueble:

ITEM	AREA	UND
Primer piso	126,82	M2
Segundo piso	122,00	M2
Área total	248,82	M2

Nota. La terraza que corresponde a la losa del segundo piso, cuenta con escaleras de acceso desde el segundo piso, está en cerramiento perimetral en muro bajo en ladrillo y su área es de 119,00 M2.

Fuente. Planos de distribución arquitectónica y medidas tomadas en el sitio al momento de la visita de inspección.

DISTRIBUCION ARQUITECTONICA.

Inmueble de un piso distribuido de la siguiente manera:

Piso 1: Bodega, baño, patio.
Piso 2: Acceso, balcón, sala comedor, cocina, zona oficinas, 3 alcobas, baño, patio

33

Terraza:
Area para circulación, parcialmente cubierta.

MATERIALES QUE CONFORMAN LA CONSTRUCCION.

A continuación se relacionan los materiales con que está construida la edificación

<p>Fachada. Ladrillo a la vista, repello y pintura.</p>
<p>Cimentación y estructura. Columnas, vigas, losas y escaleras en concreto reforzado.</p>
<p>Piso y guardaescoba. Concreto afinado en primer piso. Escaleras y segundo piso con enchape cerámico.</p>
<p>Mampostería. Ladrillo limpio a la vista en parte. Ladrillo, estuco y pintura en gran parte de la construcción.</p>
<p>Baños. Enchapes cerámicos en pared y piso, aparatos sanitarios y accesorios línea corriente.</p>
<p>Cocina. Enchapes cerámicos en pared y piso, mesón en granito natural y acero inoxidable, lavaplatos de un pozuelo en acero inoxidable, muebles superior e inferior en tablex y fórmica.</p>
<p>Puertas y ventanas. Hierro, lámina y vidrio, naves en madera entamborada, cortina enrollable en primer piso.</p>
<p>Zona oficinas. Enchape en cerámica, lavadero prefabricado en granito pulido y retal mármol.</p>
<p>Cubierta. Losa entrepiso en concreto reforzado, con repello y pintura.</p>
<p>Otros Rejas de seguridad en patios y ventanas, barandas metálicas en escaleras, terraza con cerramiento perimetral en muro bajo y cubierta parcial en teja zinc.</p>

EDAD DE LA CONSTRUCCION.

La edad de la construcción se establece según revisión a los planos suministrados, licencia de construcción e información del propietario del inmueble.

Calle 18 No. 56-40 C41 Cali-Colombia
Teléfono (57-2) 315 4360518
e-mail: direccionvalor@gmail.com

ITEM	EDAD APROX.
Piso 1	17 años.
Piso 2 y terraza	8 años

ESTADO DE CONSERVACION.

Según lo observado en la visita de inspección ocular realizada al inmueble, el estado de conservación de la construcción es bueno, el inmueble requiere de reparaciones sencillas.

7. REGLAMENTACION URBANISTICA DEL SECTOR.

Según el Acuerdo que reglamenta el plan básico de ordenamiento territorial de Palmira, el inmueble presenta la siguiente normatividad urbanística.

sector: sector 14

area de actividad: residencial mixta

uso principal: vivienda: v1, v2 y v3. comercio: c1 y c2. servicios: s1 y s2, equipamientos: recreativos, educativos (n1, n2 y n4), culturales, de asistencia y proteccion social

uso condicionado: comercio: c3, c4, servicios: s3 y s4

condicion: c3: plan de implantacion, c4: sobre eje vial- plan de implantación. s3: sobre eje vial- plan de implantacion. s4: sobre eje vial- plan de implantacion, 1 por manzana (religiosos, billares, juegos de sapo, etre otros). solo se permite apuestas en linea

uso compatible: comercio: c1 y c2. servicios: s1 y s2, vivienda: v1, v2, v4 y v5

8. CARACTERIZACION DEL SECTOR.

LOS BARRIOS QUE CONFORMAN LA ZONA SON:

Berlín, Santa Isabel, Versailles, Obrero, Alfonso López, Estonia.

ACTIVIDAD PREDOMINANTE:

Mixta, residencial al interior de los barrios, comercio intensivo sobre corredores principales.

TIPOS DE EDIFICACION:

Casas unifamiliares y bifamiliares independientes y locales comerciales.

ESTRATIFICACION SOCIOECONÓMICA (ESTRATO MODA):

II – Bajo, III – Medio-bajo y IV- medio.

VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR:

Las principales vías de acceso al sector son la calle 42 y la carrera 28.

INFRAESTRUCTURA URBANA:

El sector se encuentra dotado de todos los servicios públicos básicos y complementarios. Las vías de acceso se encuentran pavimentadas en general en buen estado de conservación, el sistema de transporte presenta alta frecuencia de buses de servicio público y rutas de taxis.

PUNTOS DE REFERENCIA:

Como puntos de referencia se encuentra el hospital San Vicente de Paul, la glorieta de "Versalles", sede estación de Policía, sucursal Universidad Santiago de Cali, Sena, entre otros.

9. METODOS VALUATORIOS UTILIZADOS.

A continuación se describen los enfoques utilizados en la determinación del valor comercial.

Método comparativo o de mercado. Considera las ventas de propiedad similares o sustitutas, así como datos relativos del mercado, y establece un estimado del valor utilizando procesos que incluyen la comparación. En general, una propiedad que se avalúa se compara con las ventas de propiedades similares que se comercializaron en el mercado abierto. También pueden considerarse ofertas.

Método de costo de reposición de la construcción. Es el método que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo partiendo de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, efectuando posteriormente una depreciación por su edad, estado de conservación y obsolescencia; aplicando como último paso un factor de comerciabilidad cuando la demanda del sector o del inmueble así lo amerite.

10. METODOLOGIA APLICADA PARA LA ESTIMACION DEL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE.**10.1 DESARROLLO DEL METODO COMPARATIVO O DE MERCADO.**

A continuación se relacionan las ofertas encontradas en sectores de la ciudad comparables por área, localización y uso.

MERCADO INMOBILIARIO DEL SECTOR.

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR DEPURADO - 10% DESC. X OFERTA	ÁREA TERRENO (M2)	VR. M2 TERRENO	ÁREA CONST. (M2)	VR. M2 CONST.	OBSERVACIONES	TELÉFONO FUENTE
1	Casa	b/Berlin	\$ 261.000.000	299,20	\$ 447.326	254,3	\$ 500.000	1 piso, 8,80 m x 34 m, 6 alcobas, 2 baños, construcción antigua	3237347050 3182958155
2	Casa	b/Alfonso Lopez	\$ 153.000.000	175,00	\$ 394.286	140,0	\$ 600.000	1 piso, 4 alcobas, cerámica, muy bonita.	3015013456
Promedio					\$ 420.806		\$ 550.000		
Coeficiente de Variación					8,91%		12,86%		
Límite inferior					\$ 383.301		\$ 479.289		
Límite superior					\$ 458.311		\$ 620.711		

La información contenida en la muestra obtenida corresponde a aquella que fue suministrada vía telefónica por el propietario o por el intermediario que realiza la comercialización del inmueble. El valor publicitado se corrigió en un 10% por debajo de su valor de oferta. El valor comercial de terreno por metro cuadrado adoptado corresponde al límite superior de la muestra encontrada (valor redondeado \$460.000/m²), ya que consideramos que el inmueble en avalúo se encuentra en una zona de uso mixto residencial-comercial y con cercanía a dos corredores viales principales de la ciudad de Palmira.

10.2 VALORACION DE LA CONSTRUCCION.

Se determinó el valor de la construcción a nuevo, tomando como referencia, antecedentes de valores de construcciones semejantes y presupuestos elaborados según precios unitarios de la construcción encontrados en el mercado de nuevo y usados para el año 2021; luego de restarle la depreciación (obtenida mediante la aplicación de las tablas de Fitto y Corvini), se produce como resultado el valor de mercado de la construcción por metro cuadrado.

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	ESTADO DE CONSERVACION	VALOR A NUEVO	VALOR CCIAL
Piso 1	17	70	3	\$ 750.000	\$ 520.000
Piso 2	8	70	3	\$ 900.000	\$ 690.000
Terraza	8	30	3	\$ 120.000	\$ 80.000

- Ver Resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

11. CONSIDERACIONES A LOS VALORES COMERCIALES ESTIMADOS.

- Los factores que determinan el valor comercial del inmueble son los siguientes:
 - ✓ Inmueble localizado a una cuadra de la calle 42 y a dos cuadras de la carrera 28, dos vías con usos de comercio intensivo y corredores de salida para Palmira y para el norte del Valle.
 - ✓ Inmueble localizado sobre una cuadra con uso mixto comercial-residencial, pero predomina el uso de vivienda.

37

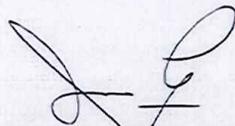
- ✓ El inmueble cuenta con un frente pequeño de 4,50 m.
- ✓ El inmueble fue construido con materiales de buena calidad y se encuentra en buen estado de conservación.
- ✓ Sector que en tiempo pasado ha sido zona deprimida en lo social y económico, no obstante su cercanía con corredores comerciales principales.
- Los precios utilizados en el proceso de comparación con el mercado son obtenidos directamente de ofertas de mercado que se consiguen en los diarios locales de la ciudad, vallas y carteleras externas colocadas en los predios, consulta con lonjas, inmobiliarias y evaluadores de la ciudad, investigaciones del mercado de finca raíz, de la construcción nueva y usada que se realiza en el sitio y entorno donde se encuentra el inmueble a valorar y en lugares de la ciudad con características semejantes, igualmente este proceso se realiza con registros incluidos en la base de datos personal, que contemplan avalúos realizados los últimos 25 años.

12. VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE.

Inmueble localizado en la calle 43 # 30-08
barrio Berlin
Municipio de Palmira – departamento Valle del Cauca
Fecha de informe y estimación del valor: Abril 12 de 2021

ITEM	AREA	UND	VR. UND	VR. TOTAL
Lote terreno	138,28	M2	\$ 460.000	\$ 63.608.800
Primer piso	126,82	M2	\$ 520.000	\$ 65.946.400
Segundo piso	122,00	M2	\$ 690.000	\$ 84.180.000
Terraza	119,00	M2	\$ 80.000	\$ 9.520.000
VALOR COMERCIAL INMUEBLE				\$ 223.255.200

Valor en letras:
Doscientos veintitres millones doscientos cincuenta y cinco mil doscientos.



JUAN BOSCO SOLORZANO TOBON
Avaluador Edificios y Terrenos
Registro RAA No. AVAL-16830481
Estadístico

Calle 18 No. 56-40 C41 Cali-Colombia
Teléfono (57-2) 315 4360518
e-mail: direccionvalor@gmail.com

13. OBSERVACIONES IMPORTANTES.

- De acuerdo con la normatividad urbanística vigente y el diseño del inmueble en avalúo, no es posible realizar la subdivisión material del predio en 5 partes, según el porcentaje de los derechos que correspondan a cada copropietario.
- Los datos consignados en el informe corresponden a la información contenida en los documentos suministrados por el solicitante.
- La información correspondiente al valor estimado en este informe no será revelada a personas distintas al solicitante (s) de este estudio y su divulgación solo se realizará mediante autorización escrita, salvo que el requiriente sea la autoridad competente.
- En la valoración comercial de este inmueble no se incluyen activos pertenecientes al rubro de muebles y enseres, así como tampoco activos pertenecientes al rubro de maquinaria y equipo.
- El presente estudio valuatorio se presenta en divisas Colombianas (COL\$).
- No existe ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble en avalúo o de algún vínculo que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.
- Según lo establece el decreto 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente estudio tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones que afectan al inmueble y que fueron fundamentales para determinar su precio no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario del sector.
- Atendiendo a lo dispuesto en los numerales 5, 6, 7, 8 y 9 del artículo 226 del C.G.P. para complementar el informe pericial presentado manifiesto lo siguiente:

Numeral 5 artículo 226 del CGP.

Con relación a acreditar mi idoneidad y experiencia como perito para desempeñar la función que me fue encomendada para "estimar el valor comercial o de mercado de un predio urbano", me permito relacionar los siguientes aspectos conforme a la normatividad vigente: 1) de acuerdo con lo establecido en la Ley 1673 del 2013 que inició su operación a partir del 13 de mayo de 2018, la cual establece la última reglamentación relacionada con el ramo de avalúos de todo tipo en el territorio nacional, le confirmo que me encuentro inscrito como Avaluador en el Registro Abierto de Avaluadores RAA en las especialidades o categorías de avalúos urbanos, rurales y especiales, registro vigente que se anexa en el avalúo presentado; 2) en el periodo comprendido entre los años 2016 a 2018 hice parte de la lista de peritos auxiliares de la Justicia expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, tiempo durante el cual realice 6 avalúos en juzgados de Cartago, Palmira y Cali, los cuales relaciono en documento adjunto, 3) con el Instituto Geográfico

Agustín Codazzi – IGAC presté mis servicios profesionales durante 10 años continuos y tuve mi último contrato, con vigencia noviembre del año 2018, desempeñando los cargos de perito evaluador externo y responsable del control de calidad de avalúos en la seccional Valle del Cauca, 4) llevo ejerciendo la profesión de perito desde hace 16 años, desde la cual he contado con el Registro Nacional de Avaluadores RNA, 5) he hecho parte de la lista de peritos evaluadores de la Superintendencia de Industria y Comercio y 6) durante 20 años fui miembro activo de la Lonja Sociedad Colombiana de Avaluadores seccional Valle del Cauca.

A continuación relaciono algunos de los procesos judiciales en los que he participado como perito evaluador de edificios y terrenos.

AÑO	JUZGADO	LAS PARTES
2017	Juzgado Primero Civil del Circuito de Cartago - Valle del Cauca dentro del proceso con radicado No. 76147-40-03-003-2010-00113-00.	Cesar armando iza chujfi y otros - demandado agencia nnal de infraestructura – ani – demandante
2017	Juzgado Primero Civil del Circuito de Palmira - Valle del Cauca dentro del proceso con radicado No. 2010-00161-00.	Jhon fernando hincapie y otros - demandado agencia nnal de infraestructura – ani – demandante
2017	Juzgado Segundo Civil del Circuito de Palmira - Valle del Cauca, dentro del proceso con radicado No. 2006-0094-00.	Demandado - municipio de candelaria demandante - agencia nnal de infraestructura – ani
2018	Juzgado Quinto Civil del Circuito de Palmira - Valle del Cauca dentro del proceso con radicación No. 2017-00132-00.	Sociedad mayagüez s.a. - demandado empresa de energia de bogota s.a. e.s.p. – demandante
2018	Juzgado Dieciséis Civil del Circuito de Cali - Valle del Cauca dentro del proceso con radicado No. 1999-01285-00.	Soc. inversiones y construcciones santa ltda. y otros - demandado municipio santiago de cali – demandante
2018	Juzgado Segundo Civil del Circuito de Cartago - Valle del Cauca dentro del proceso con radicado No. 2010-0181-00.	Escobar rincon fabiola y giraldo mejia martha lucia - demandado (inco) agencia nnal de infraestructura – ani – demandante

Numeral 6 artículo 226 del CGP.

Este informe de avaluo tiene como objetivo estimar el valor comercial de un inmueble urbano, y fue realizado según requerimiento del señor José Edinson Quiroz Alvarez

Numeral 7 artículo 226 del CGP 7.

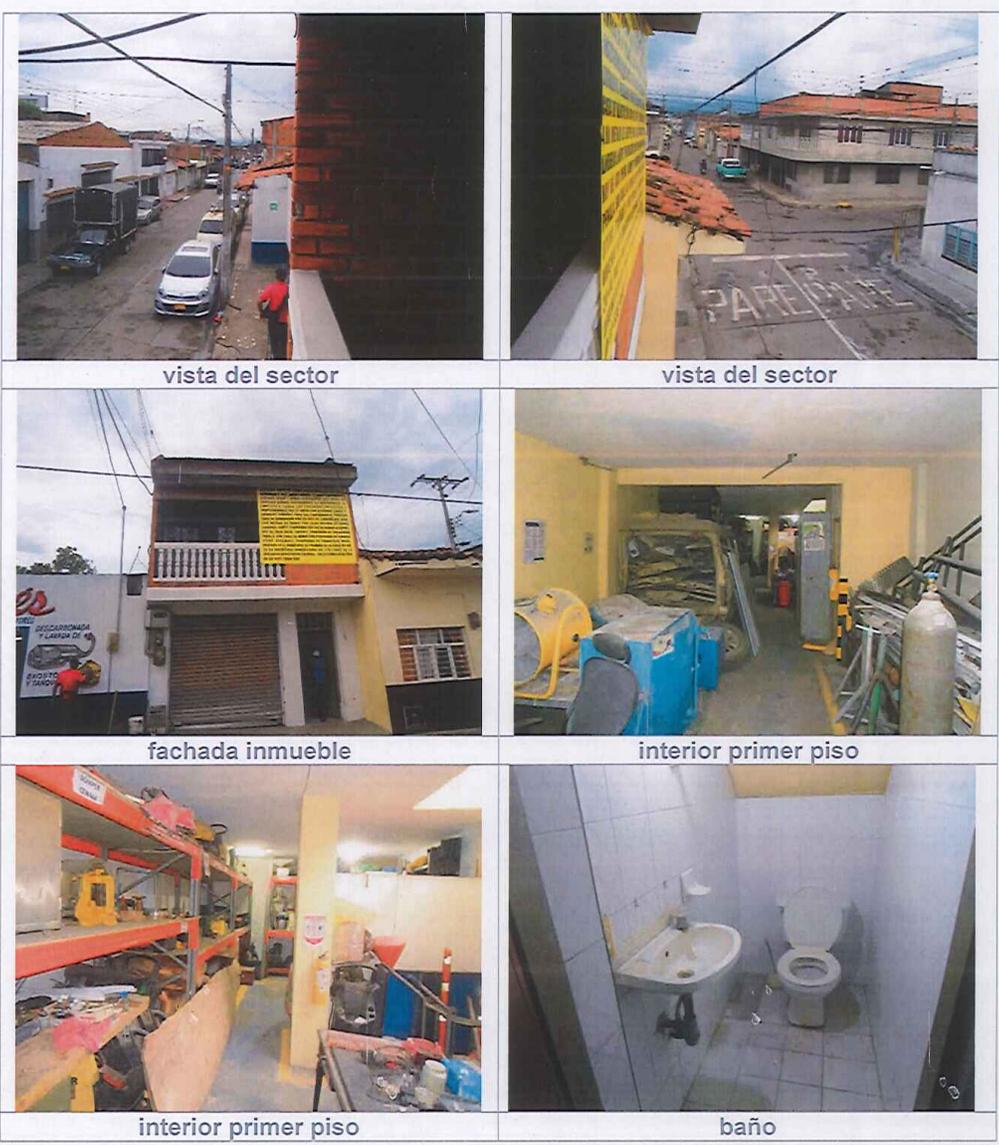
No me encuentro incurso en ninguna de las causales contenidas en el artículo 50 del Código General del Proceso.

Numerales 8 y 9 artículo 226 del CGP.

Los métodos presentados en el informe corresponden a los exigidos legalmente en la Resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y que reglamenta la elaboración de los avalúos en el territorio nacional.

41

14. FOTOGRAFIAS INMUEBLE.



vista del sector

vista del sector

fachada inmueble

interior primer piso

interior primer piso

baño

CONTINUACION FOTOGRAFIAS INMUEBLE



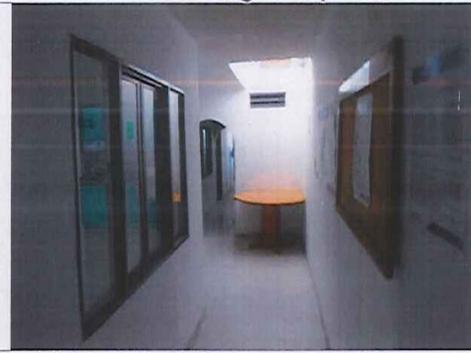
acceso segundo piso



interior segundo piso



interior segundo piso



hall alcobas



cocina



baño

CONTINUACION FOTOGRAFIAS INMUEBLE



hall alcobas segundo piso



zona oficinas



alcoba



escaleras acceso terraza



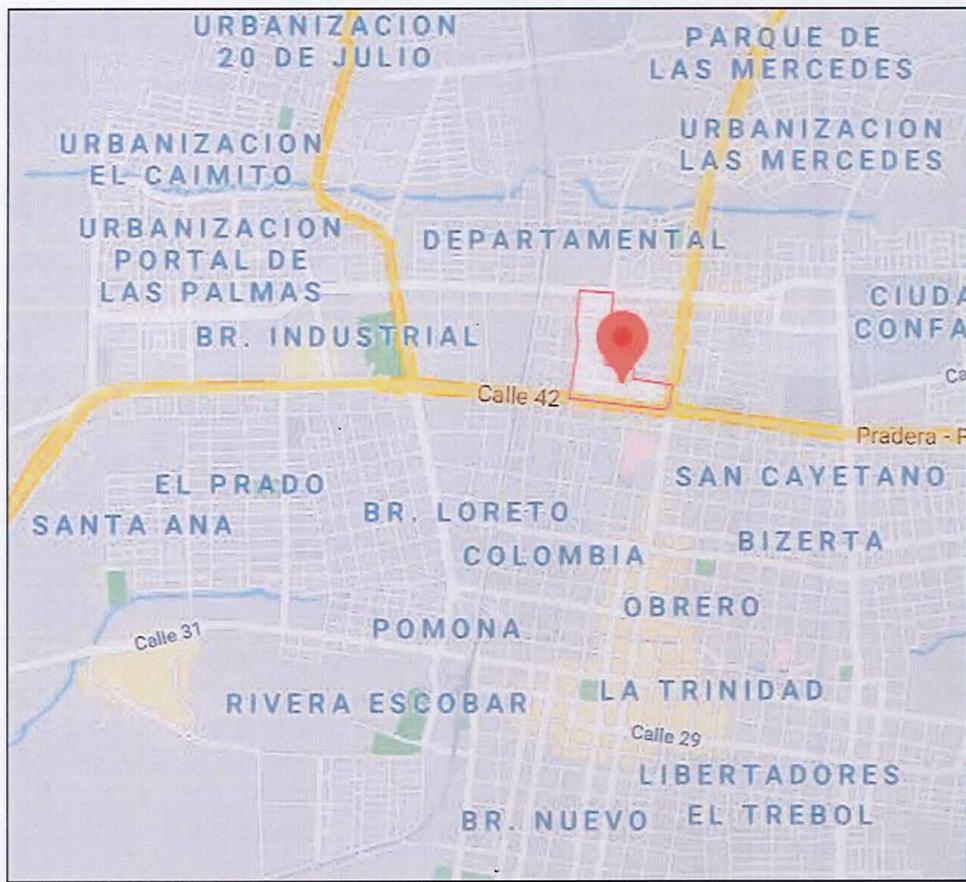
terracea



terracea

15. ANEXOS.

PLANO LOCALIZACION DEL INMUEBLE.



Calle 18 No. 56-40 C41 Cali-Colombia
Teléfono (57-2) 315 4360518
e-mail: direccionvalor@gmail.com

CERTIFICACIÓN DEL AVALUADOR.

PIN de Validación: 03af0d8f	https://www.raa.org.co	
<p>Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA NIT: 900796614-2</p>		
<p>Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio</p>		
<p>El señor(a) JUAN BOSCO SOLORZANO TOBON, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16830481, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 01 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-16830481.</p>		
<p>Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JUAN BOSCO SOLORZANO TOBON se encuentra Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:</p>		
<p>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</p>		
<p>Alcance • Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.</p>	<p>Fecha 01 Jun 2018</p>	<p>Regimen Régimen de Transición</p>
<p>Categoría 2 Inmuebles Rurales</p>		
<p>Alcance • Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.</p>	<p>Fecha 01 Jun 2018</p>	<p>Regimen Régimen de Transición</p>
<p>Categoría 6 Inmuebles Especiales</p>		
<p>Alcance • Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.</p>	<p>Fecha 01 Jun 2018</p>	<p>Regimen Régimen de Transición</p>
<p>Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:</p>		
<ul style="list-style-type: none"> • Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 30 de Junio de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. 		



PIN de Validación: b3af0adf



- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 30 de JUNIO de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales vigente hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA
Dirección: CALLE 18 NO. 56-40 CASA 41
Teléfono: 3154360518
Correo Electrónico: solorzanojb@yahoo.es

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) JUAN BOSCO SOLORZANO TOBON, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16830481. El(la) señor(a) JUAN BOSCO SOLORZANO TOBON 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
b3af0adf

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 siete (07) días del mes de Enero del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: b3u6udf



Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal