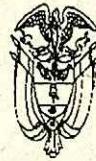


162

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL



JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL  
PALMIRA - VALLE

INTERLOCUTORIO No. 0082  
RAD. 765204003007-2018-00106-00  
EJECUTIVO

JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL

Palmira Valle, Febrero diez (10) de dos mil veintiuno  
(2021).-

Teniendo en cuenta que la apoderada de la parte actora presentó el avalúo del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria N 378-173536 el cual se encuentra embargado y secuestrado, por lo tanto y en cumplimiento a lo preceptuado por el numeral 2 del Artículo 444 del C.G.P, este Juzgado,

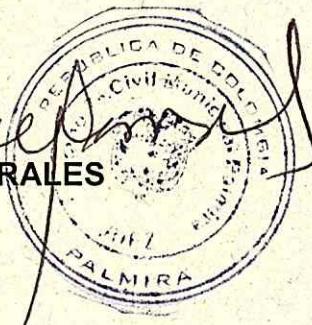
**D I S P O N E:**

**CORRASE TRASLADO** a la parte demandada, por el término de TRES (03) DIAS, del avalúo del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria Nº 378-173536, aportado por el apoderado del demandante.

**NOTIFÍQUESE**

**LA JUEZ**

*Secc. de Juzgados y Procesos*  
ANA RITA GOMEZ CORRALES



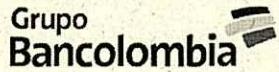
Dte. Bancolombia  
Ddo. Yasmin Gutierrez  
1.

**JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL  
PALMIRA – VALLE  
SECRETARÍA**

Palmira (Valle) 11 FEB 2021  
Notificado por anotación en ESTADO No.  
014 de la misma fecha.

**ARBEY CALDAS DOMINGUEZ  
SECRETARIO**

23 NOV 2020  
2018-106  
1A2



## FORMATO CONSIDERACIONES

### Gerencia de Valoración de Garantías y Activos

FORMATO CONSIDERACIONES	
Finalidad del servicio	Remate
Nombre del cliente	YASMIN GUTIERREZ MARTINEZ
NIT del cliente	66764782
Número de radicado Bizagi	PRG_2020_2399732
Unidad de Negocio	Bancolombia
Tipo de activo	Inmuebles
Fecha de avalúo (DDMMAAAA) (si aplica)	19/11/2020
Proveedor que realizó el avalúo	LOS ROSALES
Departamento/Ciudad del activo	Palmira - Valle del Cauca
Dirección	CARRERA 33 # 101-94 ACTUAL URBANO, Portal de los Almendros 1
Concepto de la garantía (si aplica)	NA
Concepto del avalúo (si aplica)	Favorable

Matrícula/Serie/Placa del activo	Valor avalúo activo	Valor admisible del activo <small>(Aplica para DCC, este es el valor tope para cubrir las obligaciones del deudor)</small>	Tiempo de rotación del activo en meses	Código BRP o consecutivo del bien (si aplica)
378-173536	\$ 68,905,000	58,265,529	12	
	\$ 68,905,000	\$ 58,265,529		

#### Consideraciones/Observaciones:

**Nota:** De acuerdo con lo establecido por los decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, la vigencia de los avalúos es de un año. La vigencia del presente concepto estará supeditado a la vigencia del avalúo revisado.

Atentamente,

**DORA ORBANDY HERRERA VALENCIA**

doherrer@bancolombia.com.co

Gerencia de Valoración de Garantías y Activos

Dirección Gestión del Activo e Inmobiliaria

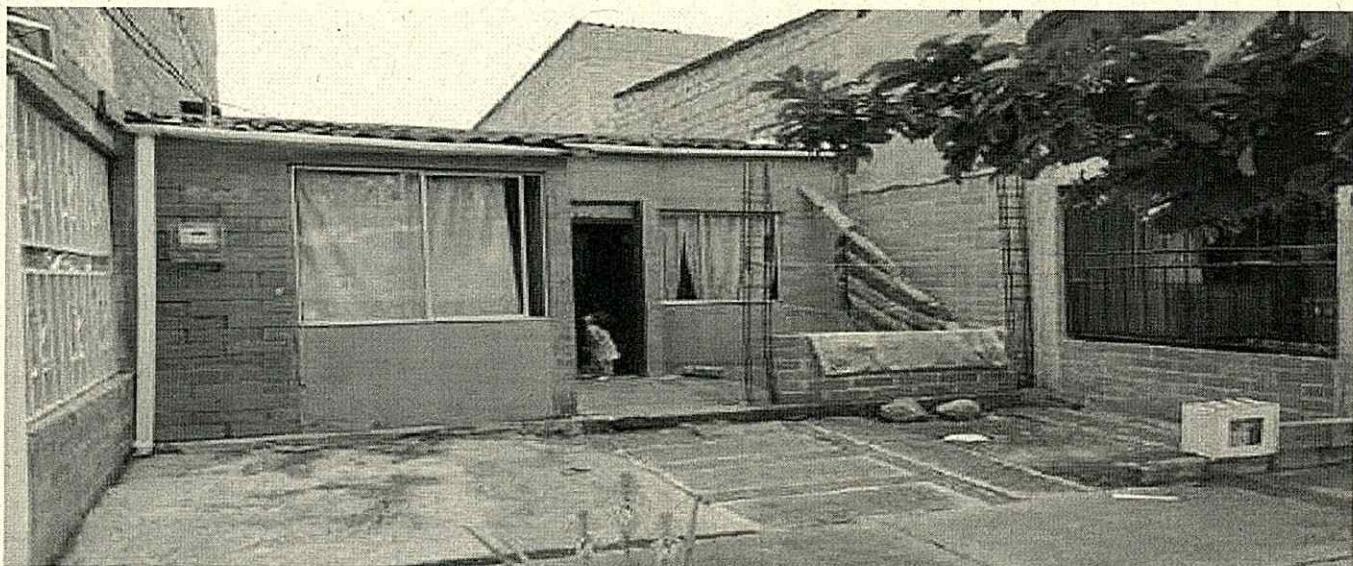
Vicepresidencia de Servicios Administrativos y Seguridad



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA - MATERIALES**  
**Informe de Valuación de un Inmueble de uso**

**Vivienda**

**Urbano**



**AVALUO: RE-PRG\_2020\_2399732**

<b>Fecha del avalúo</b>	19/11/2020
<b>Fecha de visita</b>	18/11/2020
<b>Dirigido a</b>	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.
<b>Dirección</b>	CARRERA 33 # 101-94 ACTUAL URBANO
<b>Barrio</b>	Portal de los Almendros 1
<b>Ciudad</b>	Palmira
<b>Departamento</b>	Valle del Cauca
<b>Propietario</b>	YASMIN GUTIERREZ MARTINEZ

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



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA - MATERIALES

Bogotá D.C., 19/11/2020

Señor(es):

**GRUPO BANCOLOMBIA S.A.**

Avalúo solicitado por: GRUPO BANCOLOMBIA

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **YASMIN GUTIERREZ MARTINEZ** ubicado en la CARRERA 33 # 101-94 ACTUAL URBANO Portal de los Almendros 1, de la ciudad de Palmira.

El Valor de Mercado ha sido elaborado con fundamento en las Normas Internacionales de Valuación (IVS), bajo el principio de Mayor y Mejor Uso del predio, con la más estricta independencia, objetividad e imparcialidad, y libre de intereses personales.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$68,905,000.00 pesos m/cte (Sesenta y ocho millones novecientos cinco mil).

Atentamente,

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

ING. CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

Gerente.

SOMOS MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTA - OFIC.: AV CALLE 147 # 19-50 OFC. 41 CC. FUTURO 147; PBX: (+1) 9242409

Página web: [www.losrosales.com.co](http://www.losrosales.com.co) Email: [avaluos@losrosales.com.co](mailto:avaluos@losrosales.com.co)

Bogotá D.C.-COLOMBIA

1A4

## LIQUIDACIÓN

### VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	Valor total	%
Area de Terreno	Terreno	60	M2	\$637,000.00	\$38,220,000.00	55.47
Area Construida	Casa 1 piso	36.10	M2	\$850,000.00	\$30,685,000.00	44.53
<b>Totales</b>					<b>\$68,905,000.00</b>	<b>100%</b>

Valor en letras

Sesenta y ocho millones novecientos cinco mil pesos colombianos

Perito actuante

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

ING. CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO  
RAA Nro: AVAL-88229287  
CC. : 88.229.287  
Visador

VALORES/TIPO DE AREA		INFORMACIÓN UVR		
	<b>Terreno</b>	<b>Construcción</b>	<b>Valor UVR</b>	275.4191
Integral	1148417	1908726	Valor del avalúo en UVR	250,182.36
Proporcional	38221604	30683397	Valor asegurable	30683397
% valor proporcional	55.47	44.53	Tiempo esperado comercialización	12
<b>Observación</b>	El inmueble objeto de avalúo corresponde al predio relacionado en la nomenclatura del presente documento, el cual cuenta con características propias del sector y acordes a su estratificación socioeconómica. Nota: La información consignada en el informe es obtenida a partir de la inspección técnica (ratificada con el registro fotográfico anexo) y de los documentos aportados. Nota: Se califica la garantía de acuerdo con las políticas establecidas por la entidad para este tipo de inmueble. Nota: Mediante el análisis realizado no se efectúan estudios estructurales. Nota: Cuenta con todos los servicios públicos y sus respectivos medidores. Nota: Para la realización del avalúo fue suministrado el certificado de tradición No. 378-173536, copia de la Escritura No. 4464 del 16/12/2011 Notaria 18 de Cali y copia diligencia de secuestre. Nota: Las áreas fueron tomadas de la siguiente manera. Terreno: Documentos suministrados, verificada en visita y catastro. Construcción: Medida en visita. Nota: Se liquida el área de construcción después de aplicar la norma urbanística, se registra en inspección y válidos por norma: 36.10 m <sup>2</sup> .			

## GENERAL

Código	RE-PRG_2020 _2399732	Propósito	RE-REMATE	Tipo avalúo	valor comercial
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8		
Email					
Solicitante	GRUPO BANCOLOMBIA				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Teléfono	
Email					
Propietario	YASMIN GUTIERREZ MARTINEZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	66764782		
Email					
Dirección	CARRERA 33 # 101-94 ACTUAL URBANO				
Conjunto	N/A				
Ciudad	Palmira	Departamento	Valle del Cauca		
Sector	Urbano	Barrio	Portal de los Almendros 1	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	El bien inmueble es una casa de habitación de 1 piso, de ubicación medianera respecto a la manzana, localizada sobre la carrera 33 (vía pavimentada en buen estado), en dos direcciones. La vía principal de acceso a la urbanización Ciudad del Campo, es la vía intermunicipal Cali - Candelaria, por la cual circulan rutas de transporte intermunicipal. Las vías internas principales del sector son la carrera 34, calle 101 y calle 100, sobre las cuales hay actividad mixta (vivienda-comercio). Sector con adecuada red de servicios públicos, parques, zonas verdes y alumbrado público.				

185

## .CARACTERISTICAS GENERALES.

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	1 piso		
<b>Clase inmueble</b>	Unifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método evaluación</b>	METODO MERCADO Y REPOSICION
<b>Justificación de Metodología</b>	<p>Para la aplicación del método, se ha tenido en cuenta la Resolución 620 de 2008 del IGAC, el Decreto 1420 de 1998 y la Norma técnica sectorial NTS-M-01.</p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO.</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p> <p>Se utiliza el método de mercado por encontrarse ofertas comparables en la zona objeto de avalúo.</p> <p><b>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN.</b> Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.</p>				
<b>Área privada</b>	-	<b>Área construida</b>	36.10	<b>Área Catastral</b>	60
<b>Área libre</b>	-	<b>Área lote</b>	60	<b>Área inspección</b>	36.10
<b>Forma Geometrica</b>	Rectangulo	<b>Frente</b>	5	<b>Área valorada</b>	36.10
<b>Fondo</b>	12	<b>Relación frente fondo</b>	1:2		
<b>Perspectivas de valoración</b>	Es de esperar un continuo proceso moderado de revalorización del inmueble, perspectivas de valoración del inmueble son medias.				
<b>Actualidad edificadora</b>	Sector consolidado de vivienda VIS, estrato 2, predominan casa de 1 hasta 3 pisos, algunas sometidas a remodelaciones o ampliaciones.				
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	Oferta y demanda balanceada.				
<b>Reglamentación urbanística:</b>	<p><b>ACUERDO O DECRETO:</b> Acuerdo No. 109 de 2001 -modificado acuerdo municipal # 028 del 6 de febrero de 2014.</p> <p><b>USO PRINCIPAL:</b> Área de actividad residencial.</p> <p><b>AISLAMIENTOS:</b> Antejardín 2 metros, aislamiento posterior de 2,5 metros a partir del segundo piso.</p> <p><b>ALTURA PERMITIDA:</b> 4 pisos.</p> <p><u>Acuerdo No. 109 de 2001</u></p>				

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS.

Nro. escritura	Fecha	Notaria	Ciudad
4464	16/12/2011	18	Cali

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Coeficiente	Cédula catastral
378-173536	19/04/2018	N/A	N/A	sin información

**Observación** El predio cuenta con los siguientes gravámenes, limitaciones y/o servidumbres: hipoteca abierta sin límite de cuantía anotación 4, constitución patrimonio de familia anotación 5. Las anotaciones anteriores son tomadas del certificado de tradición y libertad suministrado.

## GARAJES Y DEPOSITOS

**Observación** El bien inmueble no tiene garaje.

## DEL ENTORNO.

### SERVICIOS PÚBLICOS

### AMOBLAMIENTO URBANO

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

### CARACTERISTICAS

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

### EQUIPAMIENTO

### VIAS, ANDENES Y SARDINELES

	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Vía vehicular en buen estado, una calzada en 2 direcciones.	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	100-200			

**IMPACTO AMBIENTAL**

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO

**Observación:** Sector de uso residencial al interior del barrio, sobre los ejes viales principal hay actividad comercial (Carrera 34, Calle 100 y Calle 101). Cerca esta Parroquial CRISTO REY-NUESTRA SEÑORA DE LOS DOLORES, supermercado D1, Parque Lineal, parques, zonas verdes, polideportivos, entre otros.

## ESTRUCTURA.

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Tradicional	<b>Estructura reforzada</b>	NO DISPONIBLE
<b>Material construcción</b>	Ladrillo	<b>Tipo estructura</b>	Mampostería Confinada	<b>Fecha remodelación</b>	
<b>Daños por Sismos</b>	No disponibles	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	NO	<b>Cubierta</b>	teja de fibrocemento
<b>Fachada</b>	ladrillo a la vista	<b>Ancho fachada</b>	0-3 metros	<b>Irregularidad planta</b>	No
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>	Casa Continua	<b>Otro tipología vivienda</b>	
<b>Año construcción</b>	2011	<b>Edad Inmueble</b>	9 años		
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>	100	<b>Remodelado</b>	No
<b>Observación</b>	La estructura se encuentra en aparente buen estado.				

## DEPENDENCIAS

### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

<b>Sala</b>	1	<b>Comedor</b>	1	<b>Cocina</b>	Sencilla
<b>Baños Sociales</b>	1	<b>Patio interior</b>	1	<b>Habitaciones</b>	2
<b>Closet</b>	0	<b>Baños privados</b>	0	<b>Estar</b>	0
<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	0	<b>Cuarto servicio</b>	0
<b>Baños servicio</b>	0	<b>Zona ropa</b>	1	<b>Local</b>	0
<b>Balcón</b>	0	<b>Jardín</b>	Si	<b>Zona verde</b>	No
<b>Oficina</b>	0	<b>Ventilación</b>	Bueno	<b>Iluminación</b>	Bueno
<b>Observación</b>	El bien inmueble es una casa de habitación unifamiliar, de 1 piso, consta de antejardín, sala,				

NAX

comedor, cocina, 2 alcobas, baño, patio interno y zona de rópas.

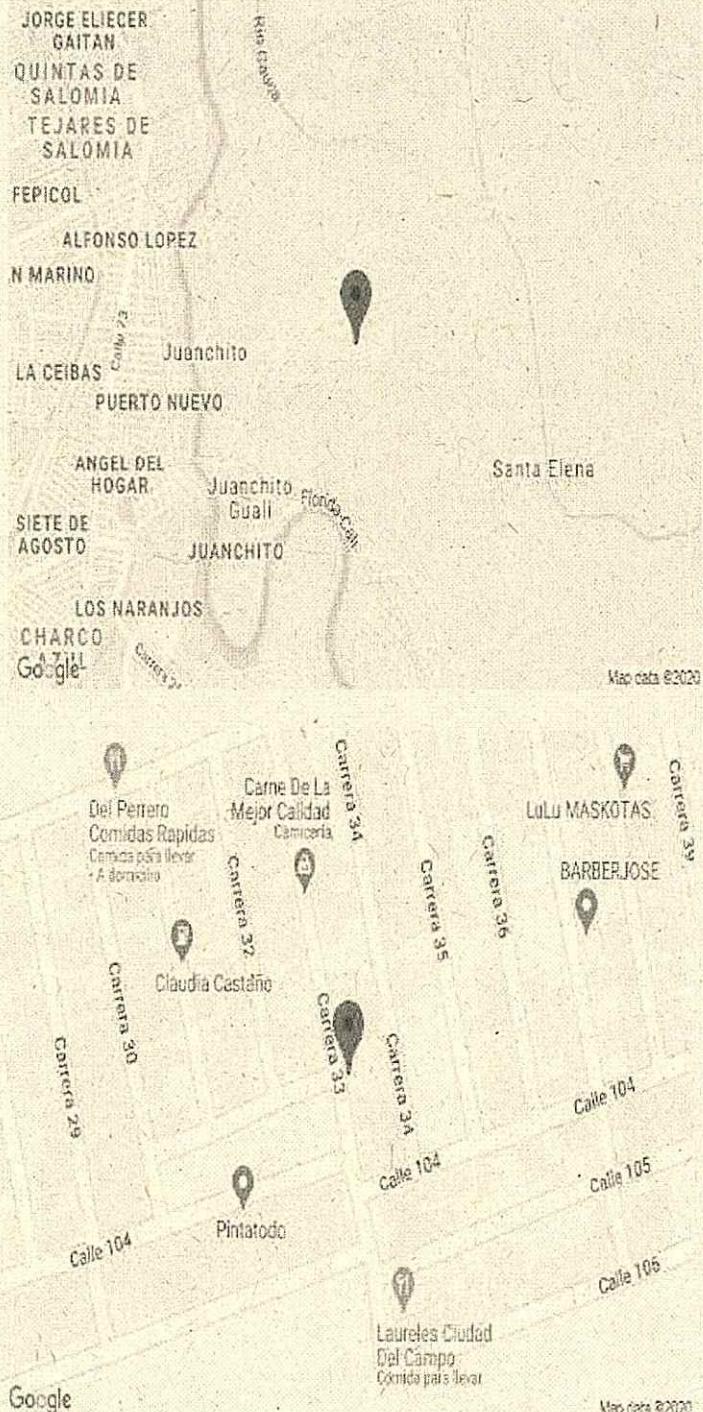
## ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sencillo							
Estado	Bueno.							

**Observación** Bien inmueble con acabados en obra gris, sin remodelaciones. El inmueble presenta un buen estado de conservación, mantenimiento y distribución en su diseño, no se observaron daños ni fisuras. Cuenta con una buena ventilación e iluminación interior, se encuentra ubicado en un sector residencial.

## **UBICACIÓN GEOGRÁFICA**

**Dirección:** CARRERA 33 # 101-94 ACTUAL URBANO | Portal de los Almendros 1 | Palmira | Valle del Cauca



## LATITUD

MAGNA SIRGAS: 3.456179460795258  
GEOGRAFICAS : 3°27'22.244'' N

## **LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -76.46403242035755  
GEOGRAFICAS : 76°27'50.515'' W

## MERCADO.

#	DIRECCION	VALOR VENTA	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Ciudad del Campo	\$135,000,000	3107288753	60	100	\$950,000	\$95,000,000
2	Ciudad del Campo	\$140,000,000	3154596112	60	100	\$1,000,000	\$100,000,000
3	Ciudad del Campo	\$165,000,000	3107288753	64	100	\$1,200,000	\$120,000,000
4	Ciudad del Campo	\$120,000,000	3107288753	60	85	\$950,000	\$80,750,000
5	Ciudad del Campo	\$125,000,000	3153666906	60	100	\$850,000	\$85,000,000
<b>Del inmueble</b>				<b>60</b>	<b>36.10</b>		

## .MERCADO

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR OFERTA	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$40,000,000	\$666,667	0.95	1	1	0.95	\$633,333
2	\$40,000,000	\$666,667	0.95	1	1	0.95	\$633,333
3	\$45,000,000	\$703,125	0.95	1	1	0.95	\$667,969
4	\$39,250,000	\$654,167	0.95	1	1	0.95	\$621,458
5	\$40,000,000	\$666,667	0.95	1	1	0.95	\$633,333
			PROMEDIO			\$637,885.42	
			DESV. STANDAR			\$17,585.65	
			COEF. VARIACION			2.76%	

TERRENO	ADOPTADOM2	AREA	60	TOTAL	\$38,220,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	AREA	36.10	TOTAL	\$30,685,000.00
VALOR TOTAL	\$68,905,000.00				

**Observaciones:**

Las ofertas son superiores por acabados (casas remodeladas) con ampliaciones. Se realiza el análisis de la muestra de bienes inmuebles comparables con la vivienda valuada, en lo referente a superficie, edad, situación, distribución, entorno, y ubicados en el mismo sector o cercano. Dependiendo de la oferta utilizada en el momento de la homogeneización se ha utilizado un factor que precia o deprecia la oferta, teniendo en cuenta los factores intervenientes en la misma.

**Finca raíz:**

1. [https://www.fincaraiz.com.col/casa-en-venta/cali/ciudad\\_del\\_campo-det-5841574.aspx](https://www.fincaraiz.com.col/casa-en-venta/cali/ciudad_del_campo-det-5841574.aspx)
2. [https://www.fincaraiz.com.col/casa-en-venta/cali/ciudad\\_del\\_campo-det-5843319.aspx](https://www.fincaraiz.com.col/casa-en-venta/cali/ciudad_del_campo-det-5843319.aspx)
3. [https://www.fincaraiz.com.col/casa-en-venta/cali/ciudad\\_del\\_campo-det-5805713.aspx](https://www.fincaraiz.com.col/casa-en-venta/cali/ciudad_del_campo-det-5805713.aspx)
4. [https://www.fincaraiz.com.col/casa-en-venta/cali/ciudad\\_del\\_campo-det-5865565.aspx](https://www.fincaraiz.com.col/casa-en-venta/cali/ciudad_del_campo-det-5865565.aspx)
5. [https://www.fincaraiz.com.col/casa-en-venta/cali/ciudad\\_del\\_campo-det-5607285.aspx](https://www.fincaraiz.com.col/casa-en-venta/cali/ciudad_del_campo-det-5607285.aspx)

## REPOSICION

Reposición casa

**Costo reposición construcción nueva  
Presupuesto actualizado**

Capítulo	%	Valor
Preliminares	0.5	\$5,266
Cimentación	7.5	\$78,996
Desagues	2	\$21,066
Instalaciones Subt.	2	\$21,066
Estructura	12	\$126,394
Mampostería	10	\$105,328
Cubierta	7	\$73,730
Pisos	7	\$73,730
Enchapes	6	\$63,197
Inst. electricas	4	\$42,131
Inst. hidraulicas	3	\$31,598
Carp. madera	6	\$63,197
Carp. metalica	7	\$73,730
Pintura	5.20	\$54,771
Aparatos sanitarios	3	\$31,598
Cerrajeria	0.20	\$2,107
Vidrios	0.60	\$6,320
Equipos especiales	1	\$10,533
<b>SubTotal</b>		<b>\$884,758</b>
Costo financiero	5	\$52,664
A.I.U	11	\$115,861
<b>Total presupuesto</b>	<b>100%</b>	<b>\$1,053,283</b>

**Depreciación Fitto y Corvini**

Area construida total	36.10
Area construida vendible	36.10
Valor M2 construido	\$1,053,283
Valor reposición M2	\$38,023,516
Valor reposición presupuesto M2	1053283
Fuente	Construdata 196
Factor ajuste %	5 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,000,619
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	70
Vetus Tez	9
Edad en % de vida útil	12.86 %
Fitto y corvin %	14.84 %
Valor reposición depreciado	\$852,127
Valor adoptado depreciado	850000
<b>Valor total</b>	<b>\$30,685,000</b>

Observaciones: El bien inmueble objeto de avalúo está en buen estado de conservación, se da un factor de ajuste de 10 % de acuerdo a diferencial entre Cali y sitio donde se ubica el predio. Se calcula una edad aproximada de 9 años, un estado 2.0 y una vida útil de 70 años; se obtiene una edad en % de vida útil del 12,86% y una depreciación del 14.84 %, la cual se multiplica por el valor a nuevo del metro cuadrado construido y se obtiene un valor adoptado depreciado de \$850,000.00.

**FOTOS**

## Bitácora-Temperatura

Platina	Platinum	Platinous
1	1	1
2	2	2
3	3	3
4	4	4
5	5	5
6	6	6
7	7	7
8	8	8
9	9	9
10	10	10
11	11	11
12	12	12
13	13	13
14	14	14
15	15	15
16	16	16
17	17	17
18	18	18
19	19	19
20	20	20
21	21	21
22	22	22
23	23	23
24	24	24
25	25	25
26	26	26
27	27	27
28	28	28
29	29	29
30	30	30
31	31	31
32	32	32
33	33	33
34	34	34
35	35	35
36	36	36
37	37	37
38	38	38
39	39	39
40	40	40
41	41	41
42	42	42
43	43	43
44	44	44
45	45	45
46	46	46
47	47	47
48	48	48
49	49	49
50	50	50
51	51	51
52	52	52
53	53	53
54	54	54
55	55	55
56	56	56
57	57	57
58	58	58
59	59	59
60	60	60
61	61	61
62	62	62
63	63	63
64	64	64
65	65	65
66	66	66
67	67	67
68	68	68
69	69	69
70	70	70
71	71	71
72	72	72
73	73	73
74	74	74
75	75	75
76	76	76
77	77	77
78	78	78
79	79	79
80	80	80
81	81	81
82	82	82
83	83	83
84	84	84
85	85	85
86	86	86
87	87	87
88	88	88
89	89	89
90	90	90
91	91	91
92	92	92
93	93	93
94	94	94
95	95	95
96	96	96
97	97	97
98	98	98
99	99	99
100	100	100

## Entorno



Foto Selfie-Covid-19



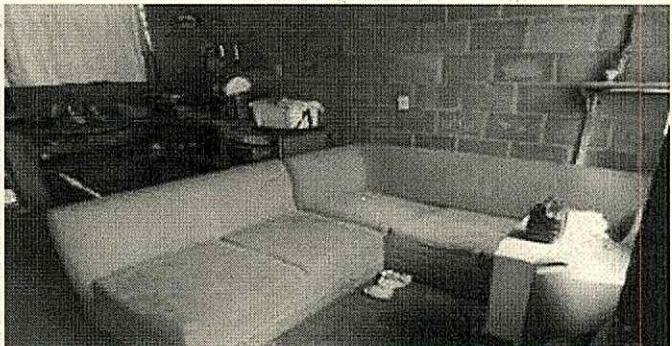
## Nomenclatura del Inmueble



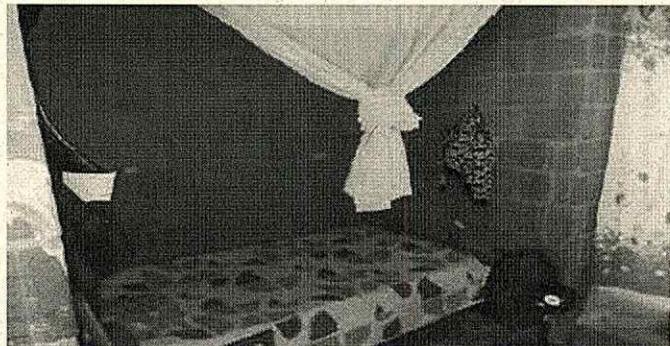
## Fachada del Inmueble



Sala Comedor



## Comedor

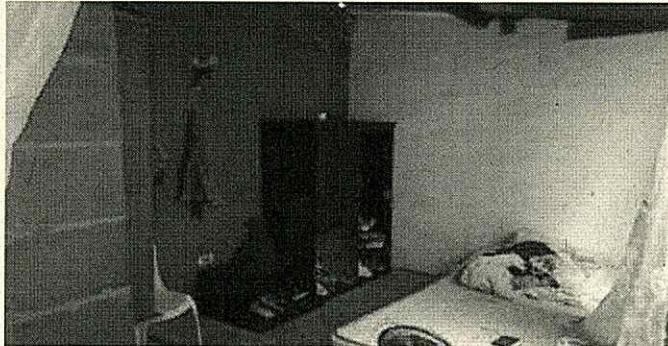


## Habitación 1



## FOTOS

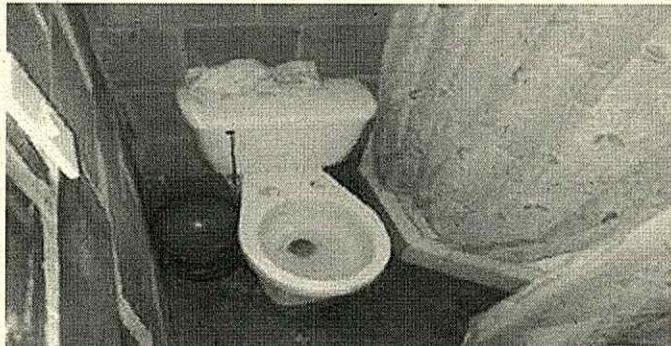
Habitación 2



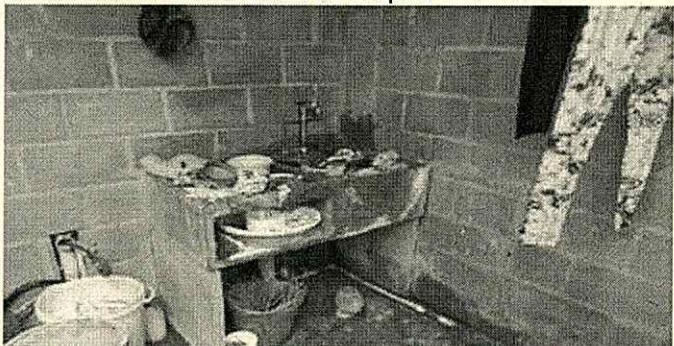
Baño Social 1



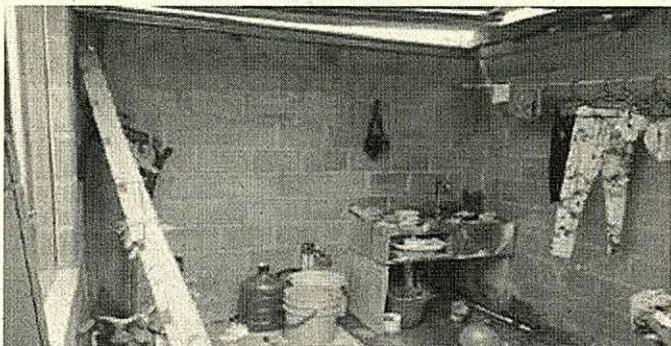
Baño Social 1



Zona de Ropas



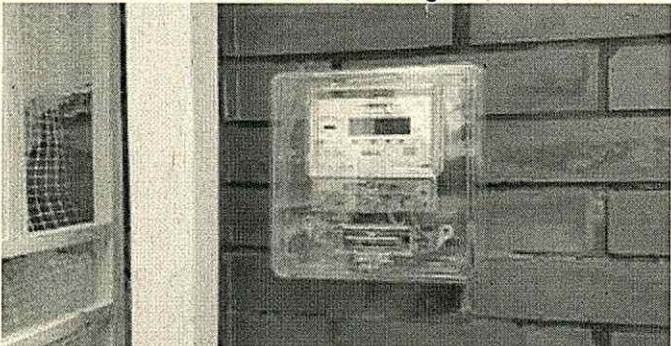
Patio Interior



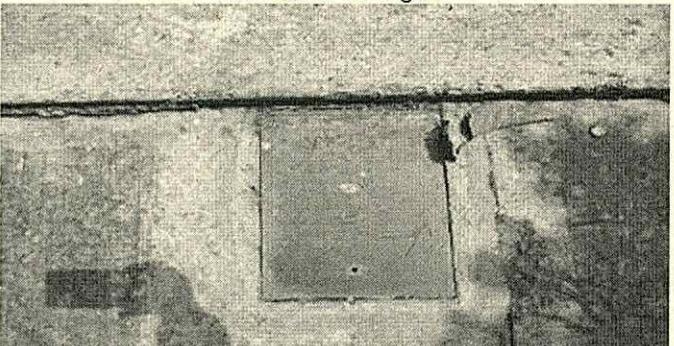
Jardín



Contador de Energía

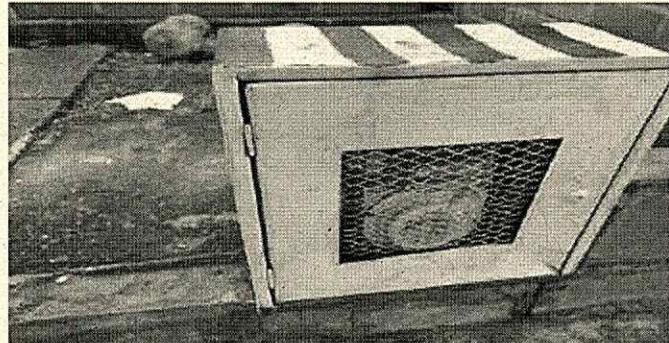


Contador de Agua



## FOTOS

Contador de Gas



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

**AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa o objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad y cuya ética y desempeño avalen la confiabilidad de su valuación.

**VALOR COMERCIAL:** Es la cantidad estimada de dinero circulante a cambio de la cual el vendedor y el comprador del bien que se valúa, estando bien informados y sin ningún tipo de presión o apremio, estarían dispuestos a aceptar en efectivo por su enajenación con una promoción suficiente y adecuada a su mercado.

### METODOLOGIA VALUATORIA:

**Método Físico o reposicion:** Directo o enfoque de COSTOS, es el proceso técnico necesario para estimar el costo de reproducción o de reemplazo de un bien similar al que se valúa, afectado por la Depreciación atribuible a los factores de Edad, Estado de Conservación y Obsolescencia observados.

**Método de Capitalización de Rentas o enfoque de INGRESOS:** es el procedimiento mediante el cual se estima el valor presente o capitalizado de los ingresos netos por rentas que produce o es susceptible de producir un inmueble a la fecha del avalúo durante un largo plazo, de modo constante, descontados por una determinada tasa de capitalización (real) aplicable al caso en estudio.

**Método Comparativo o de MERCADO:** es el desarrollo analítico a través del cual se obtiene un valor que resulta de comparar el bien que se valúa (sujeto) con el precio ofertado ó de venta de cuando menos tres bienes similares (**comparables**), ajustados por sus principales factores diferenciales (**Factores de homologación**).

**Método Residual:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s) para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos.

**El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado.

La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de valuador en el presente informe. El

Valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando. El Valuador ha realizado una visita personal al inmueble y nadie con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

Para la elaboración del presente avaluo, se ha tenido en cuenta la **Resolución 620, del 23/09/2008, del IGAC**; por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la **Ley 388 de 1.997**.

Conforme a lo determinado en el **Art. 14 del Dcto. 1420 de 1998**; la compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información recibida del solicitante, con excepción de la concordancia de la reglamentación urbanística que afecte o haya afectado al inmueble objeto del avalúo al momento de la realización de este. La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valorar, la cual asumimos como correcta. Entre ella, podemos mencionar a la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros.

**La presente tasación** no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -según la vida útil consumida- de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. **NOTA 2:** No se han tenido en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** **NOTA 3:** Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar.

**Vigencia del avalúo:** De acuerdo a lo establecido por los **decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, según el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito"

**FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar el Valor al inmueble ya sea valor comercial, valor asegurable, valor fiscal, valor de reposición, entre otros, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto favorable o desfavorable de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual ya sea favorable o no favorable, el valor del avalúo no se afecta por dicho concepto.

## FINAL DEL INFORME AVALÚO RE-PRG\_2020\_2399732



PIN de Validación: b21e0a91



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



新嘉坡總理司理事會  
新嘉坡總理司理事會  
新嘉坡總理司理事會  
新嘉坡總理司理事會  
新嘉坡總理司理事會

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

Categoría	Alcance	Fecha	Régimen
1 Categoría 1 Inmuebles Urbanos	<p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.</li> </ul>	22 Feb 2018	Régimen de Transición
2 Categoría 2 Inmuebles Rurales	<p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.</li> </ul>	22 Feb 2018	Régimen Académico

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

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

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

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

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



PIN de Validación: b21e0a91



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



Registro Abierto de Avaluadores  
Número de Expediente: 16932186  
Número de PIN: b21e0a91  
Número de Telefono: 3168648276  
Número de Correo: alejotopo@yahoo.com

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: KR 2B # 40A-50 AP 102 BL A CR SAN FDO

Teléfono: 3168648276

Correo Electrónico: alejotopo@yahoo.com

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

Tecnólogo en Topografía - El Servicio Nacional de Aprendizaje SENA.

Tecnólogo en Manejo y Conservación de Suelos y Aguas - La Universidad del Valle.

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

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

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



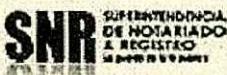
**PIN DE VALIDACIÓN**

b21e0a91

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los tres (03) días del mes de Noviembre del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal



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

(63)

## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PALMIRA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 180419733312135087

Nro Matrícula: 378-173536

Página 1

Impreso el 19 de Abril de 2018 a las 12:06:18 PM

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

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

CÍRCULO REGISTRAL: 378 - PALMIRA DEPTO: VALLE MUNICIPIO: PALMIRA VEREDA: PALMIRA

FECHA APERTURA: 28-09-2011 RADICACIÓN: 2011-13746 CON: ESCRITURA DE: 20-09-2011

CÓDIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

#### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 2894 de fecha 08-08-2011 en NOTARIA 18 de CALI LOTE 24 MZ J PORTAL DE LOS ALMENDROS 1 con area de 60.00 M<sup>2</sup> (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). CON VIVIENDA DE INTERES SOCIAL EN EL CONSTRUIDA

#### COMPLEMENTACION:

GRUPO NORMANDIA S.A ADQUIRIO PARTE DE LAS MATRICULAS 378-167112 Y 378-158598 ASI:01 - 14-11-2007 ESCRITURA 3425 DEL 29-06-2007 NOTARIA 2 DE CALI DACION EN PAGO, POR VALOR DE \$ 227,957,600.00 DE: SOCIEDAD CONSTRUCTORA NORMANDIA S.A. , A: GRUPO NORMANDIA S.A . REGISTRADA EN LA MATRICULA 154286-02-ESC 2228 DE 12-06-2003 NOT 2 CALI REGISTRADA EL 09-07-2003 DACION EN PAGO DE CONSTRUCTORA NORMANDIA S.A. A-SOCIE-DAD CONSTRUCTORA NORMANDIA S.A. 03-ESC N.2078 DEL 18 DE JUNIO DE 1.993,DE LA NOTARIA 3A. DE CALI, REGISTRADA EL 12 DE JULIO DE 1.993, COMPRA VENTA DE JOSE TAKA MORIMITSU NAGANO, LIGIA MORIMITSU DE MORIMITSU, A: CONSTURCTORA NORMANDIA S.A.04-ESC N.2999 DEL 1 DE AGOSTO DE 1.973, DE LA NOTARIA 3A. DE PALMIRA, REGISTRADA EL 3 DE SEPTIEMBRE DE 1.973, COMPRA VENTA, DE: GUILLERMO MEJIA LINCE A:JOSE TAKA MORIMITSU NOGANO, Y LIGIA MORIMITSU DE MORIMITSU.

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

2) CARRERA 33 #101-94 ACTUAL URBANO

1) SIN DIRECCION SIN DIRECCION # LOTE 24 MZ J PORTAL DE LOS ALMENDROS 1

#### MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de Integración y otros)

378 - 173484

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 27-04-2011 Radicación: 2011-5914

Doc: ESCRITURA 1470 del 19-04-2011 NOTARIA 18 de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA ABIERTA (B.F.#001-04-1000130471 DEL 25-04-2011 VALOR \$ 1.320.400)

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

DE: GRUPO NORMANDIA S.A

NIT# 8050308494 X

A: BCSC S.A

X NIT#8600073354

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 20-09-2011 Radicación: 2011-13746

Doc: ESCRITURA 2894 del 08-08-2011 NOTARIA 18 de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LOTEO: 0920 LOTE

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

A: GRUPO NORMANDIA S.A

NIT# 8050308494 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 16-01-2012 Radicación: 2012-548

Doc: ESCRITURA 4464 del 16-12-2011 NOTARIA 18 de CALI

VALOR ACTO: \$37,130,000



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

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

Certificado generado con el Pin No: 180419733312135087

Nro Matrícula: 378-173536

Página 2

Impreso el 19 de Abril de 2018 a las 12:06:18 PM

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

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

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CON SUBSIDIO FAMILIAR OTORGADO POR  
COMFENALCO CON OBLIGACION DE NO ENAJENAR EN EL TERMINO DE 5 AÑOS CONTADOS A PARTIR DE LA PRESENTE ESCRITURA. BF # 001-01-  
1000218638 DEL 13-01-2012 POR \$ 387.600

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

DE: GRUPO NORMANDIA S.A.

NIT# 8050308494

A: GUTIERREZ MARTINEZ YASMIN

CC# 66764782 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 16-01-2012 Radicación: 2012-548

Doc: ESCRITURA 4464 del 16-12-2011 NOTARIA 18 de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: GUTIERREZ MARTINEZ YASMIN

CC# 66764782 X

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 16-01-2012 Radicación: 2012-548

Doc: ESCRITURA 4464 del 16-12-2011 NOTARIA 18 de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

A: CHAVEZ GUTIERREZ MARIO FERNANDO

CC# 66764782 X

A: GUTIERREZ MARTINEZ YASMIN

A: Y DE LOS HIJOS QUE LLEGARE A TENER

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 13-03-2012 Radicación: 2012-3443

Doc: ESCRITURA 442 del 29-02-2012 NOTARIA 18 de CALI

VALOR ACTO: \$14,875,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA

RESPECTO A ESTE PREDIO SOBRE ESTE Y OTROS (B.F.#001031000236962 DEL 12-03-2012 DE CALI \$551.200)

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

DE: BCSC S.A.

NIT# 8050308494

A: GRUPO NORMANDIA S.A.

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "6"

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

\*\*\*  
\*\*\*



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

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

Certificado generado con el Pin No: 180419733312135087

Nro Matricula: 378-173536

Página 3

Impreso el 19 de Abril de 2018 a las 12:06:18 PM

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

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

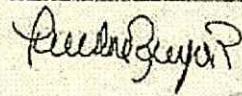
===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2018-38811 FECHA: 19-04-2018

EXPEDIDO EN: BOGOTA

  
El Registrador, JACQUELINE BURGOS PALOMINO



SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública

7 700149 453264


  
Banco de Colombia  
37794808

\*\*\*\*\* NOTARIA DIECIOCHO DEL CIRCULO DE CALI \*\*\*\*\*  
 ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO CUATRO MIL CUATROCIENTOS  
 SESENTA Y CUATRO (4.464) \*\*\*\*\*  
 FECHA: DICIEMBRE DIECISEIS (16) \*\*\*\*\* DEL AÑO DOS  
 MIL ONCE (2.011). \*\*\*\*\*

1179

## \*\* SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO \*\*

## \*\*\*\*\* FORMATO DE CALIFICACIÓN \*\*\*\*\*

## \*\*\*\*\* DATOS DE LOS INMUEBLES \*\*\*\*\*

MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO: 378-173536

CÉDULA CATASTRAL NÚMERO: 00-01-0017-1365-000 (Global).

## \*\*\*\*\* UBICACION DE LOS PREDIOS\*\*\*\*\*

MUNICIPIO: PALMIRA

DEPARTAMENTO: VALLE DEL CAUCA.

TIPO DE PREDIO: URBANO (X), RURAL ( ).

NOMBRE O DIRECCION: CARRERA 33 #101-94,

INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO: Manzana: J, Lote: 24 BARRIO PORTAL  
DE LOS ALMENDROS 1, DE LA URBANIZACION CIUDAD DEL CAMPO.

## \*\*\*\*\*ACTO I\*\*\*\*\*

ACTO O CONTRATO.- CODIGO: 0125. COMPROVENTA.

CUANTIA: LA SUMA DE TREINTA Y Siete MILLONES CIENTO TREINTA MIL  
PESOS M/CTE (\$37.130.000)

VENDEDORA: GRUPO NORMANDIA S.A. NIT: 805.030.849-4

COMPRADORA: YASMIN GUTIERREZ MARTINEZ, CC No. 66.764.782

## \*\*\*\*\*ACTO II\*\*\*\*\*

ACTO O CONTRATO: CODIGO (0315) CONSTITUCION DE PATRIMONIO DE  
FAMILIA.

OTORGANTE: YASMIN GUTIERREZ MARTINEZ, CC No. 66.764.782

## \*\*\*\*\*ACTO III\*\*\*\*\*

ACTO O CONTRATO: (0205) HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

CUANTIA: PARA EFECTOS FISCALES SE HA FIJADO UNA CUANTIA DE LA  
SUMA DE VEINTIUN MILLONES QUINIENTOS DIECINUEVE MIL NOVECIENTOS  
PESOS M/CTE (\$21.519.900)

DEUDORA: YASMIN GUTIERREZ MARTINEZ, con CC No. 66.764.782

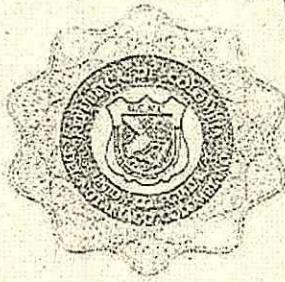
ACREDITADOR: BANCOLOMBIA S.A., NIT. 890.903.938-8



Las anteriores anotaciones son efectuadas según Resol. 1156 de 1.996, emanada de la Superintendencia de Notariado y Registro. \*\*\*\*\*

En la ciudad de Santiago de Cali, Departamento del Valle del Cauca, República de Colombia, a los Dieciseis - (16) días del mes de Diciembre del año dos mil Once (2.011), comparecieron ante mí, CLARA INES GUTIERREZ DE PENAGOS NOTARIA DIECIOCHO DEL CIRCULO DE CALI - ENCARGADA \*\*\*\*\* quienes dijeron llamarse, MARTHA INES ROSERO BASTIDA, mayor de edad, vecina de Cali, identificada con la cédula de ciudadanía No. 31.910.147, expedida en Cali Y EXPUSO: PRIMERO: Que obra en el presente acto en nombre y representación de GRUPO NORMANDIA S.A., debidamente autorizada por la Junta Directiva según consta en el Acta No. 87 del 12 de Abril de 2.010, sociedad domiciliada en Cali, debidamente constituida por medio de la Escritura Pública No. 2.089 del 31 de mayo de 2.004 de la Notaría Sexta de Cali, inscrita el 08 de junio de 2004 bajo el No. 6392 del libro IX, circunstancias que acredita con certificado de existencia y representación expedido por la Cámara de Comercio de Cali, documentos que anexa para su protocolización con esta Escritura. SEGUNDO: Que la sociedad GRUPO NORMANDIA S.A., se encuentra facultada para vender los inmuebles objeto del contrato de compraventa contenido en la presente Escritura, al haber sido radicado lo documentos exigidos por el artículo 120 de la ley 388 del 18 de Julio de 1.997 que modifica el Artículo 57 de la Ley 9 de enero 11 de 1.989, ante la COORDINACIÓN DE PROCESOS ADMINISTRATIVOS CIVILES Y DE POLICIA DE LA ALCALDIA MUNICIPAL DE PALMIRA. Cuyas copias autenticas se protocolizan con este instrumento. TERCERO: Que la sociedad GRUPO NORMANDIA S.A. que en el texto de este instrumento se denomina LA VENDEDORA, transfiere a título de venta real y perpetua enajenación a favor del(de los) señor(es) YASMIN GUTIERREZ MARTINEZ, mayor de edad, vecino de Cali, identificado con la cédula(s) de ciudadanía No. 66.764.782, de estado civil Soltera sin unión marital de hecho, el derecho de dominio y la posesión real y material que tiene sobre el siguiente bien inmueble: Una casa de habitación, con un área construida de 36.10 M<sup>2</sup>, esta área es aproximada y podrá variar un poco por efectos constructivos, con su correspondiente lote de terreno de un área de 60.00 M<sup>2</sup> aproximadamente, ubicada en el PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL denominado URBANIZACION CIUDAD DEL CAMPO, BARRIO PORTAL DE LOS ALMENDROS 1, Modelo: VALLECAUCANA, Manzana: J, Lote: 24; ubicada en LA

7 700149 453271

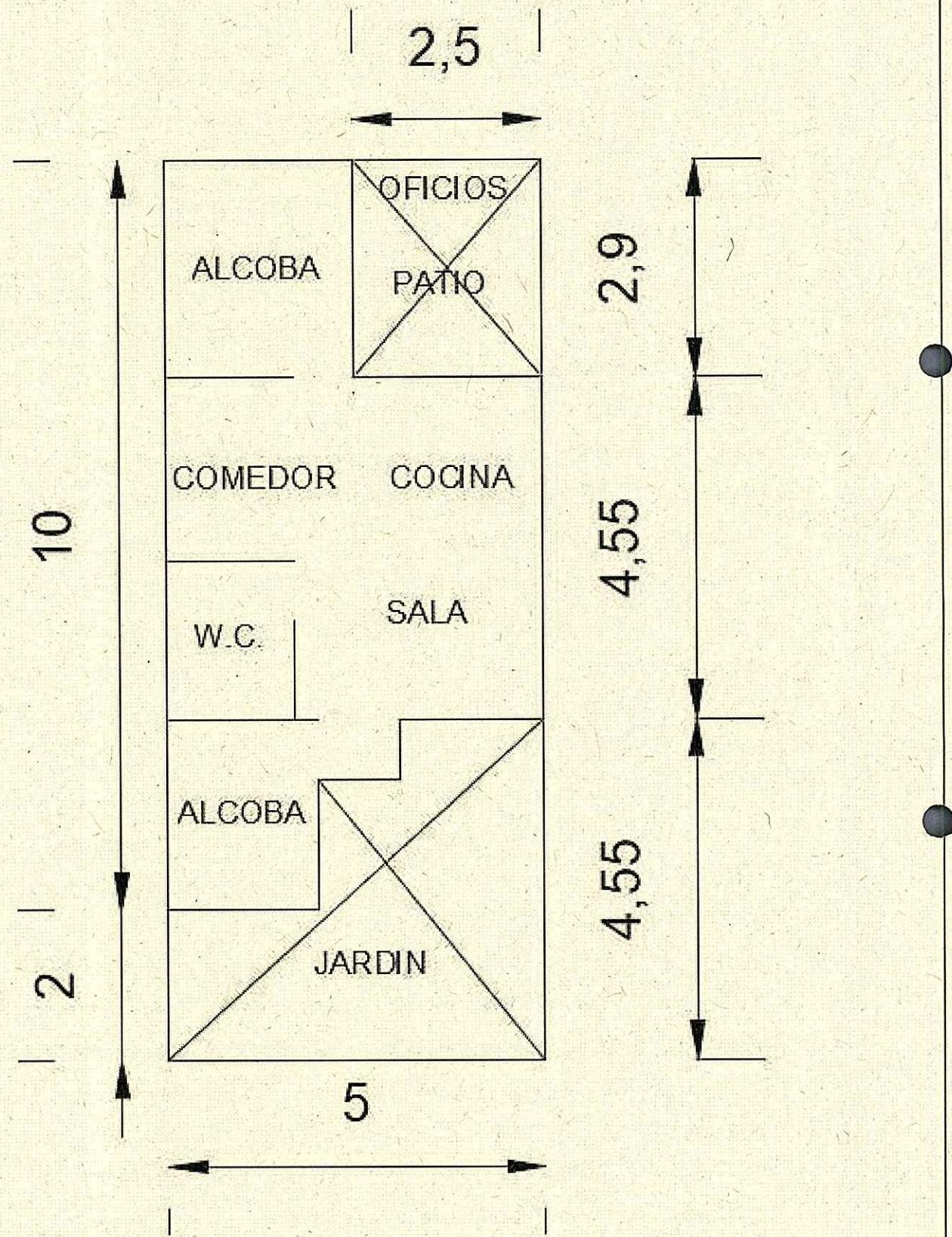


CARRERA 33 #101-94, de la actual nomenclatura urbana de la Ciudad de Palmira, identificada con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 378-173536. Distinguida por los siguientes linderos: NORTE: EN LINEA RECTA EN LONGITUD DE 12.00 METROS CON LOTE NO. 23 DE LA MISMA MANZANA; SUR: EN LINEA RECTA EN LONGITUD DE 12.00 METROS CON LOTE NO. 25 DE LA MISMA MANZANA; ESTE: EN LINEA RECTA EN LONGITUD DE 5.00 METROS, CON LOTE 37 DE LA MISMA MANZANA; OESTE: EN LINEA RECTA EN LONGITUD DE 5.00 METROS, CON LA CARRERA 33. PARAGRAFO PRIMERO: No obstante hacerse la mención de la cabida y linderos, el inmueble se vende como cuerpo cierto. PARAGRAFO SEGUNDO: Para efectos sobre limitación en la construcción el comprador manifiesta que conoce el lote de terreno sobre el cual está construida la casa, tiene una parte cuyo único uso corresponde a antejardín, y que cualquier cambio sustancial que efectúe(n) en el inmueble que compra(n) requerirá de autorización previa y escrita de la Curaduría Urbana del Municipio de Palmira y demás autoridades competente, exonerando de toda responsabilidad a la sociedad GRUPO NORMANDIA S.A., por cualquier daño que sufra la vivienda por reformas efectuadas. CUARTO.-  
**ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCION.** La fachada en ladrillo a la vista sin repello, sin estuco y sin pintura; con bloque viga en ladrillo; puertas de acceso a la casa y baño en madera pintada; marco de la puerta de acceso a la casa y baño, metálico pintado; ventanas de la sala-comedor y alcoba 1 y 2 en aluminio anodizado natural tipo corredera y vidrio incoloro de 3 mm de espesor; cielo raso de la sala-comedor, la alcoba 1 y 2, la cocina y baño en teja de asbesto cemento sin pintar sobre correas metálicas; piso de la sala-comedor, cocina y alcoba 1 y 2 en concreto y piso del baño en concreto y en la zona de ducha en cerámica sin guardaescobas; baño con aparatos sanitarios, incrustaciones y espejo de 40 x 60 cm con un espesor de 3 mm sin biselar; muros interiores de la sala-comedor, alcoba 1 y 2 y cocina en ladrillo a la vista sin repello, sin estuco y sin pintura; muros interiores del baño en ladrillo a la vista sin repello, sin estuco y sin pintura y en la zona de ducha enchape en cerámica a una altura de 1.80 mts; el patio de ropa, en ladrillo a la vista, sin repello, sin estuco y sin pintura de altura 1.60 mts; la cocina con mesón prefabricado en concreto incluido lavaplatos de 40 x 60 cm o similar; el patio de ropa con lavadero prefabricado en concreto de 90 x 50 cm y piso en concreto en la zona del lavadero y prado en el resto del patio; instalaciones eléctricas, bifilar de 110 voltios,

PAPEL DE USO EXCLUSIVO DEL PROTOCOLO NOTARIAL, NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

en tomas, interruptores, plafón y también en toma de estufa; instalaciones hidráulicas en tubería PVC presión de agua fría solamente y las instalaciones sanitarias en tubería PVC sanitaria; un toma telefónico sin acometida ni conexión; un medidor de agua y un medidor de energía debidamente instalados que en caso de pérdida, robo o daño EL(LOS) COMPRADOR(ES) acepta(n) restituirlas a su costo. La Urbanización tendrá zonas verdes empradizadas y arborizadas, andenes en concreto y vías vehiculares en asfalto. **QUINTO:** Que el lote sobre el cual está construida la casa descrita en la cláusula anterior, fue segregado de un lote de mayor extensión identificado Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 378-173484 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira, según consta en la Escritura Pública de Reloteo No. 2.894 de 08 de Agosto de 2.011, otorgada en la Notaría Dieciocho del círculo de Cali, debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira. Que el lote sobre el cual se levanta la urbanización Ciudad del Campo, Barrio PORTAL DE LOS ALMENDROS 1 se identifica con los siguientes linderos generales: **POLÍGONO:** 1, 2, 3, 4, 1. **LINDEROS:** **NORTE:** Del punto 1 al punto 2, en línea recta, en longitud de 24.00 metros, con la calle 101. **ESTE:** Del punto 2 al punto 3, en longitud de 155.00 metros, con la carrera 34 (vía a ceder). **SUR:** Del punto 3 al punto 4, en línea recta, en longitud de 24.00 metros, con la Calle 104 (vía a ceder). **OESTE:** Del punto 4 al punto 1, en línea recta, en longitud de 155.00 metros, con la Carrera 33 (vía a ceder). **SEXTO - TRADICION:** Este inmueble fue adquirido por la VENDEDORA mediante escritura pública No.3.425 del 29 de Junio de 2.007, de la Notaría Segunda de Cali. Posteriormente reloteado por escritura publica numero 2.894 del 08 de Agosto de 2011, otorgada en la Notaría Dieciocho de Cali, registradas en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira. **SEPTIMO:** Que el inmueble enajenado mediante esta escritura pública se encuentra libre de hipotecas, embargos, demandas civiles, arrendamiento por escritura pública, usufructos, patrimonio de familia y demás limitaciones al dominio, a excepción de la hipoteca constituida a favor de BCSC S.A, por medio de la escritura pública No. 1.470 del 19 de Abril de 2.011, de la Notaría Dieciocho de Cali, registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira, el cual será cancelado mediante otro instrumento. Que en todo caso se obliga a salir al saneamiento en los casos de ley, respondiendo por los vicios redhibitorios por el término de seis (6) meses, contados a partir de la fecha de esta escritura, obligándose también a salir al saneamiento por evicción. **OCTAVO:** Que el precio de

1ER PISO  
A.C. 36,10 m<sup>2</sup>



Nota. El presente croquis es realizado con medidas aproximadas tomadas en sitio, en ninguno de los casos representa un levantamiento arquitectonico o topografico

157

CONCEJO MUNICIPAL DE PALMIRA  
Acuerdo No. 109  
Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial

**ACUERDO No.109**  
**Por el Cual se Adopta el Plan de Ordenamiento Territorial**  
**para el Municipio de Palmira.**

El Concejo Municipal de Palmira en uso de sus facultades constitucionales, legales y reglamentarias en especial las contenidas en la Ley 388 de 1997 y sus Decretos Reglamentarios,

**Acuerda**

**TÍTULO I COMPONENTE GENERAL DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**  
**Subtítulo 1 Ámbito de Aplicación, Vigencias y Documentos del Plan de Ordenamiento Territorial**

**Artículo 1. Ámbito de aplicación.**

El desarrollo físico y la utilización del suelo en el territorio del Municipio de Palmira se regirán por las disposiciones previstas en el Plan de Ordenamiento Territorial contenido en el presente Acuerdo y en los instrumentos que lo desarrollan.

**Artículo 2. Vigencia del contenido general del Plan de Ordenamiento Territorial.**

La vigencia del Plan de ordenamiento Territorial, contenido en el presente Acuerdo será equivalente a tres períodos de gobierno municipal más lo que resta de esta Administración, pero podrá ser revisado antes del vencimiento de este término en las oportunidades que se indican en la Ley 388 de 1997.

**Parágrafo.** Si al finalizar el plazo de vigencia establecido en el presente artículo no se ha adoptado un nuevo Plan de Ordenamiento Territorial, seguirá vigente el ya adoptado.

**Artículo 3. Documentos del Plan.**

Hacen parte integral del Plan de Ordenamiento Territorial de que trata el presente Acuerdo, además de las disposiciones en él contenidas, los siguientes documentos:

1. El Documento Técnico de Soporte.

2. La Cartografía que contiene los siguientes planos:

PLANO No.	CONTENIDO	ESCALA
<b>COMPONENTE GENERAL</b>		
A1	Estructura Ecológica Principal	1:200.000
A2	Sistema de Asentamientos propuestos	1:200.000
A3	Sistema Vial propuesto	1:200.000
A4	Sistema de Abastecimiento de Agua	1:200.000
A5	Sistemas de Infraestructura de Energía Eléctrica	1:200.000
A6	Zonificación de Riesgos	1:200.000
A6A	Susceptibilidad por movimiento de masa e inundaciones por río Cauca	
A6B	Áreas Urbanas Sujetas a Amenazas	
A7	Patrimonio Cultural Rural	1:200.000
A8	Patrimonio Cultural Urbano	1:25.000
A9	Clasificación del Suelo Rural	1:200.000
A9'	Clasificación del Suelo. Urbano	1: 25.000
A10	Suelo de Protección	1:200.000
A11	Convenio de Concertación Para una Producción Limpia con el Sector Azucarero	1:200.000
<b>COMPONENTE RURAL</b>		
A12	Áreas de Actividad	1:200.000

**Artículo 231. Conformación de la Malla Vial Local de Cesión.**

La malla vial local está conformada por dos retículas complementarias, la primera, de 400 metros por 400 metros como máximo, garantiza la conexión y continuidad con la malla arterial y el sistema local vehicular; y la segunda, complementaria de la anterior, de 100 metros por 100 metros aproximadamente, que igualmente garantice la conexión y continuidad con la malla arterial y de sistema local vehicular.

En todo terreno en proceso de urbanización se debe diseñar y construir la Malla vial local, articulada al sistema vial principal acorde a los siguientes criterios:

1. Garantizar la continuidad y conexión con el sistema vial urbano de los desarrollos aledaños.
2. Permitir acceso directo a las zonas verdes y comunales desde el sistema vial local, el cual podrá rematar en zonas de estacionamiento público.
3. Las áreas delimitadas por vías locales de uso público o del plan vial no pueden superar las cinco (5) hectáreas, solo aplicable para desarrollo en área de actividad dotacional.
4. El sistema vial local debe prever soluciones al tráfico vehicular, peatonal, de ciclovías y alamedas con la correspondiente solución de intersecciones, señalización y equipamiento.

**Artículo 232. Planes Parciales en el Tratamiento de Desarrollo. Áreas mínimas**

Se establecen las siguientes áreas mínimas para los Planes Parciales:

- a) En áreas de expansión: iguales o mayores a 20 hectáreas.
- b) En áreas urbanas: iguales o mayores a 5 hectáreas.

**Artículo 233. Sistema de Loteo Individual.**

Consiste en la división de las manzanas determinadas en el proceso de urbanización en áreas menores de propiedad privada individual, deslindables de propiedades vecinas y de áreas de uso público.

**Artículo 234. Proyectos de Vivienda de Interés Social y de Interés Prioritario, VIS - VIP.**

A los proyectos de VIS y VIP, con tratamiento de desarrollo se aplicará la siguiente normatividad:

a) Desarrollo Progresivo

Los proyectos de vivienda de interés prioritario podrán desarrollarse en forma progresiva. Deberán dar cumplimiento pleno a las condiciones de ordenamiento, de dotación de redes básicas de servicios públicos, permitiéndose únicamente que algunas obras finales (cubrimiento asfáltico, andenes, sardineles) se completen, mediante un proceso concertado entre los promotores, la comunidad y la Administración Municipal.

b) Edificabilidad.

La edificabilidad de los proyectos urbanísticos de V.I.S. y V.I.P. adelantados por sistemas de loteo, es resultante de la aplicación de las siguientes normas volumétricas:

- Altura máxima: 4 pisos.
- Aislamiento posterior: 2.5 metros a partir del segundo piso, y retrocesos de 0.50 metros a partir del tercero por cada piso adicional.
- Antejardín: 2.00 mts.
- Lote mínimo para viviendas unifamiliares tanto en áreas de desarrollo progresivo como en áreas a desarrollar con servicios domiciliarios completos: lote mínimo 65 m<sup>2</sup>, frente mínimo: 5,00 metros.
- Estacionamientos. En proyectos de Vivienda de Interés Social, VIS, en desarrollo progresivo, los estacionamientos públicos podrán plantearse en bahías o áreas de parqueo en superficie, preferiblemente adyacentes a las cesiones para uso dotacional.

**Artículo 235. Sistema de Agrupaciones.**

Es el tipo de desarrollo urbanístico consistente en producir dos o más inmuebles de propiedad privada, a partir de los lotes resultantes del proceso de desarrollo por urbanización, a los cuales,

### UBICAICÓN OFERTAS

Todas las ofertas se encuentran en  
Cuidad del Campo



TIENDAS DI  
AQUÍ Y AHORA

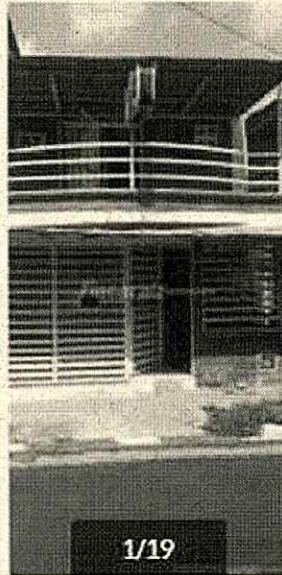
## OFERTA 1

Casa en Venta  
Cali Ciudad del Campo

\$ 135.000.000

Favoritos

Usado



1/19

120.00 m<sup>2</sup>

Habitaciones: 3

Baños: 2

Parqueaderos: 1

Comparar

Ver teléfono

WhatsApp

Ubicación

Área privada:  
60,00 m<sup>2</sup>

Área Const.:  
120,00 m<sup>2</sup>

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

Estrato:  
2

Estado:  
Bueno

Antigüedad:  
1 a 8 años

Sector:  
Zona Oriente

[Ver otros inmuebles de Sell House Inmobiliaria](#)

Descripción

Código Fincaraiz.com.co: 5841574

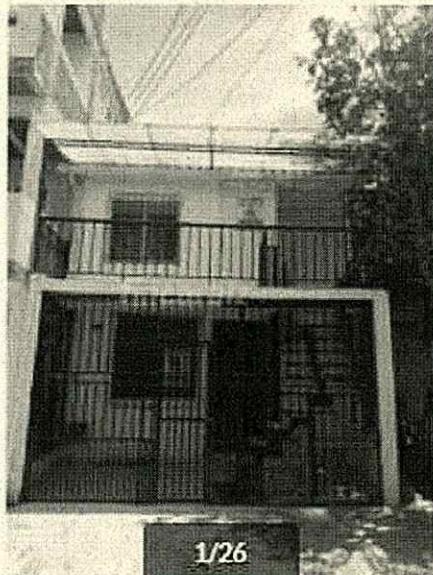
## OFERTA 2

Casa en Venta  
Cali ciudad del campo

\$ 140.000.000

Favoritos

Usado



1/26

70,00 m <sup>2</sup>	Habitaciones: 5	Baños: 4
Sin especificar		
Comparar	Ver teléfono	WhatsApp
Ubicación		
Área privada: 60,00 m <sup>2</sup>	Área Const.: 70,00 m <sup>2</sup>	Precio m <sup>2</sup> : 2.000.000/m <sup>2</sup>
Estrato: 2	Estado: Bueno	Antigüedad: 16 a 30 años
Piso No: 2 <sup>a</sup>	Sector: <u>Zona Oriente</u>	

[Ver otros inmuebles de Suma Inmobiliaria SAS](#)

Descripción

Código Fincaraiz.com.co: 5843319

OFERTA 3

Casa en Venta  
Cali Ciudad del Campo

\$ 165.000.000

Favoritos

Usado



120,00 m<sup>2</sup>

Habitaciones: 3

Baños: 3

Parqueaderos: 1

Comparar

Ver teléfono

WhatsApp

Ubicación

Área privada:  
64,00 m<sup>2</sup>

Área Const.:  
120,00 m<sup>2</sup>

Precio m<sup>2</sup>:  
1,375.000/m<sup>2</sup>

Estrato:  
2

Estado:  
Bueno

Antigüedad:  
1 a 8 años

Sector:  
Zona Oriente

[Ver otros inmuebles de Sell House Inmobiliaria](#)

Descripción

Código Fincaraiz.com.co: 5805713

160

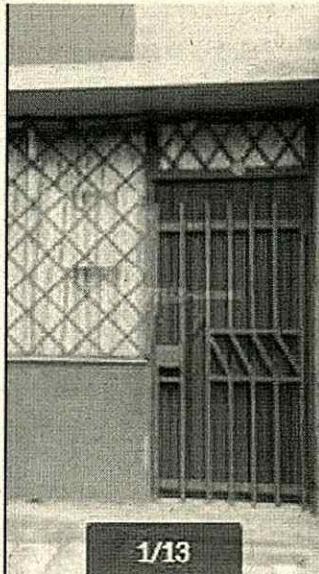
## OFERTA 4

**Casa en Venta**  
Cali ciudad del campo

\$ 120.000.000

Favoritos

Usado



1/13

 100,00 m<sup>2</sup>

Habitaciones: 3

Baños: 1

Sin especificar

Comparar

Ver teléfono

Ubicación

Área privada:  
60,00 m<sup>2</sup>Área Const.:  
100,00 m<sup>2</sup>Precio m<sup>2</sup>:  
1.200.000/m<sup>2</sup>Estrato:  
2Estado:  
BuenoAntigüedad:  
9 a 15 añosPiso No:  
2<sup>o</sup>Sector:  
Zona Oriente[Ver otros inmuebles de Sell House Inmobiliaria](#)

Descripción

Código Fincaraiz.com.co: 5665565

OFERTA 5

OFERTA 2 METODO DE RENTA

Casa en Venta  
Cali Ciudad del Campo

\$ 125.000.000

Favoritos

Usado



1/12

60,00 m<sup>2</sup>

Habitaciones: 3

Baños: 1

Parqueaderos: 1

Comparar

Ver teléfono

Ubicación

Área privada:  
60,00 m<sup>2</sup>

Área Const.:

Precio m<sup>2</sup>:

Estrato:  
2

Estado:  
Bueno

Antigüedad:  
16 a 30 años

Piso No:  
2º

Sector:  
Ciudad del Campo

Descripción

Código Fincaraiz.com.co: 5607285