



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN
DE SENTENCIAS DE CALI

Auto # 1102

RADICACIÓN: 76-001-31-03-005-2019-00159-00
DEMANDANTE: BANCO BBVA DE COLOMBIA
DEMANDADOS: FABIOLA MESA GUZMAN
CLASE DE PROCESO: Ejecutivo Singular

Santiago de Cali, ocho (08) de junio de dos mil veintidós (2.022)

Revisado el expediente se observa que, habiéndose corrido el traslado correspondiente a la parte demandada de la liquidación del crédito presentada por el ejecutante (ID12) del cuaderno principal del Juzgado de origen), sin que estahubiese sido objetada, sumado a que se encuentra ajustada a la legalidad y a la orden de pago (ID04), emitida en el proceso.

Examinado el Portal de Depósitos del Banco Agrario de Colombia, no se encuentran títulos descontados al demandado (ID24).

RESUELVE:

PRIMERO: APROBAR la liquidación actualizada del crédito presentada por el demandante, por valor de DOSCIENTOS CUARENTA MILLONES ONCE MIL QUINIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS MCTE (\$240.011.594) de conformidad a lo dispuesto por el Art. 446 del C.G.P, a 30 de julio de 2021.

SEGUNDO: No ordenar la entrega de títulos a la parte demandante, por lo expuesto.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

LEONIDAS ALBERTO PINO CAÑAVERAL

Juez

RAC



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN
DE SENTENCIAS DE CALI

Auto # 1112

RADICACIÓN: 76-001-31-03-005-2020-00072-00
DEMANDANTE: Arco Grupo Bancoldex S.A.
DEMANDADO: Hernán Danilo Torres Yotragri
CLASE DE PROCESO: Ejecutivo Mixto

Santiago de Cali, ocho (8) de junio de dos mil veintidós (2.022)

A ID 04 del cuaderno principal de expediente digital, obra providencia emitida por el Juzgado Tercero Civil Municipal de Buga (V), en la que solicitaron se les confiera la facultad de *subcomisionar*, a fin de dar cumplimiento al despacho comisorio No. 002 del 5 de febrero de 2021; aunado a ello, se requirió la remisión de los insertos necesarios para llevar a cabo la diligencia encomendada

Siendo lo anterior procedente, se accederá a ello. En consecuencia, el Despacho,

RESUELVE:

ÚNICO: OTORGAR al Juzgado Tercero Civil Municipal de Buga (V) la facultad de *subcomisionar*, a fin de que dé cumplimiento a la diligencia encomendada a través del despacho comisorio No. 002 del 5 de febrero de 2021.

Por secretaría remítase copia del presente auto y de los insertos relacionados en dicha comisión¹ para los fines pertinentes.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

LEONIDAS ALBERTO PINO CAÑAVERAL

Juez

¹ Id 09 del cuaderno de medidas del Juzgado de origen.



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN
DE SENTENCIAS DE CALI

Auto # 1106

RADICACIÓN: 76-001-31-03-009-2018-00026-00
DEMANDANTE: Hugo Miguel Hurtado Tovar y otro
DEMANDADO: Luis Fernando Cadavid Cardona
CLASE DE PROCESO: Ejecutivo Mixto
JUZGADO DE ORIGEN: Noveno Civil Del Circuito De Cali

Santiago de Cali, ocho (08) de junio de dos mil veintidós (2.022)

Revisado el expediente, se observa que el apoderado judicial de la parte ejecutante aportó el avalúo comercial del inmueble identificado con folio del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-28212, del cual se correrá traslado de conformidad con lo establecido en el artículo 444 del C.G. del Proceso. En consecuencia, el Juzgado,

RESUELVE:

ÚNICO: CORRER TRASLADO por el término de diez (10) días, para que los interesados presenten sus observaciones, al AVALÚO aportado por el apoderado de la parte actora, visible a ID 19 y 20 del cuaderno principal del expediente digital y que se relaciona a continuación:

MATRICULA INMOBILIARIA	AVALÚO INMUEBLE
370-28212	\$ 762.985.275

Vencido el término anterior, vuélvase el proceso a despacho para lo pertinente.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

LEONIDAS ALBERTO PINO CAÑAVERAL

Juez

RV: MEMORIAL - ACTUALIZACIÓN AVALUÓ PROCESO 2018-00026 ORIGEN 9° CIVIL CTO - 1° CIVIL CTO

Secretaria Oficina Apoyo Juzgados Civil Circuito Ejecucion Sentencias - Seccional Cali
<secoeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mar 03/05/2022 8:15

📎 2 archivos adjuntos (3 MB)

Memorial Proc. 2018-00016- Actualizacion Avaluo.pdf; 2204048 P SAN VICENTE.pdf;



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia



Juzgados Civiles de Ejecución
de Sentencias
Cali - Valle del Cauca

SIGCMA

OFICINA DE APOYO PARA LOS JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO
DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE CALI

Atento saludo.

Remito para respectivo registro.

Cordialmente,



NINY JHOANNA DUQUE
Asistente Administrativo.

Calle 8 N° 1-16, Oficina 404, Edificio Entreceibas
Teléfono: (2) 889 1593
Correo electrónico: secoeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co



De: Juzgado 01 Civil Circuito Ejecucion Sentencias - Valle Del Cauca - Cali <j01ejeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Enviado: lunes, 2 de mayo de 2022 17:05

Para: Secretaria Oficina Apoyo Juzgados Civil Circuito Ejecucion Sentencias - Seccional Cali
<secoeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: RV: MEMORIAL - ACTUALIZACIÓN AVALUÓ PROCESO 2018-00026 ORIGEN 9° CIVIL CTO - 1° CIVIL CTO

De: Mauricio Espitia Gomez <mespita@jaramilloasociados.com>

Enviado: lunes, 2 de mayo de 2022 16:50

Para: Juzgado 01 Civil Circuito Ejecucion Sentencias - Valle Del Cauca - Cali <j01ejeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: RE: MEMORIAL - ACTUALIZACIÓN AVALUÓ PROCESO 2018-00026 ORIGEN 9° CIVIL CTO - 1° CIVIL CTO

Cordial Saludo,

En datos adjuntos podrán encontrar un memorial y su respectivo adjunto, el cual aporta un avalúo actualizado, a 26 de abril del año 2022, de un predio embargado y secuestrado dentro del proceso ejecutivo radicación 2018-00016.

Favor acusar de recibido.

Cordialmente,

Jhon Mauricio Espitia Gomez

C.C. 1.143.849.457

T.P. 278.391 del C.S.J.

Abogado

Tel Ofi: 883 58 66/ 99

Móvil Oficina: 314 76 82 856

Av 3 Norte # 8N – 24 Oficina 306 – Edificio Centenario 1

Cali (*Valle del Cauca*) –Colombia

mespitia@jaramilloasociados.com

www.jaramilloasociados.com



La información contenida en este mensaje y en sus anexos es confidencial y está dirigida únicamente al destinatario del presente correo. No está permitida su reproducción o distribución sin la autorización expresa de JARAMILLO & ASOCIADOS ABOGADOS S.A.S. Si usted no es el destinatario final por favor elimínelo e infórmenos por esta vía.

En Jaramillo & Asociados Abogados somos amables con el Planeta. Te invitamos a considerar tu responsabilidad ambiental antes de imprimir este correo.

De: Mauricio Espitia Gomez <mespitia@jaramilloasociados.com>

Enviado el: miércoles, 9 de diciembre de 2020 2:38 p. m.

Para: 'j01ejeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co' <j01ejeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: RE: MEMORIAL Y AVALUÓ PROCESO 2018-00026 ORIGEN 9° CIVIL CTO - 1° CIVIL CTO

Cordial Saludo,

En datos adjuntos podrán encontrar un memorial con su respectivo adjunto, el cual aporta un avalúo actualizado de un predio embargado y secuestrado dentro del proceso ejecutivo radicación 2018-00016.

Favor acusar de recibido.

Cordialmente,

Mauricio Espitia Gomez

Abogado

Tel Ofi: 883 58 66/ 99

Movil Oficina: 315 548 16 77
Av 3 Norte # 8N – 24 Oficina 306 – Edificio Centenario 1
Cali (*Valle del Cauca*) –Colombia
mespitia@jaramilloasociados.com
www.jaramilloasociados.com



La información contenida en este mensaje y en sus anexos es confidencial y está dirigida únicamente al destinatario del presente correo. No está permitida su reproducción o distribución sin la autorización expresa de JARAMILLO & ASOCIADOS ABOGADOS S.A.S. Si usted no es el destinatario final por favor elimínelo e infórmenos por esta vía.

En Jaramillo & Asociados Abogados somos amables con el Planeta. Te invitamos a considerar tu responsabilidad ambiental antes de imprimir este correo.

De: Mauricio Espitia Gomez [<mailto:mespitia@jaramilloasociados.com>]

Enviado el: viernes, 18 de septiembre de 2020 9:37 a. m.

Para: 'j01ejccali@cendoj.ramajudicial.gov.co'

Asunto: MEMORIAL PROCESO 2018-00026 ORIGEN 9° CIVIL CTO

Cordial Saludo,

En datos adjuntos estoy remitiendo un memorial para que obre dentro del proceso del asunto.

Cordialmente,

Mauricio Espitia Gomez

Abogado

Tel Ofi: 883 58 66/ 99

Movil Oficina: 315 548 16 77

Av 3 Norte # 8N – 24 Oficina 306 – Edificio Centenario 1

Cali (*Valle del Cauca*) –Colombia

mespitia@jaramilloasociados.com

www.jaramilloasociados.com



La información contenida en este mensaje y en sus anexos es confidencial y está dirigida únicamente al destinatario del presente correo. No está permitida su reproducción o distribución sin la autorización expresa de JARAMILLO & ASOCIADOS ABOGADOS S.A.S. Si usted no es el destinatario final por favor elimínelo e infórmenos por esta vía.

En Jaramillo & Asociados Abogados somos amables con el Planeta. Te invitamos a considerar tu responsabilidad ambiental antes de imprimir este correo.

De: Mauricio Espitia Gomez [<mailto:mespitia@jaramilloasociados.com>]

Enviado el: jueves, 9 de julio de 2020 12:44 p. m.

Para: 'j01ejeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co'

Asunto: RE: MEMORIAL PROCESO 2018-00026 ORIGEN 9° CIVIL CTO

Cordial Saludo,

El Demandado dentro del proceso del asunto, ha realizado unos acercamientos con nuestro cliente, con el ánimo de conciliar el proceso, sin embargo, se ve en la necesidad de conocer el expediente que obra en el Juzgado para verificar su estado, por lo anterior, **muy amablemente solicito al despacho si existe la posibilidad que me envíe el Drive o como sea posible el expediente digital.**

Mil gracias.

Cordialmente,

Mauricio Espitia Gomez

Abogado

Tel Ofi: 883 58 66/ 99

Movil Oficina: 315 548 16 77

Av 3 Norte # 8N – 24 Oficina 306 – Edificio Centenario 1

Cali (*Valle del Cauca*) –Colombia

mespitia@jaramilloasociados.com

www.jaramilloasociados.com



La información contenida en este mensaje y en sus anexos es confidencial y está dirigida únicamente al destinatario del presente correo. No está permitida su reproducción o distribución sin la autorización expresa de JARAMILLO & ASOCIADOS ABOGADOS S.A.S. Si usted no es el destinatario final por favor elimínelo e infórmenos por esta vía.

En Jaramillo & Asociados Abogados somos amables con el Planeta. Te invitamos a considerar tu responsabilidad ambiental antes de imprimir este correo.

De: Mauricio Espitia Gomez [<mailto:mespitia@jaramilloasociados.com>]

Enviado el: jueves, 2 de julio de 2020 4:40 p. m.

Para: 'j01ejeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co'

Asunto: MEMORIAL PROCESO 2018-00026 ORIGEN 9° CIVIL CTO

Cordial Saludo,

Adjunto remito memorial para el proceso radicación 2018-00026 origen Juzgado 9° Civil Cto.

Cordialmente,

Mauricio Espitia Gomez

Abogado

Movil: 314 768 28 56

Tel Ofi: 883 58 66/ 99

Av 3 Norte # 8N – 24 Oficina 306 – Edificio Centenario 1

Cali (*Valle del Cauca*) –Colombia

mespitia@jaramilloasociados.com

www.jaramilloasociados.com



La información contenida en este mensaje y en sus anexos es confidencial y está dirigida únicamente al destinatario del presente correo. No está permitida su reproducción o distribución sin la autorización expresa de JARAMILLO & ASOCIADOS ABOGADOS S.A.S. Si usted no es el destinatario final por favor elimínelo e infórmenos por esta vía.

En Jaramillo & Asociados Abogados somos amables con el Planeta. Te invitamos a considerar tu responsabilidad ambiental antes de imprimir este correo.

Señor
JUZGADO 1 CIVIL CIRCUITO DE EJECUCIÓN
E. S. D.

ORIGEN: JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
REF: PROCESO EJECUTIVO MIXTO

RADICADO No. 2018-00026

Demandante: HUGO MIGUEL HURTADO- LIBIA ARBELÁEZ

Demandado: LUIS FERNANDO CADAVID CARDONA

Ref. Actualización de Avalúo

HUMBERTO VELASCO SOLANO, mayor de edad y vecino de Cali, identificado con la C.C. No. 6.106.276 de Cali, Abogado en ejercicio portador de la T.P. No. 139.599 del C.S.J., obrando en mi calidad de Apoderado Judicial de la parte Demandante dentro del negocio de la referencia, teniendo en cuenta la solicitud del despacho respecto a un avalúo actualizado del inmueble ya secuestrado, podrán encontrar adjunto, la actualización de dicho avalúo, el mismo fue realizado el pasado 26 de abril del año 2022, con esto esperamos Señor Juez se dé continuidad al proceso de remate, pues la realización de cada avalúo tiene un valor significativo el cual mi poderdante debe cubrir, sin haber logrado percibir a la fecha ningún tipo de suma dineraria ni siquiera por el crédito por el cual se inició el presente proceso, siendo esta la segundo gasto de actualización de avalúo que debemos cubrir.

Del Señor Juez, atentamente,



HUMBERTO VELASCO SOLANO
C.C. No. 6.106.276 de Cali
T.P. No. 139.599 del C.S.J

AVALUO COMERCIAL N° 2204048



**AVENIDA 4 NORTE # 25N 20/22
BARRIO SAN VICENTE
COMUNA 2
DISTRITO ESPECIAL DE CALI - VALLE DEL CAUCA**

FECHA 26/04/2022

**CASA CON UBICACIÓN MEDIANERA, DE DOS PISOS
ALTURA, CON USO RESIDENCIAL. NO SOMETIDO A
REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.**



Pérez Campo Consultores
Asesoría Jurídica & Avalúos



TABLA DE CONTENIDO

Contenido

1.	MEMORIA DESCRIPTIVA.	1
2.	ASPECTOS JURIDICOS.	4
3.	NORMATIVIDAD.	5
4.	DETERMINACION FISICA DEL BIEN AVALUADO.	9
5.	DETALLES DE LAS CONSTRUCCIONES.	12
6.	ASPECTOS ECONOMICOS (METODOS DE VALORACION).	14
7.	CONCLUSIONES DE VALOR.	24
8.	ANEXOS.	28

1. MEMORIA DESCRIPTIVA.

1.1. PROPÓSITO DEL AVALÚO.

Estimar el **Valor Comercial** o de Mercado del Bien inmueble descrito a continuación.

1.1.1. DEFINICION.

“la cuantía estimada por la que un activo o pasivo debería intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con conocimiento, de manera prudente y sin coacción”. International Valuation Standards Board – IVSB, organismo dependiente del International Valuation Standards Council – IVSC.

1.2. FECHA DE VISITA O VERIFICACION – INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR.

1.2.1. FECHA DE VISITA O VERIFICACION DEL INMUEBLE.

El bien inmueble se visitó el día 8 de abril de 2022, para la verificación física, toma de registro fotográfico (anexo) y recopilación de datos para la elaboración del presente informe.

NOTA IMPORTANTE. No se permitió el acceso al inmueble, se observó desde la fachada.

1.2.2. FECHA DE INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR.

El análisis y el procesamiento de la información recopilada, definen y sustenta el valor del inmueble el día 26 de abril de 2022.

1.2.3. PROFESIONAL QUE REALIZA LA VISITA.

Arquitecto Carlos Humberto Perez C.C. 94.486.271

1.3. TIPO DE PREDIO Y DE INMUEBLES A VALORAR.

1.3.1. TIPO DE PREDIO.

Urbano.

1.3.2. TIPO DE INMUEBLE.

Casa, localización medianera en la cuadra, de tres pisos de altura, no sometida a régimen de propiedad horizontal.

1.4. PROPIETARIO(S) DEL INMUEBLE.

Luis Fernando Cadavid Cardona C.C. 17.630.808

1.5. SOLICITANTE(S) DEL AVALUO.

Hugo Miguel Hurtado Tovar C.C. 6.080.511

1.6. DIRECCION Y NOMENCLATURA.

El predio se encuentra ubicado en la Avenida 4 norte # 25N – 20/22, en el barrio San Vicente (Código 0209), comuna 02 del Distrito Especial de Santiago de Cali, Departamento del Valle del Cauca.

1.6.1. COORDENADAS.

Norte. 3.468196

Oeste. 76.526331

1.7. ESTRATO SOCIO ECONOMICO.

Lado manzana	Estrato	Desc. estrato	Fecha publicación
02090019D	4	Medio	2022-03-15

1.8. DESCRIPCION DEL SECTOR - VECINDARIO.

El barrio san Vicente, ubicado en el norte de la ciudad, sector de uso mixto se destaca la proximidad al centro comercial del norte, centro comercial la Pasarella, centro comercial Astrocentro y más al norte está el C.Cial chipichape, entre los más reconocidos, también esta cerca de la clínica Uribe Uribe (antes de los seguros sociales), la Clínica de los Remedios, la Clínica Saludcoop y la clínica Versailles, Compostela, cristo rey, de occidente; en general el sector inmediato está conformado por locales comerciales y de servicios, relacionados con la salud humana, también con comercio especializado en computación, también encontramos tiendas boutique, almacenes de telas, oficinas bancarias, supermercado, locales de servicios, oficinas particulares, etc. el uso residencial unifamiliar y multifamiliar permanece, pero ha ido siendo desplazado y ya la mayoría de las viviendas del sector inmediato tienen usos diferentes al residencial.

Sector conformado por los barrios: Santa Mónica Residencial, Versailles, Prados del Norte y Chipichape, todos de la comuna dos (2).

1.9. RASGOS URBANOS Y VIAS DE ACCESO.

El barrio está conformado por manzanas rectangulares definidas en su mayoría por vías vehiculares, en buen estado, muy bien arborizadas, pero el sector presenta déficit de parques, se destaca el parque Versalles.

1.9.1. VIAS DE APROXIMACION AL SECTOR.

El sector cuenta con varias vías importantes como la Avenida 3 (Avenida las Américas), la Avenida 6, Avenida Estación y la Avenida Vásquez cobo.

1.9.2. VIAS DE ACCESO AL PREDIO.

Se llega directamente por vía vehicular Por la avenida 4N.

1.10. SERVICIOS PUBLICOS.

A continuación, se describen los servicios públicos instalados en el predio:

SERVICIO PUBLICO	SECTOR	PREDIO
ENERGIA	SI	SI
ACUEDUCTO	SI	SI
ALCANTARILLADO	SI	SI
GAS NATURAL	SI	NO
TELECOMUNICACIONES	SI	SI

2. ASPECTOS JURIDICOS.

2.1. DOCUMENTACION CONSULTADA.

Durante el proceso valuatorio se consultaron los siguientes documentos.

2.1.1. ESCRITURA PUBLICA

Escritura Pública número 1498 del 15 de Agosto del 2017 Notaria 07 de Cali.

2.1.2. CERTIFICADO DE MATRICULA INMOBILIARIA.

Folio de matrícula inmobiliaria 370-28212, impreso el 23 de octubre de 2019, por la Oficina de registro de Instrumentos públicos de Cali.

2.2. NUMEROS DE IDENTIFICACION.

DESCRIPCION	NUMERO
MATRICULA INMOBILIARIA	370-28212
PREDIO NUMERO	B030900120000
NUMERO PREDIAL NACIONAL	760010100020900190012000000012
ID PREDIO (solo aplica para Cali)	190452
CHIP (solo aplica para Bogotá)	N/A

3. NORMATIVIDAD.

3.1. NORMATIVIDAD.

Tomada con base en el Plan de Ordenamiento Territorial POT, de Santiago de Cali, contenido en el Acuerdo Municipal N° 0373 de Diciembre del 2.014, el predio objeto de la presente valoración, se encuentra reglamentado urbanísticamente dentro de los siguientes parámetros.

3.1.1. PLANO DE LOCALIZACION – AREAS DE ACTIVIDAD.

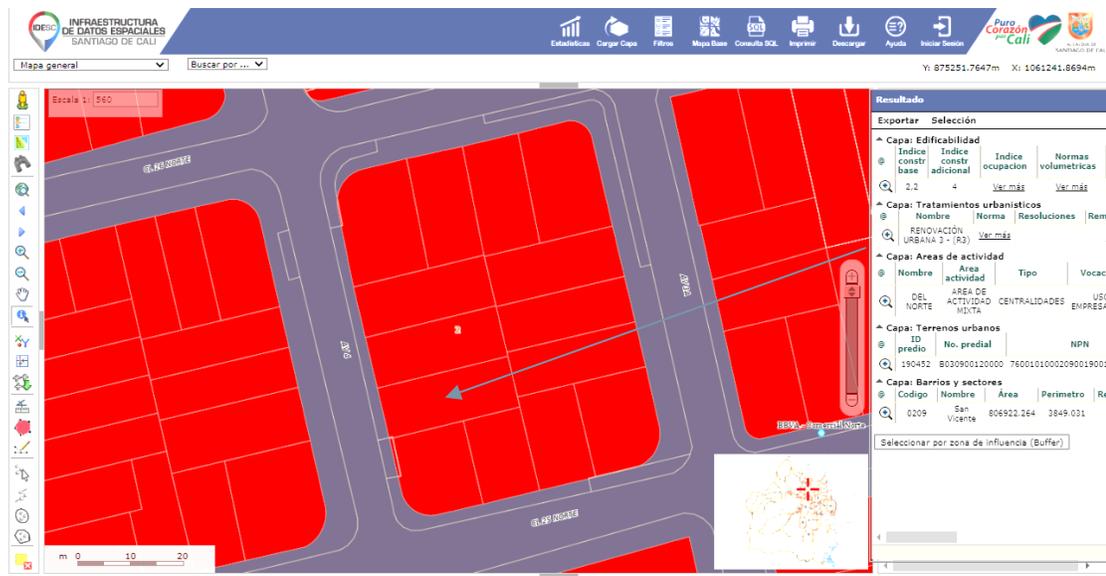


Imagen tomada del Geovisor IDESC

3.1.2. AREA DE ACTIVIDAD.

ARTÍCULO 287. DEFINICIÓN DE ÁREAS DE ACTIVIDAD. Son áreas del suelo con condiciones socio-económicas similares, y se caracterizan por el predominio de un uso determinado del suelo en función del cual se reglamentan y definen los usos complementarios permitidos, y la intensidad para su aprovechamiento.

ARTÍCULO 288. CLASIFICACIÓN GENERAL DE LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD. Las áreas de actividad se clasifican en:

1. Área de actividad residencial neta.
2. Área de actividad residencial predominante.

3. Área de actividad mixta.

4. Área de actividad industrial.

3.1.3. TRATAMIENTO URBANISTICO.

Artículo 301. Definición de los Tratamientos Urbanísticos.

Son las determinaciones del plan de ordenamiento territorial, que atendiendo las características físicas de cada zona considerada, establecen normas urbanísticas que definen un manejo diferenciado para los distintos sectores del suelo urbano y de expansión urbana.

Los tratamientos urbanísticos son:

1. Tratamiento urbanístico de conservación.
2. Tratamiento urbanístico de consolidación.

3. Tratamiento urbanístico de renovación urbana.

4. Tratamiento urbanístico de desarrollo.

3.1.4. APROVECHAMIENTOS URBANISTICOS.

Artículo 352. Ámbito de Aplicación del Índice de Ocupación. (Aclarado por la Circular N° 4132.2.22.1.1019.007128 del 8 de septiembre de 2015 e interpretado por la Circular N° 4132.2.22.1.1019.008146 del 5 de octubre de 2015 y la Circular N° 4132.050.22.1.1019.004287 del 21 de mayo de 2018). Para el cálculo de índice de ocupación en primer piso, se utilizan las siguientes tablas, de acuerdo a su localización en el territorio y de acuerdo a los componentes estratégicos de la Estructura Socioeconómica.

ÁREAS MIXTAS (CENTRALIDADES Y CORREDORES)				
Proyectos por usos	Residencial		Comercio y servicios	Mixtos
	Unifamiliares	Multifamiliares		
Hasta 80	0,8			
81 – 250	0,7	0,7	0,75	0,8
251 – 1000	N.A.	0,7	0,75	0,8
1001 – 3000	N.A.		0,6	0,7
3001 – 5000	N.A.		0,5	0,6
5001 – 10000	N.A.		0,5	0,5
10001 - 20000	N.A.		0,5	0,5
más de 20000	N.A.		0,5	

INDICE DE OCUPACION (I.O.):	0.75 y/o 0.8
INDICE DE CONSTRUCCION BASE (I.C.B.)	2.2
INDICE DE CONSTRUCCION ADICIONAL (I.C.A.)	4.0

3.2. USOS.

3.2.1. USOS PERMITIDOS:

Artículo 293. Usos del Suelo. El uso del suelo corresponde a las actividades específicas que se pueden desarrollar en un predio, en el marco del Modelo de Ordenamiento establecido en el presente Acto. Están condicionados por la delimitación de las Áreas de Actividad y los elementos estratégicos de la Estructura Socioeconómica, para los cuales se define una vocación conforme a criterios de localización y clasificación de usos compatibles y complementarios, que permita una mezcla adecuada de los mismos.

Parágrafo 1. La identificación de usos del suelo permitidos, prohibidos y condicionados para cada Área de Actividad, centralidades y corredores de actividad se encuentra en el Anexo N° 4 “Matriz CIU de Usos del Suelo Urbano”, el cual hace parte integral del presente Acto.

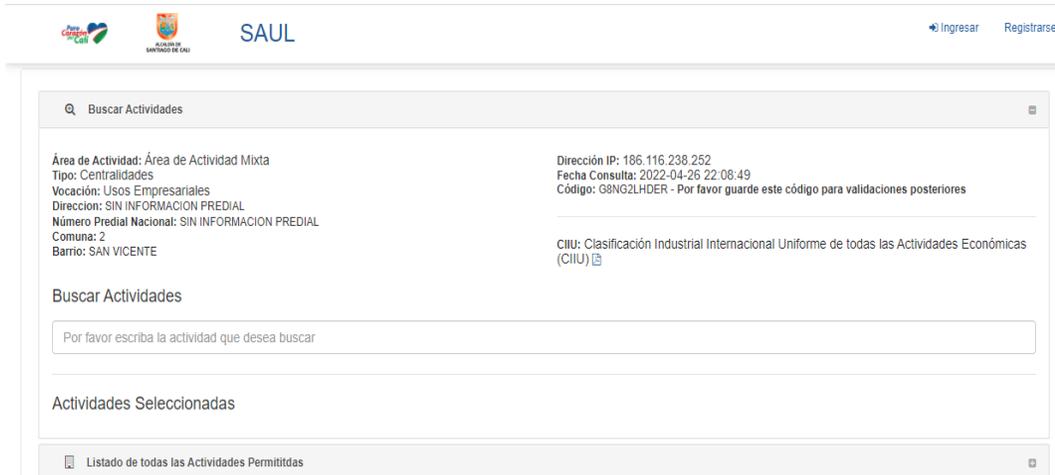
Parágrafo 2. Como complemento a las normas y condiciones de localización y desarrollo de actividades de usos del suelo definidas en la Matriz de Clasificación de Usos Urbanos, se deberá cumplir con las disposiciones relacionadas con estacionamientos, establecidas en el Artículo 2020 del presente Acto, y las demás normas definidas en el presente capítulo.

Artículo 294. Vocaciones de Usos del Suelo. Con el fin de garantizar una adecuada mezcla de usos del suelo y propiciar su localización y distribución coherente y equilibrada en el territorio, de acuerdo a los criterios de jerarquización de los elementos estratégicos de la Estructura Socioeconómica y las Áreas de Actividad, se definen catorce (14) categorías de agrupación de actividades económicas bajo criterios de conformación de vocaciones así:

- Usos Asociados a la Vivienda.
- Usos de Abastecimiento.
- Usos Asociados a Equipamientos.
- Usos de Servicio al Automóvil.
- Usos de Servicios Industriales.

- Usos Industriales.
- **Usos Empresariales.**
- Usos Comerciales y de Servicios 1.
- Usos Comerciales y de Servicios 2.
- Usos Comerciales y de Servicios 3.
- Área de Actividad Residencial Predominante.
- Usos en Corredores Zonales.
- Usos para Sectores Urbanos Patrimoniales.
- Usos para Bienes Inmuebles Individuales de Interés Cultural Niveles 1, 2 y 3

Teniendo en cuenta la cantidad de usos permitidos se registra los datos de la consulta para su respectiva verificación y se adjunta el documento del listado completo como archivo adjunto.



The screenshot shows the SAUL web interface. At the top, there are logos for the City of Cali and the Municipality of San Vicente, along with the SAUL logo. On the right, there are links for 'Ingresar' and 'Registrarse'. The main content area is titled 'Buscar Actividades' and contains the following information:

Área de Actividad: Área de Actividad Mixta
Tipo: Centralidades
Vocación: Usos Empresariales
Dirección: SIN INFORMACION PREDIAL
Número Predial Nacional: SIN INFORMACION PREDIAL
Comuna: 2
Barrio: SAN VICENTE

Dirección IP: 186.116.238.252
Fecha Consulta: 2022-04-26 22:08:49
Código: G8NG2LHDER - Por favor guarde este código para validaciones posteriores

CIU: Clasificación Industrial Internacional Uniforme de todas las Actividades Económicas (CIU) [\[3\]](#)

Below this information is a search bar with the placeholder text 'Por favor escriba la actividad que desea buscar'. Underneath the search bar is a section titled 'Actividades Seleccionadas' which is currently empty. At the bottom of the interface, there is a link labeled 'Listado de todas las Actividades Permitidas'.

3.2.2. USO ACTUAL:

Mixto. Comercial y servicios

3.2.3. MAYOR Y MEJOR USO PROBABLE:

El actual.

3.3. AFECTACIONES.

AFECTACIONES

- | | |
|-------------------------------------|--------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | NINGUNA |
| <input type="checkbox"/> | RONDA HIDRICA |
| <input type="checkbox"/> | SERVIDUMBRES |
| <input type="checkbox"/> | AREA DE PROTECCION |
| <input type="checkbox"/> | AREAS DE CESION |

3.4. NORMATIVIDAD ESPECÍFICA COPROPIEDADES.

No Aplica.

3.5. OBSERVACION.

Ninguna.

4. DETERMINACION FISICA DEL BIEN AVALUADO.

4.1. LINDEROS.

- NORTE:** En 26,00 mt, pared medianera con predio de BEATRIZ FERRERIA.
- SUR:** En 14,80 mt, pared medianera con predio que es o fue de BEATRIZ FERRERIA, hoy de ARMANDO SUAREZ, y en parte en 12,20 mt, con el predio de la misma FERRERIA pared medianera.
- ORIENTE:** En 10,00 mt, pared propia con terrenos de urbanización nueva estación Ltda.
- OCCIDENTE:** En 10,00 mt, con la Avenida 4 norte.

Los linderos están contenidos en el certificado de matrícula inmobiliaria 370-28212 del 23 de octubre de 2019.

4.2. RELACION FRENTE – FONDO.

Lote rectangular con:

Frente: 10,00 m

Fondo: 26,00 m

Medidas tomadas en sitio.

Relación frente fondo: 1:2,6, es decir que el frente está 2,6 veces en el fondo, es regular relación, similar a la de los predios vecinos.

4.3. TOPOGRAFIA DEL TERRENO

SEGUN SU PENDIENTE		
X	PLANOS O CASI PLANOS	0% - 3%.
	ONDULADOS	3% - 7%
	QUEBRADOS	7% - 12%
	MONTAÑOSO	12% - 25%
	ESCARPADO	MAYOR AL 25%

4.4. AREAS.

4.4.1. AREA DE LOTE.

DESCRIPCION	AREA
LOTE	260,00 m ²
TOTAL	260,00 M²

Información tomada de la documentación suministrada, verificada mediante medición hecha en sitio.

4.4.2. AREAS CONSTRUIDAS.

4.4.2.1. AREAS CONSTRUIDAS LEGALIZADAS

DESCRIPCION	AREA
Primer Piso	205,75 m ²
Segundo Piso	200,25 m ²
Tercer piso	91,74 m²
TOTAL	497,74 M²

Información tomada de la documentación suministrada, verificada mediante medición hecha en sitio. (año 2020)

4.4.3. AREAS PRIVADAS.

No aplica.

4.4.4. PORCENTAJE DE COPROPIEDAD.

No aplica.

5. DETALLES DE LAS CONSTRUCCIONES.

5.1. TIPO DE CONSTRUCCION.

Tradicional.

5.2. EDAD DEL INMUEBLE.

La construcción fue declarada y protocolizada en el año 1960, posteriormente fue ampliada y remodelada.

5.3. ESTADO DE CONSERVACION.

Calificación De acuerdo al Estado de Conservación					
	Estado	Calificación		Estado	Calificación
	Nuevo	1		Regular	3,5
	Excelente	1,5		Deficiente	4
	Muy Bueno	2		Malo	4,5
	Bueno	2,5		Ruinas	5
X	Aceptable	3			

OBSERVACION. Con base en lo observado desde fachada y en la visita realizada el 20 de noviembre de 2.020, en la que se pudo ingresar, se define el estado de conservacion como bueno.

5.4. DISTRIBUCION.

Se trata de una casa de dos pisos, con tercer piso parcialmente construido en la parte posterior el cual no tiene escaleras de acceso:

Primer piso: antejardín, dos locales, hall de acceso, 4 salones o espacios multipropósito, 3 baños, patio y un cuarto con baño privado.

Segundo piso: hall, patio interior, 5 salones multipropósito, 2 baños y un cuarto depósito.

Tercer piso: Salón cubierto, con acabados inconclusos.

OBSERVACION. Con base en lo observado desde fachada y en la visita realizada el 20 de noviembre de 2020, en la que se pudo ingresar, se consigna la distribución interna de

ese entonces, pues según lo observado desde fachada, parece no haber tenido cambios en este sentido.

5.5. DESCRIPCION DE ACABADOS.

- Cimentación:** Concreto reforzado.
- Estructura:** Mampostería confinada por medio de columnas y vigas de concreto reforzado.
- Mampostería:** Muros en ladrillo repellado, estucado y pintado; enchapes de cerámica y azulejo en baños.
- Fachada:** En estuco y pintura.
- Pisos:** En enchape en cerámica.
- Cubierta:** Parte en teja de barro, parte (tercer piso) en teja ondulada de fibrocemento.
- Cielorraso:** Un cuarto en icopor, el resto de la casa e panel yeso estucado y pintado.
- Puertas:** Puerta principal con nave y marco de madera, puertas interiores con marcos en lamina y puertas interiores en madera entamborada. Hay varias puerta, sin naves.
- Ventanas:** Perfiles de aluminio y vidrio.
- Baños:** baños sencillos, con piso y enchape unos en cerámica y otros en azulejo.
- Cocinas:** cocineta, mesón provisional en acero inoxidable.

OBSERVACION. Con base en lo observado desde fachada y en la visita realizada el 20 de noviembre de 2020, en la que se pudo ingresar, se consignan los acabados de ese entonces, pues según lo observado desde fachada, parece no haber tenido cambios en este sentido.

5.6. DESCRIPCION DE LA COPROPIEDAD.

No Aplica.

5.6.1. CUOTA DE ADMINISTRACION.

No Aplica.

6. ASPECTOS ECONOMICOS (METODOS DE VALORACION).

6.1. METODOLOGIAS VALUATORIAS EMPLEADAS.

A continuación, se detallan la(s) metodología(s) contenidas en la Resolución del IGAC N° 620 de 2.008, más apropiada para determinar el valor comercial del inmueble:

6.1.1. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO.

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

Para el desarrollo del método se emplean las siguientes formulas, tomadas de la resolución IGAC 620 de 2.008:

Media Aritmética: (X)

Es el número que se obtiene de dividir la suma de las observaciones por el número de ellas. Se formaliza mediante la siguiente expresión matemática.

$$\bar{X} = \frac{\sum X_i}{N}$$

En donde:

\bar{X} = indica media aritmética

Σ = signo que indica suma

N = número de casos estudiados

X_i = valores obtenidos en la encuesta

Desviación estándar: (S)

Se define como la raíz cuadrada de la suma de las diferencias de los valores de la encuesta con respecto a la media aritmética elevada al cuadrado y el resultado dividido por el número de casos estudiados, N. Esta definición se formaliza con la siguiente expresión:

$$S = \sqrt{\frac{\sum (X_i - \bar{X})^2}{N}}$$

En donde:

\bar{X} = media aritmética

X_i = dato de la encuesta

N = número de datos de la encuesta.

Cuando el número de casos (N) es pequeño (menos de 10 observaciones) se emplea $N-1$ como denominador.

Coefficiente de variación: (V)

Se define como la relación (división) que existe entre la desviación estándar y la media aritmética multiplicada por 100.

Esta definición se puede formalizar en la siguiente expresión:

$$V = \frac{S}{\bar{X}} * 100$$

En donde:

V = coeficiente de variación

S = desviación estándar

\bar{X} = media aritmética.

6.1.2. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICION.

Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$Vc = \{Ct - D\} + Vt$$

En donde:

Vc	=	Valor comercial
Ct	=	Costo total de la construcción
D	=	Depreciación
Vt	=	Valor del terreno

Parágrafo.- Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

6.2. MEMORIA DE CALCULOS.

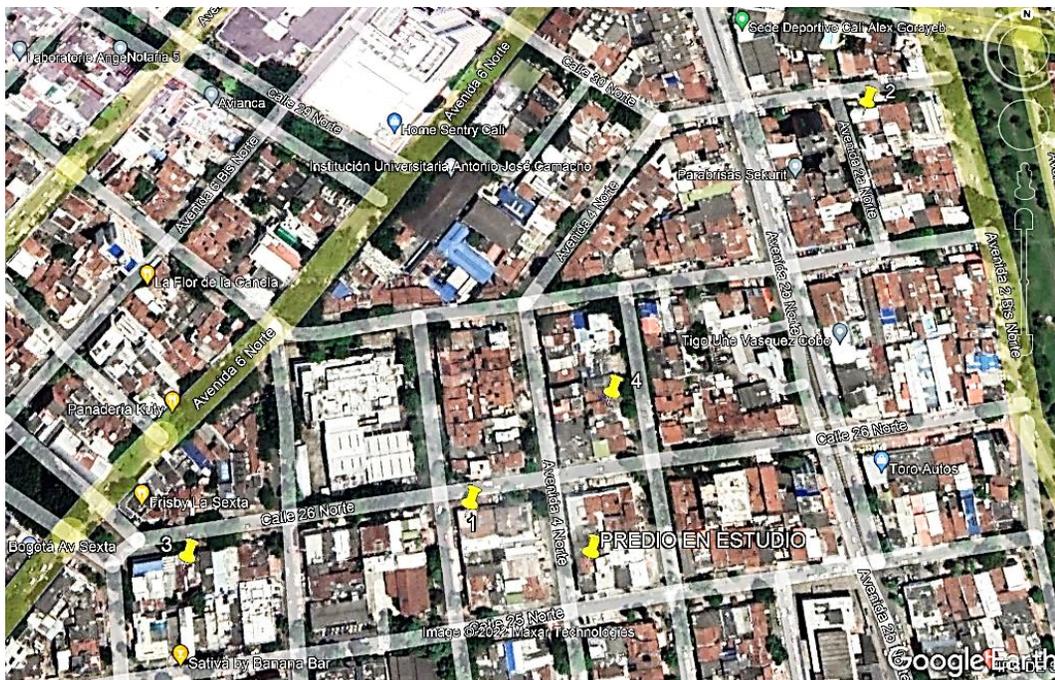
6.2.1. DESARROLLO DEL MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO.

Se realizó una investigación de mercado para establecer cuál sería el más probable valor unitario para el terreno del inmueble objeto de avalúo.

A continuación, se relacionan 4 datos de casas en el mismo sector del barrio San Vicente.

MUESTRA DE MERCADO		
DATO	DESCRIPCION	FOTOGRAFIAS
1	Casa de 2 pisos, esquinera, en el barrio San Vicente. USO MIXTO Área lote: 14 m 16, 21 m: 227 m2 Área construida: 215 M2 Casa subdividida (no esta con propiedad horizontal) en: 1° piso: 2 oficinas (actualmente reformadas internamente con dos alcobas, 2 baños y oficina, despensa, zona oficinas, patio y alcoba con baño. 2° piso: apartamento con sala comedor, cocina integral, alcoba principal con baño y vestier privado, una alcoba con closet, baño social-familiar y patio con zona de oficinas.	
2	CASA IDEAL PARA NEGOCIO, LOTE CON UN ÁREA TORTAL DE 220 M2, CONSTRUCCIÓN DE 310 M2. USO DE ACTIVIDAD MIXTS, ESQUINERA, REMODELADA, GRAN VITRINA, CUENTA CON TODOS LOS SERVICIOS PUBLICOS. SE ECCEDE POR VIAS PAVIMENTADAS EN BUEN ESTADO, CENTRAL, TRANSPORTE PUBLICO CERCANO.	
3	casa remodelada área de 301.59 mt2 construido, Amplios espacios abiertos excelente ubicación en zona comercial del barrio San Vicente. Ideal para IPS, consultorios, empresa de publicidad, empresa digital, entidades financieras, oficinas en general, Cuenta con dos niveles en el primer nivel se encuentra bahía de parqueo, sala amplia para recepción, estar, baño, cocina integral, cuarto con baño y patio amplio. Segundo nivel Cuenta con 4 cuartos para oficinas cada uno con aire ac	
4	BARRIO SAN VICENTE, CASA DE USO COMERCIAL O VIVIENDA, DE 7 DE FRENTE POR 23 DE FONDO, SE ENCUENTA AL DIA, A MITAD DE CUADRA DE LA EMPRESA CIESA, LA CASA EN EL PRIMER PISO TIENE UN LOCAL AMPLIO, CON DOS BAÑOS, ZONA DE RECEPCION, PATIO, GENERA RENTA ACTUALMENTE, SEGUNDO PISO: SALA COMEDOR, COCINA, BALCON, 2 HABITACIONES AMPLIAS CON BAÑO Y TINA, CLOSETHS, DOS BAÑOS SOCIALES, 3ER PISO: TIENE UN APARTAMENTO INDEPENDIENTE CON COCINETA, BAÑO CLOSETH, TERRAZA, Y UN DEPOSITO,	

Geo referenciación de los datos de la muestra:



Muestra de mercado:

MUESTRA DE MERCADO							
DATO	MUNICIPIO	BARRIO / DIRECCION	TIPO INMUEBLE	FECHA DEL ANUNCIO	FUENTE	CONTACTO	VALOR DE OFERTA
1	CALI	SAN VICENTE CALLE 26N # 4-39	CASA	01/11/2021	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-venta/san-vicente/cali/6277317	3103807873	\$ 550.000.000
2	CALI	SAN VICENTE CALLE 30N # 2B-71	CASA	27/02/2022	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-venta/san-vicente/cali/7111142	JM INMOBILIARIA 3185374153	\$ 750.000.000
3	CALI	SAN VICENTE CALLE 26N # 5A-59	CASA	12/04/2022	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-venta/san-vicente/cali/5688231	HOLGUIN Y HOLGUIN SAS 3122983362	\$ 980.000.000
4	CALI	SAN VICENTE AVENIDA 3A # 26N-31	CASA	27/01/2022	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-venta/san-vicente/cali/7057602	BIENCO SA 3208899956	\$ 650.000.000

El valor de las ofertas es afectado mediante un factor de comercialización y también por ubicación según su cercanía a un área de influencia comercial.

DATO	USO DE NORMA	UBICACIÓN	VALOR OFERTADO \$	FACTOR	FACTOR	FACTOR	VALOR FINAL \$
				COMERCIALIZACION	UBICACIÓN	HOMOGENIZACION	
1	MIXTO	MAS DE 1 CUADRA DE SECTOR COMERCIAL	\$ 550.000.000	0,95	1,05	1,00	\$ 548.625.000
2	MIXTO	MAS DE 1 CUADRA DE SECTOR COMERCIAL	\$ 750.000.000	0,92	1,05	0,97	\$ 724.500.000
3	MIXTO	A 1 CUADRA DE SECTOR COMERCIAL	\$ 980.000.000	0,92	1,00	0,92	\$ 901.600.000
4	MIXTO	MAS DE 1 CUADRA DE SECTOR COMERCIAL	\$ 650.000.000	0,92	1,05	0,97	\$ 627.900.000

A continuación, se procede a valorar las construcciones de cada dato, mediante método del costo.

DATO	CONSTRUCCIÓN - ANEXOS - MEJORAS									
	TIPO	AREA M ²	COSTO REPOSICION A NUEVO (\$/m ²)	VIDA UTIL	EDAD	EDAD/VIDA UTIL	ESTADO CONSERVACION	FACTOR DEPRECIACION	VALOR DEPRECIADO \$/M ¹	VALOR CONSTRUCCION
1	CASA	215	\$ 2.004.755	100	50	50,00%	2,5	42,56%	\$1.151.531	\$247.579.223
2	CASA	310	\$ 2.004.755	100	40	40,00%	2,5	33,82%	\$1.326.747	\$411.291.526
3	CASA	302	\$ 2.004.755	100	20	20,00%	1,5	12,01%	\$1.763.984	\$531.999.912
4	CASA	295	\$ 2.004.755	100	50	50,00%	2,5	42,56%	\$1.151.531	\$339.701.725

Se procede a sustraer el valor de las construcciones al valor final, para obtener por residuo, el valor del terreno y así calcular su valor unitario.

DATO	TERRENO		
	VALOR (\$)	AREA LOTE M2	VALOR \$/M2
1	\$ 301.045.777	227,00	\$ 1.326.193
2	\$ 313.208.474	220,00	\$ 1.423.675
3	\$ 369.600.087	270,00	\$ 1.368.889
4	\$ 288.198.273	206,00	\$ 1.399.021

GRAFICO DE RESULTADOS



A continuación, se muestra el análisis estadístico.

El análisis estadístico arroja un valor promedio de \$1.379.444/m², con un límite inferior de \$1.280.653/m² y un límite superior de \$1.478.236/m², para este inmueble adoptamos un valor redondeado del promedio, considerando que la muestra es homogénea y sustenta el avalúo.

(X) = PROMEDIO \$/M2	\$ 1.379.444
Constante K (t - student)	2,353
MEDIANA	\$ 1.383.955
DATOS	4
COEFICIENTE DE ASIMETRIA	-1,00
INTERVALO DE LOS DATOS	
(S) = DESVIACION	\$ 41.979
(CV) = COEFICIENTE DE VARIACION	3,04%
LIMITE INFERIOR \$/M2	\$ 1.280.653
LIMITE SUPERIOR \$/M2	\$ 1.478.236
INTERVALO DE LA MEDIA	
(SE) = ERROR ESTANDAR	\$ 20.989
(CV) = COEFICIENTE DE VARIACION	1,52%
LIMITE INFERIOR \$/M2	\$ 1.330.049
LIMITE SUPERIOR \$/M2	\$ 1.428.840
VALOR ADOPTADO	\$ 1.380.000

6.2.2. DESARROLLO DEL MÉTODO DEL COSTO DE REPOSICION.

Mediante este método se valora la construcción, separando las tipologías según su edad, nivel de acabados y estado de conservación. Se empleó la tabla de Fitto y Corvini de la siguiente forma:

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA					
ANALISIS COMPARATIVO POR TIPO DE CASA - ESTRATO / VALOR POR m ² SOBRE AREA CONSTRUIDA					
ANALISIS COMPARATIVO CONSTRUCCIONES - COSTO TOTAL DE OBRA (INCLUYE AIU)					
ACTUALIZADO MZO- MY 2022 - CALI - VALLE DEL CAUCA					
ACTIVIDADES	ESTRATO 1		ESTRATO 2	ESTRATO 3	ESTRATO 4
	VIP	VIS			
VR m ² REPOSICION A NUEVO MZO - MY 2022 (INCLUYE AIU)	\$1.052.260 /m ²	\$1.225.349 /m ²	\$1.321.465 /m ²	\$1.550.236 /m ²	\$1.679.586 /m ²
% CI (INCLUIDO)	18,39%	20,56%	22,35%	23,48%	24,16%

BO2 BODEGA BASICA 3- 4m CERRADA CONCRETO	BODEGAS	BO2 BODEGA BASICA 3- 4m CERRADA CONCRETO
\$598.944/m²	cerramientos	LADRILLO COMUN
	pisos	CONCRETO BURDO
	acabados	NO PRESENTA
	muros internos	NO PRESENTA
	estructura	BASICA OCTO
	estructura de cubierta	SOP CUB METALICO
	baños	BAÑO MINIMO
	acabados muros	NO PRESENTA
	fachadas	REPELLADA
	ventanería	NO PRESENTA
	puertas	MADERA MAS REJA
	redes	ENERG
	cocina	NO PRESENTA
	cielo raso	NO PRESENTA
	cubiertas	FIBROCEMENTO
	adecuaciones del lote	TIERRA ARMADA
	TOTAL \$/m²	\$598.944/m²
	VIDA TECNICA UTIL*	70 años

COSTO NETO DE REPOSICIÓN

Descripción	Área	Costo de Reposición a Nuevo (\$/m ²)	Vida útil	Edad
Construcciones				
Construcción - piso 1	205,75 m ²	\$1.679.586	100	48
Construcción - piso 2	200,25 m ²	\$1.679.586	100	48
Construcción - piso 3	91,74 m ²	\$598.944	70	3

Descripción	Edad/Vida útil	Estado de conservación	Factor de depreciación	Valor neto de reposición unitario (\$/m ²)	Valor neto de reposición total (\$)
Construcciones					
Construcción - piso 1	48,00%	3,0	47,19%	\$886.989	\$182.498.062
Construcción - piso 2	48,00%	3,0	47,19%	\$886.989	\$177.619.621
Construcción - piso 3	4,29%	3,0	19,80%	\$480.353	\$44.067.592

7. CONCLUSIONES DE VALOR.

7.1. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA.

En el sector encontramos oferta moderada de casas para venta, mientras que la demanda puede ser similar.

7.2. AVALUO CATASTRAL.

Año 2021.....\$445.732.000

7.3. PERSPECTIVAS DE VALORIZACION.

Medias en el corto plazo, con tendencia a regularse en el mediano plazo, gracias a la tendencia de auto regularse el mercado, sumado al incremento de los materiales de construcción, sobre todo el hierro, el acero y algunos acabados que presentan escases en el mercado.

7.4. CONCEPTO DE LA GARANTIA.

Además de las características más relevantes del inmueble, analizadas en los anteriores capítulos, se han tomado en cuenta para la determinación de su valor comercial, las siguientes consideraciones generales:

UBICACIÓN: Ubicación medianera, en vía vehicular, cerca del sector conocido como Centro Comercial del Norte, donde se encuentra el Centro Comercial la Pasarella, y Astro centro entre otros, está cerca de vías importantes como las Avenidas Vásquez Cobo, Avenida Estación, Avenida 6, entre otras, las cuales presentan influencias comerciales y de servicios.

INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS: El sector en general presenta una completa cobertura en su infraestructura de servicios públicos básicos, tales como acueducto, alcantarillado, energía, gas natural y telefonía.

INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS COMPLEMENTARIOS: El sector en general presenta una excelente cobertura de servicios complementarios. Se resalta la presencia limitada de parques y zonas verdes en el sector, Instituciones educativas como Institutos de educación técnica superior, Iglesias, Centros Comerciales, Clínicas.

TRANSPORTE: En el campo del transporte se destaca la Avenida de las Américas o 3 norte, como Vías arterias principal, donde circulan rutas expresas, troncales, Pre-troncales y alimentadoras del sistema, donde la estación más cercana es las Américas.

PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DE SUELOS: No se observan problemas de estabilidad de los suelos del sector.

PROBLEMAS SOCIO ECONOMICOS: No se observan problemas socio económicos en el sector.

SEGURIDAD: No se observan problemas de inseguridad diferentes a lo habitual, que se incrementan en horas nocturnas.

IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD: No se observan.

CONSTRUCCION: estructuralmente no se observaron síntomas de fatigamientos, ni dilataciones que denoten problemas estructurales. En general está en aceptable estado de conservación, recientemente se terminó de construir el tercer piso, el cual tiene escalera de acceso y esta inconcluso aun.

COMERCIALIDAD: Dado el comportamiento de la oferta y la demanda, y a pesar de la buena ubicación, cerca de vías principales y las dinámicas inmobiliarias del sector, se considera una comercialidad estable pero lenta.

7.5. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO.

1. Las descripciones de hechos presentadas en este informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
2. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en este informe.
3. Ni Perez Campo Consultores SAS, ni Carlos Humberto Perez tienen intereses en el bien inmueble objeto de estudio.
4. Los honorarios de Perez Campo Consultores SAS, dependen o no de aspectos del informe.
5. La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
6. El Perito Valuador, Arquitecto Carlos Humberto Perez S. ha cumplido con los requisitos de formación de su profesión.
7. Perez Campo Consultores SAS tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
8. Los responsables de la unidad técnica de Perez Campo Consultores SAS, han realizado una visita ó verificación personal al bien inmueble objeto de valuación.

9. Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.
10. Perez Campo Consultores SAS, así como el encargado de su área técnica de Avalúos, el Arquitecto Carlos Humberto Perez, manifestamos no tener interés alguno en esta(s) propiedad(es); así como también manifestamos no haber sido propietarios parciales o totales de la(s) misma(s), ni estamos interesados directa o indirectamente en adquirirla en fecha futura.
11. El presente estudio tuvo en cuenta el estado actual del inmueble, no se avalúa futuro sino presente.
12. Este avalúo pierde vigencia cuando cambien sus condiciones físicas o cuando la economía tenga fluctuaciones muy fuertes. No se recomienda tener en cuenta este avalúo después de un (1) año de realizado.

7.6. CUADRO RESUMEN DE VALOR.

DESCRIPCION	CANTIDAD	UND	VR, UNITARIO	VALOR TOTAL
VALOR TERRENO				
Lote de terreno	260,00	m ²	\$1.380.000	\$358.800.000
Total terreno	260,00	m²		\$358.800.000
VALOR CONSTRUCCION				
Construccion - piso 1	205,75	m ²	\$886.989	\$182.498.062
Construccion - piso 2	200,25	m ²	\$886.989	\$177.619.621
Construccion - piso 3	91,74	m ²	\$480.353	\$44.067.592
Total Construcción	497,74	m²		\$404.185.275
VALOR TOTAL				\$762.985.275

Son: Setecientos sesenta y dos millones novecientos ochenta y cinco mil doscientos setenta y cinco pesos M.Cte.



Arquitecto Carlos H Perez

RAA N° AVAL-94486271

PEREZ CAMPO CONSULTORES SAS

CALLE 13G # 54 - 63

Tel. 3155575121

carloshperezavaluos@gmail.com



8. ANEXOS.

8.1. ANEXO ARTICULO Nº 226 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO:

Conforme a lo establecido en el artículo 226 del CGP el perito adjunta la siguiente información para el conocimiento del Despacho y de las partes.

Perito Avaluador debidamente inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores (R.A.A.) de la Entidad Reconocida de Auto regulación (E.R.A.) Autorregulador Nacional de Avaluadores (A.N.A.), todo de acuerdo a la Ley 1673 del 19 de julio de 2013, también conocida como la Ley del Avaluador, en las categorías de inmuebles Urbanos, de inmuebles Rurales e inmuebles Especiales. Arquitecto egresado de la Universidad del Valle, Afiliado a la Lonja De Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca, actualmente miembro del Comité de Avalúos de la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca, cuenta con cursos de avalúos inmobiliarios en la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca y Diplomado en Avaluos otorgado por la Lonja de Colombia en convenio con la Corporación Tecnológica Empresarial de Bogotá D.C.

Todos los certificados profesionales, de capacitación y complementarios reposan en los archivos del Autorregulador Nacional de Avaluadores (A.N.A.) conforme a lo establecido en la ley 1673 de 2013 y el decreto reglamentario 556 de 2014, entidad competente para recaudar la información de los peritos Avaluadores en Colombia.

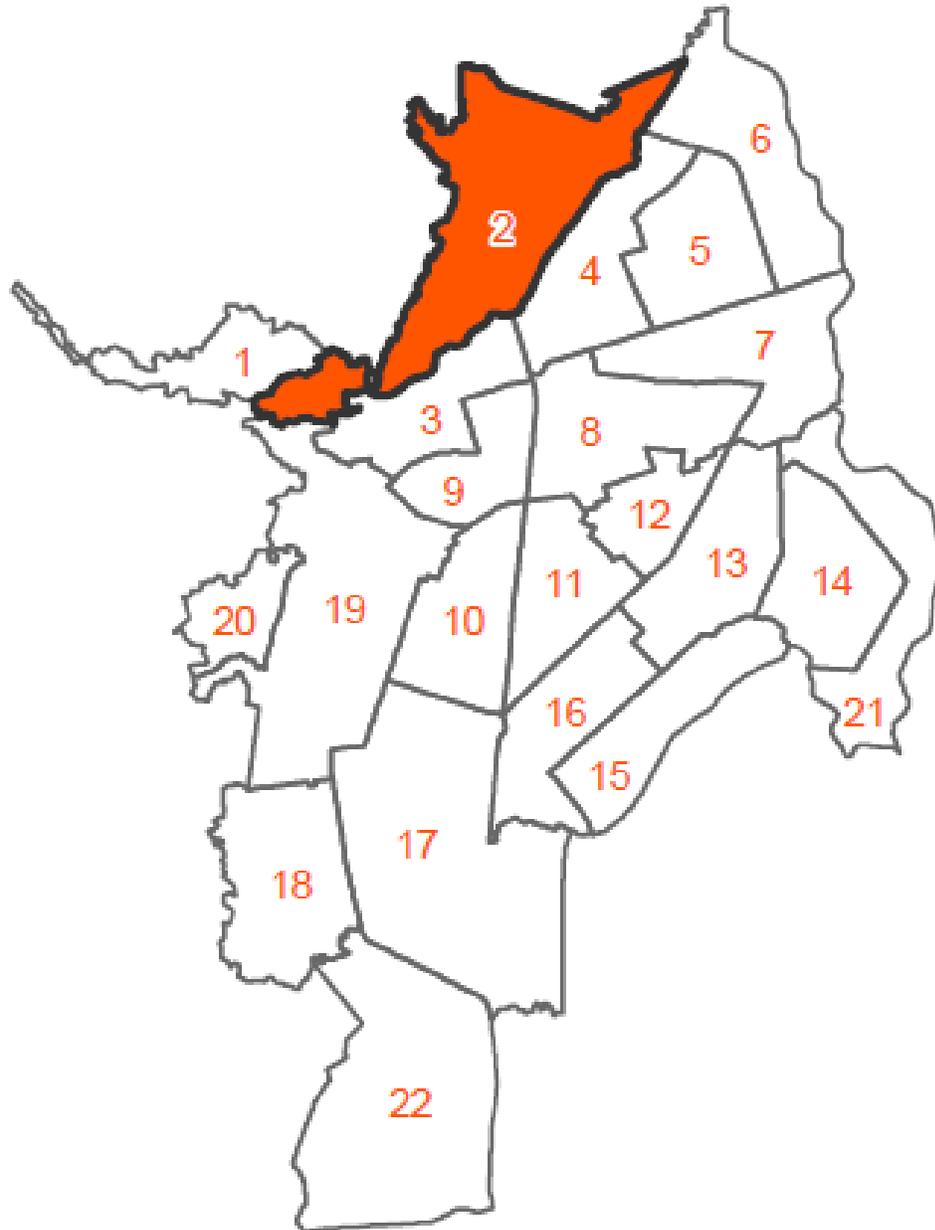
Autorizo abiertamente a las partes para que consulten y/o denuncien ante la entidad competente cualquier irregularidad que sea detectada en mis certificados académicos.

El perito ha realizado publicaciones escritas en conjunto con otros Avaluadores, en el año 2016. Estudio del Valor del Suelo Urbano en Cali. 2016.

El perito ha sido designado dentro de diferentes procesos en Tribunales, juzgados y similares para Valoración de inmuebles, a continuación, se listan dichos procesos:

Nº	ENTIDAD	RADICADO Nº	DESCRIPCION
1	JUZGADO TRECE CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTIAGO DE CALI D.E.	2019-00178-00	PROCESO VERBAL DE SIMULACION
2	SUPERFINANCIERA	2019-0558	EXPEDIENTE PETRO TRADE LOGISTIC - ACCION FIDUCIARIA
3	SALA CIVIL TRIBUNAL SUPERIOR DE CALI	2015-00386-01	APELACION DE SENTENCIA - REIVINDICATORIO DE DOMINIO - PRUEBA DE OFICIO
4	JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE CALI	2018-00026-00	EJECUTIVO MIXTO
5	JUZGADO DOCE FAMILIA DEL CIRCUITO DE SANTIAGO DE CALI D.E.	2019-00120-00	SUCESION INTESTADA
6	JUZGADO DOCE CIVIL MUNICIPAL DE CALI	2020-00331-00	DECLARATIVO Y DIVISORIO DE VENTA DE BIEN COMUN

8.2. ANEXO LOCALIZACION.



Comuna 2



Imagenes tomadas del IDESC.
Mapa Catastro.

8.3. ANEXO FOTOGRAFICO.



Entorno. Avenida 4.



Entorno. Avenida 4.



Fachada



Nomenclatura



Vista desde fachada



Vista desde fachada

8.4. REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES – RAA



PIN de Validación: b7b40afe



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) CARLOS HUMBERTO PEREZ SANCHEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 94486271, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 15 de Noviembre de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-94486271.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CARLOS HUMBERTO PEREZ SANCHEZ se encuentra Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

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.

Fecha de inscripción
15 Nov 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

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.

Fecha de inscripción
22 Jun 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
11 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Página 1 de 4



PIN de Validación: b7b40efa



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
11 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
11 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

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.

Fecha de inscripción
22 Jun 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
11 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos,



PIN de Validación: b7b40efa



espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
11 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
11 Oct 2021

Regimen
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 Rurales con el Código RUR-0682, vigente desde el 01 de Junio de 2017 hasta el 30 de Junio de 2021, 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 con el Código ESP-0157, vigente desde el 01 de Junio de 2017 hasta el 30 de Junio 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:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CALLE 13 G # 54 - 63 BARRIO PRIMERO DE MAYO, CALI.

Teléfono: 3155575121

Correo Electrónico: carloshperezavaluos@gmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial

Arquitecto - La Universidad del Valle.



PIN de Validación: be0b0b24



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) CARLOS HUMBERTO PEREZ SANCHEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 94486271.

El(la) señor(a) CARLOS HUMBERTO PEREZ SANCHEZ 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

be0b0b24

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 cuatro (04) días del mes de Abril del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

8.5. CERTIFICADO LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA



EL SUSCRITO GERENTE DE LA
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
NIT. 890.311.142-1

CERTIFICA

Que el Arquitecto **CARLOS HUMBERTO PÉREZ SÁNCHEZ**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 94.486.271 de Cali, cuenta con el Registro Nacional de Avaluadores RNA No. 3019 acreditado por el Organismo Nacional de Acreditación de Colombia – ONAC y se encuentra activo e inscrito al Registro Abierto de Avaluadores RAA en las siguientes especialidades:

- **CATEGORÍA 1 INMUEBLES URBANOS:** Desde el 15 de noviembre de 2017
- **CATEGORÍA 2 INMUEBLES RURALES:** Desde el 22 de junio de 2018
- **CATEGORÍA 3 RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCIÓN:** Desde el 11 de octubre de 2021
- **CATEGORÍA 4 OBRAS DE INFRAESTRUCTURA:** Desde el 11 de octubre de 2021
- **CATEGORÍA 5 EDIFICACIONES DE CONSERVACIÓN ARQUEOLÓGICA Y MONUMENTOS HISTÓRICOS:** Desde el 11 de octubre de 2021
- **CATEGORÍA 6 INMUEBLES ESPECIALES:** Desde el 22 de junio 2018
- **CATEGORÍA 11 ACTIVOS OPERACIONALES Y ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO:** Desde el 11 de octubre de 2021
- **CATEGORÍA 12 INTANGIBLES:** Desde el 11 de octubre de 2021
- **CATEGORÍA 13 INTANGIBLES ESPECIALES:** Desde el 11 de octubre de 2021

Que el Arquitecto Pérez Sánchez, es afiliado a la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca desde el mes de mayo del año dos mil catorce (2014).

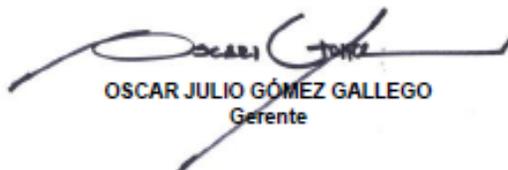
Que el Arquitecto Pérez Sánchez, pertenece actualmente al Comité de Avalúos de la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca desde el año dos mil catorce (2014).

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
Calle 64 Norte # 58N-146 Local 102G - CENTRO EMPRESA - PBX: (2) 665 7597
E-mail: lonjacall@lonjacall.org - Pagina Web: www.lonjacall.org
NIT. 890.311.142-1



Que el Arquitecto Pérez Sánchez, ha sido comisionado y ha participado en la elaboración de más de mil avalúos de predios urbanos y rurales a nivel Valle del Cauca desde la fecha en que inició su vinculación al Comité de Avalúos.

Para constancia de lo anterior, se firma la presente en la ciudad de Santiago de Cali, a los veinticinco (25) días del mes de enero del año dos mil veintidós (2022)



OSCAR JULIO GÓMEZ GALLEGO
Gerente

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
Calle 64 Norte # 58N-146 Local 102G - CENTRO EMPRESA - PBX: (2) 665 7597
E-mail: lonjacali@lonjacali.org - Pagina Web: www.lonjacali.org
NIT. 890.311.142-1

RV: MEMORIAL - PROCESO 2018-00026 ORIGEN 9° CIVIL CTO - 1° CIVIL CTO

Secretaria Oficina Apoyo Juzgados Civil Circuito Ejecucion Sentencias - Seccional Cali
<secoeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mar 7/06/2022 11:36



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia



Juzgados Civiles de Ejecución
de Sentencias
Cali - Valle del Cauca

SIGCMA

OFICINA DE APOYO PARA LOS JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO
DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE CALI

Atento saludo.

Remito para respectivo registro.

Cordialmente,



NINY JHOANNA DUQUE
Asistente Administrativo.

Calle 8 N° 1-16, Oficina 404, Edificio Entreceibas
Teléfono: (2) 889 1593
Correo electrónico: secoeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co



De: Juzgado 01 Civil Circuito Ejecucion Sentencias - Valle Del Cauca - Cali <j01ejeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Enviado: martes, 7 de junio de 2022 10:48

Para: Secretaria Oficina Apoyo Juzgados Civil Circuito Ejecucion Sentencias - Seccional Cali
<secoeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: RV: MEMORIAL - PROCESO 2018-00026 ORIGEN 9° CIVIL CTO - 1° CIVIL CTO

De: Mauricio Espitia Gomez <mespita@jaramilloasociados.com>

Enviado: martes, 7 de junio de 2022 10:48

Para: Juzgado 01 Civil Circuito Ejecucion Sentencias - Valle Del Cauca - Cali <j01ejeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: RE: MEMORIAL - PROCESO 2018-00026 ORIGEN 9° CIVIL CTO - 1° CIVIL CTO

Cordial Saludo,

En datos adjuntos podrán encontrar un memorial y su respectivo adjunto, con el que aportamos avalúo catastral del inmueble del año 2022, esto con el fin que se proceda a la fijación de la fecha de remate del inmueble.

Favor acusar de recibido.

Cordialmente,

Jhon Mauricio Espitia Gomez

C.C. 1.143.849.457

T.P. 278.391 del C.S.J.

Abogado

Tel Ofi: 883 58 66/ 99

Móvil Oficina: 314 76 82 856

Av 3 Norte # 8N – 24 Oficina 306 – Edificio Centenario 1

Cali (*Valle del Cauca*) –Colombia

mespitia@jaramilloasociados.com

www.jaramilloasociados.com



La información contenida en este mensaje y en sus anexos es confidencial y está dirigida únicamente al destinatario del presente correo. No está permitida su reproducción o distribución sin la autorización expresa de JARAMILLO & ASOCIADOS ABOGADOS S.A.S. Si usted no es el destinatario final por favor elimínelo e infórmenos por esta vía.

En Jaramillo & Asociados Abogados somos amables con el Planeta. Te invitamos a considerar tu responsabilidad ambiental antes de imprimir este correo.

De: Mauricio Espitia Gomez <mespitia@jaramilloasociados.com>

Enviado el: lunes, 2 de mayo de 2022 4:51 p. m.

Para: 'j01ejecccali@cendoj.ramajudicial.gov.co' <j01ejecccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: RE: MEMORIAL - ACTUALIZACIÓN AVALUÓ PROCESO 2018-00026 ORIGEN 9° CIVIL CTO - 1° CIVIL CTO

Cordial Saludo,

En datos adjuntos podrán encontrar un memorial y su respectivo adjunto, el cual aporta un avalúo actualizado, a 26 de abril del año 2022, de un predio embargado y secuestrado dentro del proceso ejecutivo radicación 2018-00016.

Favor acusar de recibido.

Cordialmente,

Jhon Mauricio Espitia Gomez

C.C. 1.143.849.457

T.P. 278.391 del C.S.J.

Abogado

Tel Ofi: 883 58 66/ 99

Móvil Oficina: 314 76 82 856

Av 3 Norte # 8N – 24 Oficina 306 – Edificio Centenario 1

Cali (*Valle del Cauca*) –Colombia

mespitia@jaramilloasociados.com

www.jaramilloasociados.com



La información contenida en este mensaje y en sus anexos es confidencial y está dirigida únicamente al destinatario del presente correo. No está permitida su reproducción o distribución sin la autorización expresa de JARAMILLO & ASOCIADOS ABOGADOS S.A.S. Si usted no es el destinatario final por favor elimínelo e infórmenos por esta vía.

En Jaramillo & Asociados Abogados somos amables con el Planeta. Te invitamos a considerar tu responsabilidad ambiental antes de imprimir este correo.

De: Mauricio Espitia Gomez <mespitia@jaramilloasociados.com>

Enviado el: miércoles, 9 de diciembre de 2020 2:38 p. m.

Para: 'j01ejeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co' <j01ejeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: RE: MEMORIAL Y AVALUÓ PROCESO 2018-00026 ORIGEN 9° CIVIL CTO - 1° CIVIL CTO

Cordial Saludo,

En datos adjuntos podrán encontrar un memorial con su respectivo adjunto, el cual aporta un avaluó actualizado de un predio embargado y secuestrado dentro del proceso ejecutivo radicación 2018-00016.

Favor acusar de recibido.

Cordialmente,

Mauricio Espitia Gomez

Abogado

Tel Ofi: 883 58 66/ 99

Movil Oficina: 315 548 16 77

Av 3 Norte # 8N – 24 Oficina 306 – Edificio Centenario 1

Cali (*Valle del Cauca*) –Colombia

mespitia@jaramilloasociados.com

www.jaramilloasociados.com



La información contenida en este mensaje y en sus anexos es confidencial y está dirigida únicamente al destinatario del presente correo. No está permitida su reproducción o distribución sin la autorización expresa de JARAMILLO & ASOCIADOS ABOGADOS S.A.S. Si usted no es el destinatario final por favor elimínelo e infórmenos por esta vía.

En Jaramillo & Asociados Abogados somos amables con el Planeta. Te invitamos a considerar tu responsabilidad ambiental antes de imprimir este correo.

De: Mauricio Espitia Gomez [<mailto:mespitia@jaramilloasociados.com>]

Enviado el: viernes, 18 de septiembre de 2020 9:37 a. m.

Para: 'j01ejeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co'

Asunto: MEMORIAL PROCESO 2018-00026 ORIGEN 9° CIVIL CTO

Cordial Saludo,

En datos adjuntos estoy remitiendo un memorial para que obre dentro del proceso del asunto.

Cordialmente,

Mauricio Espitia Gomez

Abogado

Tel Ofi: 883 58 66/ 99

Movil Oficina: 315 548 16 77

Av 3 Norte # 8N – 24 Oficina 306 – Edificio Centenario 1

Cali (*Valle del Cauca*) –Colombia

mespitia@jaramilloasociados.com

www.jaramilloasociados.com



La información contenida en este mensaje y en sus anexos es confidencial y está dirigida únicamente al destinatario del presente correo. No está permitida su reproducción o distribución sin la autorización expresa de JARAMILLO & ASOCIADOS ABOGADOS S.A.S. Si usted no es el destinatario final por favor elimínelo e infórmenos por esta vía.

En Jaramillo & Asociados Abogados somos amables con el Planeta. Te invitamos a considerar tu responsabilidad ambiental antes de imprimir este correo.

De: Mauricio Espitia Gomez [<mailto:mespitia@jaramilloasociados.com>]

Enviado el: jueves, 9 de julio de 2020 12:44 p. m.

Para: 'j01ejeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co'

Asunto: RE: MEMORIAL PROCESO 2018-00026 ORIGEN 9° CIVIL CTO

Cordial Saludo,

El Demandado dentro del proceso del asunto, ha realizado unos acercamientos con nuestro cliente, con el ánimo de conciliar el proceso, sin embargo, se ve en la necesidad de conocer el expediente que obra en el Juzgado para verificar su estado, por lo anterior, **muy amablemente solicito al despacho si existe la posibilidad que me envíe el Drive o como sea posible el expediente digital.**

Mil gracias.

Cordialmente,

Mauricio Espitia Gomez

Abogado

Tel Ofi: 883 58 66/ 99

Movil Oficina: 315 548 16 77

Av 3 Norte # 8N – 24 Oficina 306 – Edificio Centenario 1

Cali (*Valle del Cauca*) –Colombia

mespitia@jaramilloasociados.com

www.jaramilloasociados.com



La información contenida en este mensaje y en sus anexos es confidencial y está dirigida únicamente al destinatario del presente correo. No está permitida su reproducción o distribución sin la autorización expresa de JARAMILLO & ASOCIADOS ABOGADOS S.A.S. Si usted no es el destinatario final por favor elimínelo e infórmenos por esta vía.

En Jaramillo & Asociados Abogados somos amables con el Planeta. Te invitamos a considerar tu responsabilidad ambiental antes de imprimir este correo.

De: Mauricio Espitia Gomez [<mailto:mespitia@jaramilloasociados.com>]

Enviado el: jueves, 2 de julio de 2020 4:40 p. m.

Para: 'j01ejeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co'

Asunto: MEMORIAL PROCESO 2018-00026 ORIGEN 9° CIVIL CTO

Cordial Saludo,

Adjunto remito memorial para el proceso radicación 2018-00026 origen Juzgado 9° Civil Cto.

Cordialmente,

Mauricio Espitia Gomez

Abogado

Movil: 314 768 28 56

Tel Ofi: 883 58 66/ 99

Av 3 Norte # 8N – 24 Oficina 306 – Edificio Centenario 1

Cali (*Valle del Cauca*) –Colombia

mespitia@jaramilloasociados.com

www.jaramilloasociados.com



La información contenida en este mensaje y en sus anexos es confidencial y está dirigida únicamente al destinatario del presente correo. No está permitida su reproducción o distribución sin la autorización expresa de JARAMILLO & ASOCIADOS ABOGADOS S.A.S. Si usted no es el destinatario final por favor elimínelo e infórmenos por esta vía.

En Jaramillo & Asociados Abogados somos amables con el Planeta. Te invitamos a considerar tu responsabilidad ambiental antes de imprimir este correo.

Señor
JUZGADO 1 CIVIL CIRCUITO DE EJECUCIÓN
E. S. D.

ORIGEN: JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
REF: PROCESO EJECUTIVO MIXTO

RADICADO No. 2018-00026

Demandante: HUGO MIGUEL HURTADO- LIBIA ARBELÁEZ

Demandado: LUIS FERNANDO CADAVID CARDONA

Ref. Avalúo Catastral

HUMBERTO VELASCO SOLANO, mayor de edad y vecino de Cali, identificado con la C.C. No. 6.106.276 de Cali, Abogado en ejercicio portador de la T.P. No. 139.599 del C.S.J., obrando en mi calidad de Apoderado Judicial de la parte Demandante dentro del negocio de la referencia, a través del presente memorial me permito aportar recibo de impuesto predial del inmueble que se encuentra secuestrado dentro del proceso de la referencia, si bien en el punto 7.2 de la actualización de avalúo ya aportada al proceso aparece referenciado el avalúo catastral del inmueble, queremos con el animo de que no existan más óbices para avanzar en la fijación de fecha de remate, presentar adjunto el recibo predial del año 2022, con un nuevo avalúo catastral por valor de \$459.103.000.oo.

Con esto solicitamos al despacho se disponga a fijar fecha de diligencia de remate.

Del Señor Juez, atentamente,



HUMBERTO VELASCO SOLANO
C.C. No. 6.106.276 de Cali
T.P. No. 139.599 del C.S.J



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

Nit: 890399011-3

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA MUNICIPAL DOCUMENTO DE COBRO IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO AÑO 2022



ID PREDIO	FECHA DE EXPEDICIÓN	FECHA DE VENCIMIENTO	OBJETO CONTRATO	No. DOCUMENTO		
0000190452	2022-06-07	2022-06-30	02090019001200000012	000057961297		
PROPIETARIO	IDENTIFICACION		DIRECCIÓN PREDIO	CODIGO POSTAL		
LUIS FERNANDO CADAVID CARDONA	17630808		AV 4 # 25 NORTE - 20	760046		
NÚMERO PREDIAL NACIONAL	AVALUO	COMUNA	ESTRATO	ACTIVIDAD	P MIXTO	DIRECCIÓN DE ENTREGA
760010100020900190012000000012	459.103.000	02		02		AV 4 NORTE # 25 - 20
Predio	Tarifa IPU	Tarifa CVC	Tarifa Alumbrado	Tarifa Bomberos	Tasa Interés	
B030900120000	14.50 X 1000	1.50 X 1000		3.70 %	28.60000	

CONCEPTOS

Año	Impuesto Predial Unificado	Interés x mora Impuesto Predial Unificado	C.V.C.	Interés x mora C.V.C.	Alumbrado Público	Interés x mora Alumbrado Público	Sobretasa Bomberil	Interés x mora Sobretasa Bomberil	Sanción Cheque Devuelto	Costas Procesales	Total Vigencia
2018	5.454.000	4.497.739	564.000	465.113	0	0	202.000	166.583	0	0	11.349.435
2019	6.010.000	3.529.677	622.000	365.302	0	0	222.000	130.379	0	0	10.879.358
2020	6.275.000	2.049.038	649.000	211.924	0	0	232.000	75.757	0	0	9.492.719
2021	6.463.000	732.521	669.000	75.825	0	0	239.000	27.089	0	0	8.206.435
2022	6.657.000	0	689.000	0	0	0	246.000	0	0	0	7.592.000

TOTAL CONCEPTO											
	30.859.000	10.808.975	3.193.000	1.118.164	0	0	1.141.000	399.808	0	0	47.519.947

			0						0		
Vigencia Actual	Vigencia Anterior	Intereses	Descuento Adicional	Descuento Pronto Pago	Total Beneficios	Otros	Total				
7.592.000	27.601.000	12.326.947	0	-1.138.800	0	0	46.381.147				

PAGO TOTAL \$: 46.381.147

ANTES DE REALIZAR EL PAGO RECUERDE VERIFICAR DATOS DEL PREDIO, VIGENCIAS, CONCEPTOS Y VALORES LIQUIDADOS.

La tasa de mora vigente se liquida diariamente por disposición legal, por ello los documentos de cobro tienen fecha de vencimiento.
Señor contribuyente: si usted suscribió Acuerdo de Pago y requiere aclaración a este documento, por favor remítase a uno de los siguientes puntos de atención:
Cali 2, Cali 17, Cali 19 o Edificio Boulevard

NOTA: El pago lo puede realizar en línea a través de nuestra página web, a través de la App Impuestos Cali y en las entidades bancarias autorizadas (ver al respaldo), en efectivo, con cheque de gerencia a nombre de Fiduciaria Popular S.A. con NIT: 800.141.235-0, escribiendo al respaldo el nombre o razón social, No. de identificación, No. telefónico y No. de documento de cobro, y con tarjeta débito y crédito únicamente en las entidades autorizadas.
Red de pagos autorizados: Banco de Bogotá, Banco de Occidente, Banco Davivienda, Banco AV Villas, Banco GNB Sudameris, Banco Itaú, Bancoomeva, Banco Popular, Banco BBVA, Pago en línea PSE www.cali.gov.co
Si tiene dudas relacionadas con el valor de su documento, diríjase al punto de atención más cercano.

Referencia: 000057961297

Pago total: \$ 46.381.147



(415)7707332442272(8020)000057961297(3900)46381147(96)20220630

Impuesto Predial Unificado



NÚMERO PREDIAL NACIONAL

DOCUMENTO

760010100020900190012000000012

000057961297

FORMA DE PAGO

Cheque de Gerencia

Efectivo

Tarjeta Débito

Tarjeta Crédito

Cheque Número

Cheque de Banco

CÓDIGO POSTAL

760046

RUTA DE ENTREGA

FECHA DE VENCIMIENTO:

2022-06-30

TIMBRE

BANCO

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN
DE SENTENCIAS DE CALI

Auto # 1097

RADICACIÓN: 76-001-31-03-010-2018-00190-00
DEMANDANTE: Harrinson Casanova González
DEMANDADOS: Esmilda Hurtado
CLASE DE PROCESO: Ejecutivo Hipotecario
JUZGADO DE ORIGEN: Juzgado Décimo Civil del Circuito

Santiago de Cali, seis (06) de junio de dos mil veintidós (2022)

Revisado el expediente, obra memorial del Juzgado Décimo Civil del Circuito de Cali en el que informa la conversión de depósitos judiciales a favor de este proceso, los cuales se ordenará pagar a la parte ejecutante, acorde a lo establecido en el artículo 447 del CGP.

Por otra parte, se requerirá a las partes para que aporten la liquidación actualizada del crédito incluyendo los abonos realizados por la demandada.

A lugar el cobro del arancel de que trata la ley 1394 de 2010, por las pretensiones para la fecha de presentación de la demanda.

En consecuencia, el Juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO: ORDENAR a la Oficina de Apoyo Civil del Circuito de Ejecución de Sentencias de Cali la elaboración de la orden de pago, hasta por valor de \$ 220.000.000 a favor de la parte ejecutante Harrinson Casanova González identificado con cédula de ciudadanía No. 94.073.343

Los títulos a pagar son los siguientes:

Número del Título	Documento Demandante	Nombre	Estado	Fecha Constitución	Fecha de Pago	Valor
469030002780693	94073343	HARRISON CASANOVA GONZALEZ	IMPRESO ENTREGADO	26/05/2022	NO APLICA	\$ 60.000.000,00
469030002780694	94073343	HARRISON CASANOVA GONZALEZ	IMPRESO ENTREGADO	26/05/2022	NO APLICA	\$ 100.000.000,00
469030002780695	94073343	HARRISON CASANOVA GONZALEZ	IMPRESO ENTREGADO	26/05/2022	NO APLICA	\$ 60.000.000,00
						\$ 220.000.000,00



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN
DE SENTENCIAS DE CALI

SEGUNDO: REQUERIR a las partes para que aporten la liquidación del crédito actualizada teniendo en cuenta los pagos realizados por la demandada.

TERCERO: ORDENAR a la parte ejecutante Harrinson Casanova González identificado con cédula de ciudadanía No. 94.073.343, el pago del arancel judicial previsto en la Ley 1394 de 2010 por valor de cuatro millones cuatrocientos mil pesos mcte \$4.400.000. La parte obligada deberá efectuar el pago mediante consignación en la cuenta corriente No. 3-0820-000632-5, convenio 13472 del Banco Agrario de Colombia, con indicación del número de proceso. Ejecutoriada esta providencia sin que la parte obligada haya acreditado el pago del arancel judicial, se remitirá copia auténtica de ella al Grupo de Cobro Coactivo de la de la Dirección Seccional de Administración Judicial de Cali, con la constancia de que presta mérito ejecutivo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

LEONIDAS ALBERTO PINO CAÑAVERAL

Juez

MVS



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN
DE SENTENCIAS DE CALI

Auto # 1107

RADICACIÓN: 76-001-3103-011-2017-00001-00
DEMANDANTE: Centro Alférez Real S.A.
DEMANDADOS: Fernando Elías Arango Castrillón y otros
CLASE DE PROCESO: Ejecutivo Singular

Santiago de Cali, ocho (08) de junio de dos mil veintidós (2.022).

Revisado el expediente observa el despacho que la solicitud concerniente al decreto de una medida de embargo, resulta procedente, por lo que se accederá a ello de conformidad a lo dispuesto por el Art. 599 del C.G.P. En consecuencia, el Juzgado

RESUELVE:

ÚNICO: DECRETAR EL EMBARGO Y RETENCIÓN de la 5ª parte que exceda el salario mínimo legal vigente, y/o comisiones y/o bonificaciones y/u honorarios devengados o por devengar del demandado Fernando Elías Arango Castrillón, identificado con el documento número 98.636.233, por su vinculación laboral o contractual en la Corporación Interuniversitaria de Servicios, identificada con Nit. 811.003.209-8, representada legalmente por el señor Juan Alberto Gallego Botero.

Limitase el embargo a la suma de OCHENTA MILLONES DE PESOS M/ TE (\$80.000.000).

Por secretaría líbrese oficio correspondiente, a fin de que se sirvan efectuar la deducción de los dineros embargados y ponerlos a disposición de este Juzgado por intermedio del Banco Agrario de esta ciudad, cuenta **No. 760012031801**, previniéndole que de no efectuarlo responderá por dichos valores e incurre en multa de dos a cinco salarios mínimos legales. (Art. 593 del C. G. P.).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

LEONIDAS ALBERTO PINO CAÑAVERAL

Juez



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN
DE SENTENCIAS DE CALI

Auto # 1108

RADICACIÓN: 76-001-31-03-012-2017-00316-00
DEMANDANTE: Ingeocarbón del Occidente Ltda
DEMANDADOS: Carboneras Elizondo S.A.
CLASEDEPROCESO: Ejecutivo Singular

Santiago de Cali, ocho (08) de junio de dos mil veintidós (2.022).

Revisado el plenario, encuentra el despacho que a índice 33 del cuaderno principal del expediente digital, el apoderado judicial de la parte actora aportó el avalúo de los inmuebles cautelados en el presente asunto; no obstante, previo a correr traslado del mismo, habrá de requerirse al togado para que aporte los certificados catastrales de los bienes conforme a lo establecido en el numeral 4° del artículo 444 del C.G.P.

En consecuencia, el Juzgado,

RESUELVE:

ÚNICO: REQUERIR al APODERADO DE LA PARTE ACTORA, para que se sirva aportar los certificados catastrales de los bienes inmuebles cautelados en el presente asunto, conforme a lo establecido en el numeral 4° del artículo 444 del C.G.P.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

LEONIDAS ALBERTO PINO CAÑAVERAL

Juez



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN
DE SENTENCIAS DE CALI

Auto # 1113

RADICACIÓN: 76-001-31-03-012-2019-00206-00
DEMANDANTE: Orfa Nery Vásquez Maca
DEMANDADOS: Andrés Alberto Mendoza Rodríguez
PROCESO: Ejecutivo Hipotecario

Santiago de Cali, ocho (08) de junio de dos mil veintidós (2.022)

El apoderado judicial de la parte ejecutante solicitó se ordene el secuestro del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-786577, el cual se encuentra embargado en el presente asunto.

Siendo lo anterior precedente, se ordenará a comisionar a la entidad competente, para que lleve a cabo la mentada diligencia, conforme lo indica el art. 593-1 del C.G.P., en concordancia con el art. 38 ibidem.

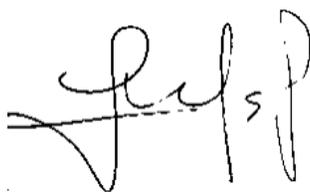
Por lo anterior, el Juzgado,

RESUELVE:

ÚNICO: COMISIONAR a los Juzgados Civiles Municipales de Cali (Reparto), creados para el conocimiento exclusivo de los despachos comisorios, conforme lo dispuesto en el Acuerdo PCSJA20 – 11650 del 28 de octubre de 2020, para la práctica de la diligencia de secuestro del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-786577 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Cali, de propiedad de la demandada VALENTINA HERRERA BONILLA; facúltese al comisionado con todas las funciones inherentes para el buen desempeño de la comisión, entre ellas las de nombrar al secuestre, fijar los honorarios respectivos y la de subcomisionar.

Librar el respectivo despacho comisorio con los insertos de rigor, a través de la oficina de apoyo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'L. A. Pino Cañaveral', written in a cursive style.

LEONIDAS ALBERTO PINO CAÑAVERAL

Juez



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN
DE SENTENCIAS DE CALI

Auto # 1109

RADICACIÓN: 76-001-31-03-013-2015-00337-00
DEMANDANTE: BANCO CREDIFINANCIERA S.A. antes BANCO PROCREDIT
COLOMBIA S.A. Y OTRO
DEMANDADOS: PABLO CASAR HORTA MENDOZA Y OTROS
CLASE DE PROCESO: EJECUTIVO MIXTO

Santiago de Cali, dos (02) de junio de dos mil veintidós (2.022).

Revisado el expediente, se observa que se encuentra solicitud alusiva al reconocimiento de una *cesión de derechos de crédito*, efectuada entre el actual ejecutante BANCO CREDIFINANCIERA S.A., representada por el suplente del presidente, a favor de CONSULTORES ASOCIADOS ASOCONSULT S.A.S., actuando por intermedio de apoderado especial, calidades todas acreditadas con la petición, y denominada ésta como cesión de crédito; se aceptará aquella transferencia, pero precisándose que al estar basado el crédito base de esta ejecución, en el cobro de un pagaré, no es aplicable la figura propuesta, porque la normatividad civil excluye precisamente a dichos instrumentos cambiarios (arts. 1959 a 1966 del C.C), sino la prevista en el art. 652 del Código de Comercio, en concordancia con el art. 660 ibídem, dado que lo que aquí en realidad se pretende es una transferencia de un título valor por medio diverso al endoso, cuyos efectos son similares a los de una cesión, en cuanto a que el adquirente se coloca en lugar del enajenante en todos los derechos que el título le confería, y quedando sujeto a todas las excepciones oponibles a este; así mismo, desde el punto de vista procesal, aquel continua como demandante en el proceso.

Por ende, se aceptará dicha transferencia y se tendrá al último adquirente como nuevo ejecutante, bajo esos términos señalados. En consecuencia, el Juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO: ACEPTAR la transferencia del título valor fuente del recaudo, efectuada por medio diverso al endoso, cuyos efectos son similares a los de una cesión, que realizó el actual ejecutante BANCO CREDIFINANCIERA S.A. a favor de CONSULTORES

ASOCIADOS ASOCONSULT S.A.S., bajo los términos señalados en el escrito de transferencia de crédito aportado.

SEGUNDO: DISPONER que CONSULTORES ASOCIADOS ASOCONSULT S.A.S. actuará como actual ejecutante dentro del presente proceso teniendo en cuenta que el último escrito fue presentado como “transferencia de crédito”.

TERCERO: TÉNGASE al abogado JUAN PABLO ARDILA PULIDO, identificado con cédula de ciudadanía No. C.C. 80.881.254 y T.P 230.400 del C.S.J. para que actúe en representación de CONSULTORES ASOCIADOS ASOCONSULT S.A.S.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'L. A. Pino Cañaverál', written in a cursive style.

LEONIDAS ALBERTO PINO CAÑAVERAL

Juez



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN
DE SENTENCIAS DE CALI

Auto # 1110

RADICACIÓN: 76-001-3103-013-2018-00073-00
DEMANDANTE: Reintegra S.A.S.
DEMANDADOS: Tania María Morales Grajales
CLASE DE PROCESO: Ejecutivo Singular

Santiago de Cali, siete (07) de junio de dos mil veintidós (2.022).

Revisado el expediente, se observa que el Centro de Conciliación Fundafas informó al despacho de la aceptación del trámite de negociación de deudas de persona natural no comerciante iniciado por la demandada Tania María Morales Grajales, con fecha de aceptación el 25 de abril de 2022.

Ahora bien, de la inspección de las actuaciones surtidas al interior del plenario, se tiene que el 1 de febrero de la presente anualidad, el Centro de Conciliación Asopropaz remitió memorial en el mismo sentido, teniendo como fecha de aceptación del trámite de insolvencia el 25 de enero de 2022; posteriormente, la prenombrada entidad allegó constancia de retiro voluntario de la ejecutada, quien no asistió a la audiencia de negociación programada para el 18 de febrero del presente año.

Así las cosas, previo a resolver, se pondrá en conocimiento de las entidades concursales y de la parte demandante lo anterior, para que emitan los pronunciamientos que consideren pertinentes, atendiendo a la normatividad que regula el término de inicio de nuevos procesos de insolvencia. En consecuencia, el Juzgado,

RESUELVE:

ÚNICO: PONER EN CONOCIMIENTO de lo aquí expuesto al Centro de Conciliación Asopropaz, Fundafas y, a la parte ejecutante, para que en un término no superior a los DIEZ (10) DÍAS siguientes a la notificación de este proveído, emitan los pronunciamientos que consideren pertinentes.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'L. A. Pino Cañaverál', written in a cursive style.

LEONIDAS ALBERTO PINO CAÑAVERAL

Juez

RV: OFICIO SOLICITANDO SUSPENSION DEL PROCESO RAD. 13-2018-00073 - INSOLVENCIA TANIA MARIA MORALES

Secretaria Oficina Apoyo Juzgados Civil Circuito Ejecucion Sentencias - Seccional Cali
<secoeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Lun 02/05/2022 16:33

**SIGCMA**

OFICINA DE APOYO PARA LOS JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO
DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE CALI

Atento saludo.

Remito para respectivo registro.

Cordialmente,



NINY JHOANNA DUQUE
Asistente Administrativo.

Calle 8 N° 1-16, Oficina 404, Edificio Entreceibas
Teléfono: (2) 889 1593
Correo electrónico: secoeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co



De: LUIS ALFONSO MUÑOZ TORO <luisalfonso.abogado@hotmail.com>

Enviado: lunes, 2 de mayo de 2022 16:13

Para: Secretaria Oficina Apoyo Juzgados Civil Circuito Ejecucion Sentencias - Seccional Cali
<secoeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: OFICIO SOLICITANDO SUSPENSION DEL PROCESO RAD. 13-2018-00073 - INSOLVENCIA TANIA MARIA MORALES

Santiago de Cali, Mayo 02 de 2022

Señor

JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCION SENTENCIAS CALI

Email: secoeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co

Cali

REF: Trámite de **NEGOCIACIÓN DE DEUDAS** de la señora **TANIA MARIA MORALES TOLEDO** con cedula de ciudadanía No. **52.378.282**.

PROCESO: EJECUTIVO
DEMANDANTE: REINTEGRA S.A.S (Cesionario BANCOLOMBIA)
DEMANDADO: TANIA MARIA MORALES TOLEDO
RADICACION: 013-2018-00073
ORIGEN JUZGADO 13 CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

LUIS ALFONSO MUÑOZ TORO con **CC No. 16.051.350** y **T.P. No. 120.722** del C.S.J. actuando en calidad de abogado conciliador en el trámite de **NEGOCIACIÓN DE DEUDAS** de la señora **TANIA MARIA MORALES TOLEDO**, allego memorial en el cual se solicita la suspensión del proceso por efectos de la aceptación del procedimiento de insolvencia e igualmente se allega el Oficio de aceptación No. 0588-2022 del 25 de abril de 2022.

Cordialmente

Luis Alfonso Muñoz Toro

Abogado y Conciliador

Tel 880 1143 Cel. 311 739 5665

Cali



CENTRO DE CONCILIACION
FUNDAFAS

Calle 11 No. 1-07
Oficina 204 - Edf. Garcés
Teléfono: 896 2597
889 5639 Cali
E-mail
fundafas@yahoo.com
<http://espanol.geocities.com/fundafas>
Cali - Colombia

CENTRO DE CONCILIACION FUNDAFAS
RESOLUCION No. 1101 DE DICIEMBRE 27 del 2002
RESOLUCION No. 0104 DE FEBRERO 26 DE 2014

Santiago de Cali, Mayo 02 de 2022

Señor

JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCION SENTENCIAS CALI

Email: secoecccali@cendoj.ramajudicial.gov.co

Cali

REF: Trámite de **NEGOCIACIÓN DE DEUDAS** de la señora **TANIA MARIA MORALES TOLEDO** con cedula de ciudadanía No. **52.378.282**.

PROCESO:	EJECUTIVO
DEMANDANTE:	REINTEGRA S.A.S (Cesionario BANCOLOMBIA)
DEMANDADO:	TANIA MARIA MORALES TOLEDO
RADICACION:	013-2018-00073
ORIGEN	JUZGADO 13 CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

LUIS ALFONSO MUÑOZ TORO con **CC No. 16.051.350** y **T.P. No. 120.722** del C.S.J. actuando en calidad de abogado conciliador en el trámite de **NEGOCIACIÓN DE DEUDAS**, me permito informar que mediante **OFICIO No. 0588-2022** del día **25 de Abril de 2022**, se aceptó la solicitud de insolvencia de persona natural no comerciante, elevada por la señora **TANIA MARIA MORALES TOLEDO**, el cual se adelantará bajo las reglas señaladas en la Ley 1564 de 2012.

De conformidad con lo previsto en el artículo 545 de la ley 1564 de 2012, el inicio del procedimiento de negociación de deudas produce como efecto, la suspensión de los procesos ejecutivos, coactivos y de restitución de bienes por mora en cánones causados al día anterior al inicio de este trámite. En consecuencia, le solicito comedidamente aplicar este efecto respecto del proceso que adelanta **REINTEGRA S.A.S (Cesionario BANCOLOMBIA)**, en contra de la deudora objeto de este trámite.

Cordialmente,

LUIS ALFONSO MUÑOZ TORO

C.C No. 16.051.350

T.P No. 120.722

Código No. 1141-0053



CENTRO DE CONCILIACION
FUNDAFAS

Calle 11 No. 1-07
Oficina 204 - Edf. Garcés
Teléfono: 896 2597
889 5639 Cali
E-mail
fundafas@yahoo.com
<http://espanol.geocities.com/fundafas>
Cali - Colombia

CENTRO DE CONCILIACION FUNDAFAS
RESOLUCION No. 1101 DE DICIEMBRE 27 del 2002
RESOLUCION No. 0104 DE FEBRERO 26 DE 2014

OFICIO No. 0588-2022

**ACEPTACIÓN DE LA SOLICITUD DE INICIO DEL PROCEDIMIENTO DE
NEGOCIACIÓN DE DEUDAS DE PERSONA NATURAL NO COMERCIANTE**

DEUDOR: TANIA MARIA MORALES GRAJALES

FECHA DE LA SOLICITUD: Abril 04 de 2022

FECHA DE ACEPTACION: Abril 25 de 2022

ANTECEDENTES

El día 04 de Abril de 2022, la señora **TANIA MARIA MORALES GRAJALES**, persona mayor de edad, identificada con la **CC No. 52.378.282** y domiciliada en la ciudad de Santiago de Cali, bajo la gravedad de juramento manifiesta en la solicitud de insolvencia, que se encuentra en **CESE DE PAGOS** de sus obligaciones, las cuales tiene una mora mayor de 90 días, y por ello se somete al **TRAMITE DE NEGOCIACIÓN DE DEUDAS DE LA LEY DE INSOLVENCIA DE PERSONA NATURAL NO COMERCIANTE**, por reunir los requisitos del art. 539 del C.G.P.

CONSIDERACIONES

En virtud de lo expuesto, con fundamento en lo ordenado por el artículo 542 de la Ley 1564 de 2012, el suscrito conciliador:

RESUELVE:

PRIMERO. - ACEPTAR LA SOLICITUD DEL PROCEDIMIENTO DE NEGOCIACIÓN DE DEUDAS presentada por la señora **TANIA MARIA MORALES GRAJALES**, persona mayor de edad, identificada con la **CC No. 52.378.282**.

SEGUNDO. - DAR INICIO AL PROCEDIMIENTO DE NEGOCIACIÓN DE DEUDAS, de conformidad con lo previsto en el artículo 543 de la Ley 1564 de 2012.

TERCERO. - FIJAR FECHA PARA LA AUDIENCIA DE NEGOCIACIÓN, para el día **23 de Mayo de 2022 a las 08:30 am**.

CUARTO. - ADVERTIR que, a partir de la fecha de la presente aceptación de negociación de deudas, se producen los siguientes efectos inmediatos:

1. No podrán iniciarse nuevos procesos ejecutivos, de restitución de bienes por mora en el pago de los cánones o de jurisdicción coactiva contra el deudor y se suspenderán los procesos de este tipo que estuvieren en curso al momento de la aceptación. La deudora podrá alegar la nulidad del proceso ante el juez competente, para lo cual bastará presentar copia de la certificación que expida el conciliador sobre la aceptación al procedimiento de negociación de deudas.
2. No podrá suspenderse la prestación de los servicios públicos domiciliarios en la casa de habitación del deudor por mora en el pago de las obligaciones anteriores a la aceptación de la solicitud. Si hubiere operado la suspensión de los servicios públicos domiciliarios, estos deberán restablecerse y las obligaciones causadas con posterioridad, por este concepto, serán pagadas como gastos de administración.



CENTRO DE CONCILIACION
FUNDAFAS

Calle 11 No. 1-07
Oficina 204 - Edif. Garcés
Teléfono: 896 2597
889 5639 Cali
E-mail
fundafas@yahoo.com
<http://espanol.geocities.com/fundafas>
Cali - Colombia

3. La deudora deberá presentar, dentro de los cinco (5) días siguientes a la presente aceptación del procedimiento de negociación de deudas, una relación actualizada de sus obligaciones, bienes y procesos judiciales, en la que deberá incluir todas sus acreencias causadas al día inmediatamente anterior a la aceptación, conforme al orden de prelación legal previsto en el Código Civil.
4. El deudor no podrá solicitar el inicio de otro procedimiento de insolvencia hasta que se cumpla el término previsto en el artículo 574 de la Ley 1564 de 2012, valga decir, que el deudor que cumpla un acuerdo de pago, solo podrá solicitar un nuevo procedimiento de insolvencia una vez transcurridos cinco (5) años desde la fecha de cumplimiento total del acuerdo anterior, con base en la certificación expedida por el conciliador o, que el deudor cuyo patrimonio haya sido objeto de liquidación en los términos previstos en el C.G.P., solo podrá solicitar los procedimientos allí previstos una vez transcurridos diez (10) años después de la providencia de adjudicación que allí se profiera.
5. El término de prescripción se interrumpe y no operará la caducidad de las acciones respecto de los créditos que contra el deudor se hubieren hecho exigibles antes de la iniciación de dicho trámite.
6. El pago de impuestos prediales, cuotas de administración, servicios públicos y cualquier otra tasa o contribución necesarios para obtener el paz y salvo en la enajenación de inmuebles o cualquier otro bien sujeto a registro, solo podrá exigirse respecto de aquellas acreencias causadas con posterioridad a la aceptación de la solicitud. Las restantes quedarán sujetas a los términos del acuerdo o a las resultas del procedimiento de liquidación patrimonial. Este tratamiento se aplicará a toda obligación *propter rem* que afecte los bienes del deudor.

QUINTO. - ADVERTIR que de conformidad con lo establecido en el artículo 546 de la Ley 1564 de 2012, los efectos consagrados en el artículo 545 (ibídem) no se aplican a los procesos ejecutivos alimentarios que se encuentren en curso al momento de aceptarse la presente solicitud del procedimiento de negociación de deudas, los cuales continuarán adelantándose conforme al procedimiento previsto en la ley, sin que sea procedente decretar su suspensión ni el levantamiento de las medidas cautelares.

En caso de llegar a desembargarse bienes o de quedar un remanente del producto de los embargados o subastados dentro del proceso ejecutivo de alimentos, estos serán puestos a disposición del aquí deudor y de ello deberá informarse al suscrito conciliador.

SEXTO. - COMUNICAR a los Juzgados donde se adelanten procesos ejecutivos, coactivos o de restitución en contra del deudor; informando sobre el inicio del presente procedimiento de negociación de deudas de la señora **TANIA MARIA MORALES GRAJALES**, persona mayor de edad, identificada con la **CC No. 52.378.282**, a efectos de que, si hubiere lugar a ello, proceda de conformidad con lo dispuesto en el artículo 545 del C.G.P.

SÉPTIMO. - ADVERTIR que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 547 de la Ley 1564 de 2012, cuando una obligación del deudor esté respaldada por terceros que hayan constituido garantías reales sobre sus bienes, o que se hayan obligado en calidad de codeudores, fiadores, avalistas, aseguradores, emisores de cartas de crédito, o en general a través de cualquier figura que tenga como finalidad asegurar su pago se seguirán las siguientes reglas:

1. Los procesos ejecutivos que se hubieren iniciado contra los terceros garantes o codeudores continuarán, salvo manifestación expresa en contrario del acreedor demandante.



CENTRO DE CONCILIACIÓN
FUNDAFAS

Calle 11 No. 1-07
Oficina 204 - Edif. Garcés
Teléfono: 896 2597
889 5639 Cali
E-mail
fundafas@yahoo.com
<http://espanol.geocities.com/fundafas>
Cali - Colombia

2. En caso de que al momento de la aceptación no se hubiere iniciado proceso alguno contra los terceros, los acreedores conservan incólumes sus derechos frente a ellos.
3. El acreedor informará al juez o al conciliador acerca de los pagos o arreglos que de la obligación se hubieren producido en el presente procedimiento de negociación de deudas o el respectivo proceso ejecutivo.

OCTAVO. - ADVERTIR que el término para llevar a cabo el procedimiento de negociación de deudas es de sesenta (60) días, contados a partir de la presente aceptación de solicitud del procedimiento de negociación de deudas y que únicamente, por solicitud conjunta del deudor y de uno cualquiera de los acreedores incluidos en la relación definitiva de acreencias, este término podrá ser prorrogado por treinta (30) días más.

NOVENO. - DISPONER que a más tardar al día siguiente a aquel en que se reciba la información actualizada de las acreencias por parte del deudor, el suscrito conciliador le comunique por escrito a todos los acreedores relacionados por el deudor la aceptación de la solicitud, indicándoles el monto por el que fueron relacionados y la fecha en que se llevará a cabo la audiencia de negociación de deudas.

DÉCIMO.- DISPONER que a más tardar al día siguiente a aquel en que se reciba la información actualizada de las acreencias por parte del deudor, el suscrito conciliador le oficie a los jueces de conocimiento de los procesos judiciales indicados en la solicitud, comunicando el inicio del procedimiento de negociación de deudas a efectos de que en el auto que reconozca la suspensión, el juez realice el control de legalidad y deje sin efecto cualquier actuación que se haya adelantado con posterioridad a la fecha de la aceptación de la presente solicitud.

UNDÉCIMO. - SEÑALAR que los gastos necesarios para la subsistencia del deudor y de las personas a su cargo, así como las obligaciones que este debe continuar sufragando durante el procedimiento de insolvencia, serán pagados de preferencia y no estarán sujetos al sistema que en el acuerdo de pago se establezca para las demás acreencias.

DUODÉCIMO. PREVENIR AL DEUDOR que el incumplimiento en el pago de los gastos de administración es causal de fracaso del procedimiento de negociación de deudas y que los titulares de estas acreencias podrán iniciar procesos ejecutivos contra el deudor o de restitución cuando esta se funde en la mora en las sumas adeudadas con posterioridad al inicio del procedimiento de negociación de deudas.

DÉCIMO TERCERO. - ADVERTIR AL DEUDOR que le está prohibido otorgar garantías o la adquisición de nuevos créditos sin el consentimiento de los acreedores que representen la mitad más uno del valor de los pasivos.

Cordialmente,

LUIS ALFONSO MUÑOZ TORO
CC No. 16.051.350
T.P. No. 120.722 del C.S.J
Código 1141-0053



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN
DE SENTENCIAS DE CALI

Auto # 208

RADICACIÓN: 76-001-31-03-014-2016-00195-00
DEMANDANTE: Banco Av Villas S.A. y otro
DEMANDADOS: Comercializadora Imperial EAT y otro
CLASE DE PROCESO: Ejecutivo Singular

Santiago de Cali, tres (03) de febrero de dos mil veintidós (2.022).

Visto el informe secretarial que antecede la presente providencia, se observa que se encuentra pendiente resolver memorial alusivo al reconocimiento de una cesión de derechos de crédito efectuada entre el actual ejecutante FONDO NACIONAL DE GARANTÍAS S.A., como acreedor subrogatario, a través de su representante legal para asuntos judiciales y, a favor de CENTRAL DE INVERSIONES S.A., representado por su apoderado general, calidades todas acreditadas con el escrito aportado. Se aceptará aquella transferencia, pero precisándose que al estar basado el crédito base de esta ejecución, en el cobro de un pagaré, no es aplicable la figura de la cesión de crédito propuesta, porque la normatividad civil excluye precisamente a dichos instrumentos (arts. 1959 a 1966 del C.C), sino la prevista en el art. 652 del Código de Comercio, en concordancia con el art. 660 ibídem, dado que lo que aquí en realidad se pretende es una transferencia de un título valor por medio diverso al endoso, cuyos efectos son similares a los de una cesión, en cuanto a que el adquirente se coloca en lugar del enajenante en todos los derechos que el título le confería, y quedando sujeto a todas las excepciones oponibles a este; así mismo, desde el punto de vista procesal, aquel continua como demandante en el proceso. Por ende, se aceptará dicha transferencia y se tendrá al último adquirente como nuevo ejecutante, bajo esos términos señalados.

En consecuencia, el Juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO: ACEPTAR la cesión de derechos de crédito que realizó el FONDO NACIONAL DE GARANTÍAS S.A., como acreedor subrogatario, a favor de CENTRAL DE INVERSIONES S.A., en relación a los valores pagados al acreedor principal.

SEGUNDO: DISPONER a las entidades BANCO AV VILLAS S.A. Y CENTRAL DE INVERSIONES S.A., como actuales ejecutantes dentro del presente proceso.

TERCERO: ADVERTIR al nuevo ejecutante que, a efectos de intervenir dentro del presente proceso, deberá hacerlo a través de apoderado judicial (Artículo 73 del C.G.P.), el cual deberá designar oportunamente.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'L. A. Pino Cañaverál', written in a cursive style.

LEONIDAS ALBERTO PINO CAÑAVERAL

Juez