



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN  
DE SENTENCIAS DE CALI

Auto # 2413

RADICACIÓN: 76-001-31-03-001-2009-00143-00  
DEMANDANTE: Banco de Bogotá S.A.  
DEMANDADOS: Julio Eduardo Chaparro Escobar y otros  
CLASE DE PROCESO: Ejecutivo Singular  
JUZGADO DE ORIGEN: Primero Civil Del Circuito De Cali

Santiago de Cali, primero (01) de diciembre de dos mil veintidós (2.022)

Revisado el expediente, se observa escrito presentado por la apoderada judicial de la parte ejecutante a través del cual solicitó oficiar al Departamento Administrativo de Hacienda Municipal de la Alcaldía de Santiago de Cali – Subdirección de Catastro Municipal de Cali, para que expida a costa de la interesada el certificado catastral del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-548408. En consecuencia, el Juzgado,

RESUELVE:

ÚNICO: OFICIAR a la ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI – SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO MUNICIPAL DE CALI, a fin de que se sirva expedir a costa de la interesada, el certificado catastral del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 370-548408. Por secretaria líbrese el oficio correspondiente.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

LEONIDAS ALBERTO PINO CAÑAVERAL

Juez



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE CALI

Auto # 2340

RADICACIÓN: 76-001-31-03-001-2017-00154-00  
 DEMANDANTE: Sociedad JMMG Inversiones S.A.S. (Cesionario)  
 DEMANDADOS: Sociedad Caicedo de la Serna y Cía Ltda  
 CLASE DE PROCESO: Ejecutivo Singular  
 JUZGADO DE ORIGEN: Primero Civil del Circuito de Cali

Santiago de Cali, veintiocho (28) de noviembre dos mil veintidós (2.022)

Revisado el presente asunto, se observa que el dieciseis (16) de noviembre de dos mil veintidós (2.022), a las diez de la mañana (10:00 a.m.), tuvo lugar mediante el aplicativo MICROSOFT TEAMS, la audiencia de remate de los bienes inmuebles que se relacionan a continuación:

MATRÍCULA INMOBILIARIA	IDENTIFICACIÓN BIEN
<p>Matrícula Inmobiliaria Nro. 370-31014. Inmueble adquirido mediante Escritura Pública No. 4188 del 07-12-1978 de la NOTARIA 1 de CALI.</p>	<p>OFICINA NO.4-02 PARA PROFESIONALES Y/O ADMINISTRACION DE NEGOCIOS COMERCIALES LOCALIZADA EN EL 4 PISO DEL EDIFICIO ALCAZAR. SE ACCEDA A ELLA A TRAVES DE LA PUERTA COMUN DEL INMUEBLE NO.6-N-34 DE LA CALLE 15 NORTE ESTA SERVIDA POR LOS SIGUIENTES ELEMENTOS COMUNES ACCESO, HALLS, GRADAS Y ASCENSORES Y UN CORREDOR COMUN CIRCUNSTANCIAL DE CIRCULACION.- AREA PRIVADA O EXCLUSIVA 84.79 MTS 2. ALTURA LIBRE 2.35 MTS NADIR NIVEL 8.70 MTS DETERMINADO POR LA LOSA COMUN QUE LO SEPARA DEL 3 PISO CENIT NIVEL 11.05 MTS DETERMINADO POR LA LOSA COMUN QUE LO SEPARA DEL 5 PISO LINDEROS, DE CONFORMIDAD CON EL PLANO ANEXO PL #6 SUS LINDEROS ESPECIALES CON INDICACION DE PUNTOS, DISTANCIAS Y ORIENTACION SON LOS SIGUIENTES: PARTIENDO DEL PUNTO 4 LOCALIZADO EN SU EXTREMO NOROCCIDENTAL SE SIGUE AL ORIENTE 5.45 MTS AL PUNTO 15 AL NORTE 0.075 MTS AL 30 PUERTA COMUN DE ACCESO A ESTA OFICINA Y MURO CIRCUNSTANCIAL COMUN CON EL CORREDOR COMUN. CIRCUNSTANCIAL.- SE SIGUE POR EL EJE DEL MURO MEDIANERO 8.225 MTS AL PUNTO 16 COLINDANDO CON LA OFICINA NO.4-03 AL SUR 5.40 MTS AL 17 AL OCCIDENTE 0.25 MTS AL 17A Y AL SUR 0.60 MTS AL 18 COLUMNA ESTRUCTURAL COMUN Y FACHADA PRINCIPAL COMUN CON EL ESPACIO COMUN AEREO SOBRE LA TERRAZA COMUN B QUE SIRVE DE CUBIERTA COMUN AL PORTICO COMUN DE USO PUBLICO CON FRENTE A LA AVENIDA 6 NORTE.- AL OCCIDENTE 6.80 MTS AL PUNTO 19 FACHADA PRINCIPAL COMUN CON EL VACIO COMUN SOBRE EL ANTEJARDIN COMUN CON FRENTE A LA CALLE 15 NORTE SE SIGUE AL NORTE 0.80 MTS AL PUNTO 19A AL OCCIDENTE 0.40 MTS AL 19B Y AL SUR 0.80 MTS AL PUNTO 20 BAJANTE COMUN DE AGUAS LLUVIAS Y COLUMNA COMUN ESTRUCTURAL CON EL VACIO ANTES CITADO SE SIGUE AL OCCIDENTE 6.75 MTS AL PUNTO 21 FACHADA PRINCIPAL COMUN AL MEDIO CON EL ESPACIO AEREO COMUN SOBRE EL ANTEJARDIN COMUN A LA CALLE 15 NORTE AL NORTE 0.80 MTS AL 22 Y AL OCCIDENTE 0.20 MTS AL PUNTO 9 COLUMNA ESTRUCTURAL COMUN Y BAJANTE COMUN DE AGUAS NEGRAS CON LA OFICINA NO.4-01.- AL NORTE POR EL EJE DEL MURO MEDIANERO EN 1.30 MTS AL PUNTO 8 AL OESTE POR EL EJE DEL MURO MEDIANERO EN 0.675 MTS AL 7 Y AL NORTE POR EL EJE DEL MURO MEDIANERO EN 1.775 MTS AL PUNTO 8A COLINDANDO CON LA OFICINA NO.4-01 SE SIGUE AL ESTE 1.275 MTS AL 8B AL NORTE 0.35 MTS AL 8C Y AL OESTE 0.05 MTS AL PUNTO 5 MURO COMUN AL MEDIO CON BUITRON COMUN SE SIGUE AL NORTE POR EL EJE DEL MURO MEDIANERO 1.70 MTS HASTA ENCONTRAR NUEVAMENTE EL PUNTO 4 COLINDANDO CON LA OFICINA 4-01.-</p>

El inmueble descrito se encuentra embargado, secuestrado y avaluado, y su propiedad radica en cabeza del demandado Caicedo de la Serna & Cia Ltda, habiendo sido



adjudicado, a la sociedad JMMG Inversiones S.A.S., identificada con Nit.No. 901349346-0, en la suma de DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MILLONES DOCE MIL CUATROCIENTOS PESOS M/CTE (\$244.012.400) -por cuenta del crédito-, quien en los cinco días siguientes a la diligencia de remate allegó pago de arancel por concepto de impuesto de remate por valor de doce millones doscientos mil seiscientos veinte pesos (\$12.200.620)

El remate se anunció al público en la forma legal según constancias que aparecen en el expediente y en las diligencias se cumplieron todas y cada una de las formalidades establecidas para hacer remates de bienes. Por lo tanto, es del caso proceder conforme a lo ordenado en el artículo 455 del C.G.P.

Sin lugar a cobro de arancel judicial (ley 1394 de 2019), por las pretensiones al momento de la presentación de la demanda.

En consecuencia, el Juzgado,

**RESUELVE:**

PRIMERO: APROBAR la ADJUDICACIÓN del bien inmueble embargado, secuestrado y avaluado, a favor la sociedad JMMG Inversiones S.A.S., identificada con Nit. No. 901349346-0 en la suma de DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MILLONES DOCE MIL CUATROCIENTOS PESOS M/CTE (\$244.012.400) -por cuenta del crédito-.

Los bienes consisten en:

MATRÍCULA INMOBILIARIA	IDENTIFICACIÓN BIEN
<p>Matrícula Inmobiliaria Nro. 370-31014. Inmueble adquirido mediante Escritura Pública No. 4188 del 07-12-1978 de la NOTARIA 1 de CALI.</p>	<p>OFICINA NO.4-02 PARA PROFESIONALES Y/O ADMINISTRACION DE NEGOCIOS COMERCIALES LOCALIZADA EN EL 4 PISO DEL EDIFICIO ALCAZAR, SE ACCEDE A ELLA A TRAVES DE LA PUERTA COMUN DEL INMUEBLE NO.6-N-34 DE LA CALLE 15 NORTE ESTA SERVIDA POR LOS SIGUIENTES ELEMENTOS COMUNES ACCESO, HALLS, GRADAS Y ASCENSORES Y UN CORREDOR COMUN CIRCUNSTANCIAL DE CIRCULACION.- AREA PRIVADA O EXCLUSIVA 84.79 MTS.2. ALTURA LIBRE 2.35 MTS NADIR NIVEL 8.70 MTS DETERMINADO POR LA LOSA COMUN QUE LO SEPARA DEL 3 PISO CENIT NIVEL 11.05 MTS DETERMINADO POR LA LOSA COMUN QUE LO SEPARA DEL 5 PISO LINDEROS: DE CONFORMIDAD CON EL PLANO ANEXO PL #6 SUS LINDEROS ESPECIALES CON INDICACION DE PUNTOS, DISTANCIAS Y ORIENTACION SON LOS SIGUIENTES: PARTIENDO DEL PUNTO 4 LOCALIZADO EN SU EXTREMO NOROCCIDENTAL SE SIGUE AL ORIENTE 5.45 MTS AL PUNTO 15 AL NORTE 0.075 MTS AL 30 PUERTA COMUN DE ACCESO A ESTA OFICINA Y MURO CIRCUNSTANCIAL COMUN CON EL CORREDOR COMUN, CIRCUNSTANCIAL.- SE SIGUE POR EL EJE DEL MURO MEDIANERO 8.225 MTS AL PUNTO 16 COLINDANDO CON LA OFICINA NO.4-03 AL SUR 5.40 MTS AL 17 AL OCCIDENTE 0.25 MTS AL 17A Y AL SUR 0.60 MTS AL 18 COLUMNA ESTRUCTURAL COMUN Y FACHADA PRINCIPAL COMUN CON EL ESPACIO COMUN AEREO SOBRE LA TERRAZA COMUN B QUE SIRVE DE CUBIERTA COMUN AL PORTICO COMUN DE USO PUBLICO CON FRENTE A LA AVENIDA 6 NORTE.- AL OCCIDENTE 6.80 MTS AL PUNTO 19 FACHADA PRINCIPAL COMUN CON EL VACIO COMUN SOBRE EL ANTEJARDIN COMUN CON FRENTE A LA CALLE 15 NORTE SE SIGUE AL NORTE 0.80 MTS AL PUNTO 19A AL OCCIDENTE 0.40 MTS AL 19B Y AL SUR 0.80 MTS AL PUNTO 20 BAJANTE COMUN DE AGUAS LLUVIAS Y COLUMNA COMUN ESTRUCTURAL CON EL VACIO ANTES CITADO SE SIGUE AL OCCIDENTE 6.75 MTS AL PUNTO 21 FACHADA PRINCIPAL COMUN AL MEDIO CON EL ESPACIO AEREO COMUN SOBRE EL ANTEJARDIN COMUN A LA CALLE 15 NORTE AL NORTE 0.80 MTS AL 22 Y AL OCCIDENTE 0.20 MTS AL PUNTO 9 COLUMNA ESTRUCTURAL COMUN Y BAJANTE COMUN DE AGUAS NEGRAS CON LA OFICINA NO.4-01.- AL NORTE POR EL EJE DEL MURO MEDIANERO EN 1.30 MTS AL PUNTO 8 AL OESTE POR EL EJE DEL MURO MEDIANERO EN 0.675 MTS AL 7 Y AL NORTE POR EL EJE DEL MURO MEDIANERO EN 1.775 MTS AL PUNTO 8A COLINDANDO CON LA OFICINA NO.4-01 SE SIGUE AL ESTE 1.275 MTS AL 8B AL NORTE 0.35 MTS AL 8C Y AL OESTE 0.05 MTS AL PUNTO 5 MURO COMUN AL MEDIO CON BUITRON COMUN SE SIGUE AL NORTE POR EL EJE DEL MURO MEDIANERO 1.70 MTS HASTA ENCONTRAR NUEVAMENTE EL PUNTO 4 COLINDANDO CON LA OFICINA 4-01.-</p>

--	--

SEGUNDO: CANCELAR el embargo y secuestro decretados sobre el de aludido bien . Por la Oficina de Apoyo, se remitirá el oficio a la oficina de Instrumentos Públicos de Cali, para que cancele la inscripción, y al secuestre designado para que haga entrega inmediata de los bienes a la adjudicatario, al igual que proceda a rendir cuentas comprobadas de su administración.

TERCERO: ORDENAR la inscripción y protocolización en la Notaria correspondiente al lugar del proceso de esta providencia junto con el acta de remate en los términos del artículo 455 del C.G.P., para lo cual se ordena la expedición de las copias autenticadas respectivas, a costa del adjudicatario. Efectuado lo anterior, ALLÉGUESE copia de la escritura pública para ser agregada al expediente.

CUARTO: AGREGAR a los autos para que obre y conste la consignación del 5% que hace el adjudicatario, cumpliendo con lo ordenado en la diligencia de remate, el cual equivale a la suma de \$doce millones doscientos mil seiscientos veinte pesos (\$12.200.620), (Ley 11/1987).

QUINTO: NO ORDENAR el cobro del arancel de que trata la ley 1394 de 2019

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



LEONIDAS ALBERTO PINO CAÑAVERAL

Juez

MVS



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN  
DE SENTENCIAS DE CALI

Auto # 2415

RADICACIÓN : 76-001-31-03-002-2021-00173-00  
DEMANDANTE : Scotiabank Colpatria S.A.  
DEMANDADOS : Carlos Alberto Hernández Escobar  
CLASE DE PROCESO : Ejecutivo Singular

Santiago de Cali, primero (01) de diciembre de dos mil veintidós (2.022)

A ID 11 del cuaderno principal del expediente digital, obra memorial suscrito por la apoderada especial de Scotiabank Colpatria S.A., mediante el cual pretende la cesión de su crédito en favor de un tercero; sin embargo, de la revisión del contrato allegado, se evidencia que en el mismo se presentan inconsistencias en relación a las obligaciones objeto de ejecución en este proceso, pues solamente se hace referencia a dos de las obligaciones contenidas en el pagaré que dio origen a la orden de apremio (1010683439-103016336125) y, se adicionan otras acreencias que no se persiguen en este asunto (0001000010010582 - 0001000010325744). Aunado a lo anterior, la radicación anotada en el encabezado del contrato, no corresponde al número del proceso referenciado.

Por tanto, se requerirá a la parte ejecutante a fin de que se sirva aclarar el documento aportado para efecto de darle el trámite pertinente. En consecuencia, el Juzgado,

RESUELVE:

ÚNICO: REQUERIR a Scotiabank Colpatria S.A. para que se sirva aclarar el escrito de cesión aportado, teniendo en cuenta lo expuesto en la parte motiva de este proveído.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

LEONIDAS ALBERTO PINO CAÑAVERAL

Juez

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN  
DE SENTENCIAS DE CALI

Auto # 2342

RADICACIÓN: 76-001-31-03-003-2009-00148-00  
DEMANDANTE: Samuel Harf Mayer  
DEMANDADOS: Arnof Federico Bromet Schumm  
CLASE DE PROCESO: Ejecutivo Singular

Santiago de Cali, veintinueve (29) de noviembre de dos mil veintidós (2022)

Revisado el expediente, obra memorial del poderdante de la apoderada del extremo activo en el que solicita el pago de los depósitos judiciales que se encuentran constituidos a cuenta de este proceso, los cuales se ordenará pagar a la parte ejecutante, acorde a lo establecido en el artículo 447 del CGP.

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 para los Juzgados Civiles del Circuito de Ejecución de Sentencias de Cali la elaboración de la orden de entrega de los depósitos judiciales, por valor de siete millones dieciséis mil setecientos ochenta pesos M/CTE (\$ 7.016.780,00), a favor del demandante a través del poderdante de la Apoderada judicial Arturo Panesso Varela identificado con CC. 16.690.775 como abono a la obligación.

Los depósitos a pagar son los siguientes:

Número del Título	Documento Demandante	Nombre	Estado	Fecha Constitución	Fecha de Pago	Valor
469030002606668	14445480	SAMUEL HARF MAYER	IMPRESO ENTREGADO	22/01/2021	NO APLICA	\$ 71.176,00
469030002618722	6085525	SAMUEL HARF MAYER	IMPRESO ENTREGADO	24/02/2021	NO APLICA	\$ 1.055.013,00
469030002650179	14445480	SAMUEL HARF MAYER	IMPRESO ENTREGADO	26/05/2021	NO APLICA	\$ 397.130,00
469030002659337	14445480	SAMUEL HARF MAYER	IMPRESO ENTREGADO	22/06/2021	NO APLICA	\$ 553.565,00
469030002673100	14445480	SAMUEL HARF MAYER	IMPRESO ENTREGADO	26/07/2021	NO APLICA	\$ 918.389,00
469030002729145	14445480	SAMUEL HARF MAYER	IMPRESO ENTREGADO	21/12/2021	NO APLICA	\$ 26.644,00
469030002736187	14445480	SAMUEL HARF MAYER	IMPRESO ENTREGADO	17/01/2022	NO APLICA	\$ 442.680,00

Calle 8 No. 1-16, Piso 4, Cali (Valle del Cauca)  
Tel. 8846327 y 8891593  
secoeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co  
www.ramajudicial.gov.co



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN  
DE SENTENCIAS DE CALI

469030002744180	14445480	SAMUEL HARF MAYER	IMPRESO ENTREGADO	8/02/2022	NO APLICA	\$ 358.464,00
469030002764028	6085525	ARNO FEDERICO BROMET SCHUNN	IMPRESO ENTREGADO	5/04/2022	NO APLICA	\$ 939.084,00
469030002764029	6085525	ARNO FEDERICO BROMET SCHUNN	IMPRESO ENTREGADO	5/04/2022	NO APLICA	\$ 1.109.113,00
469030002764030	6085525	ARNO FEDERICO BROMET SCHUNN	IMPRESO ENTREGADO	5/04/2022	NO APLICA	\$ 1.100.685,00
469030002764031	6085525	ARNO FEDERICO BROMET SCHUNN	IMPRESO ENTREGADO	5/04/2022	NO APLICA	\$ 44.837,00
						<u>\$ 7.016.780,00</u>

SEGUNDO: ORDENAR a la parte ejecutante Samuel Harf Mayer identificado con CC. 14.445.480, el pago del arancel judicial previsto en la Ley 1394 de 2010 por valor de ciento cuarenta mil trescientos treinta y seis pesos mcte. (\$140.336).

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 # 2432

RADICACIÓN: 76-001-31-03-003-2017-00052-00  
DEMANDANTE: BANCOLOMBIA S.A. Y OTRO  
DEMANDADO: ANDINA DE CONSTRUCCION Y TRANSPORTE S.A.S.  
CLASE DE PROCESO: EJECUTIVO SINGULAR  
JUZGADO DE ORIGEN: 3 CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

Santiago de Cali, primero (01) de diciembre 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 BANCOLOMBIA S.A., a través de su apoderada especial y, a favor de FIDEICOMISO PATRIMONIO AUTÓNOMO REINTEGRA CARTERA, por intermedio de su apoderada general, calidades todas acreditadas con la petición. Así las cosas, 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 FIDEICOMISO PATRIMONIO AUTÓNOMO REINTEGRA CARTERA como nuevo ejecutante, bajo los términos señalados en el escrito arrimado.

En consecuencia, se,

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 BANCOLOMBIA S.A. a favor de FIDEICOMISO PATRIMONIO AUTÓNOMO

REINTEGRA CARTERA, bajo los términos señalados en el escrito de transferencia de crédito aportado.

SEGUNDO: DISPONER que FIDEICOMISO PATRIMONIO AUTÓNOMO REINTEGRA CARTERA y el FNG S.A., actuarán como ejecutantes dentro del presente proceso, teniendo en cuenta que el último escrito fue presentado como “transferencia de crédito”.

TERCERO: RATIFICAR el poder otorgado a la abogada FRANCIA ELIZABETH VARGAS PARDO, para que continúe la representación judicial de FIDEICOMISO PATRIMONIO AUTÓNOMO REINTEGRA CARTERA.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

A handwritten signature in black ink, appearing to be '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 # 2429

RADICACIÓN: 76-001-31-03-006-2017-00093-00  
DEMANDANTE: Systemcobro S.A.S (Cesionario)  
DEMANDADOS: Julián David Betancourt Ospina  
CLASE DE PROCESO: Ejecutivo Singular

Santiago de Cali, veintiocho (28) de noviembre de dos mil veintidós (2022)

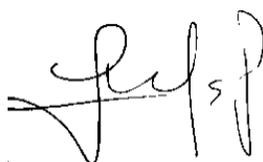
Revisado el expediente, obra memoria en el que SYSTEMGROUP S.A.S. solicita “emitir sábana de títulos en proceso que cursa contra el demandado de la referencia con el fin de conocer existencia o estado de depósitos judiciales que obran a favor del presente proceso hasta la fecha. En el evento de existir Títulos Judiciales, sírvase ordenar su autorización ante el Banco Agrario acorde a la Circular 17 de 2020, en el cual se señale como beneficiario a Systemgroup S.A.S.”; sin embargo, revisado el portal del Banco Agrario y el expediente, se observa que los únicos títulos que hasta el momento se han constituido por cuenta de este proceso, se ordenaron pagar mediante Auto No. 1058 del 25 de noviembre de 2019 (fl 101-102), por tanto, deberá indicársele al memorialista que no se encuentran depósitos pendientes de orden de pago dentro del presente asunto.

En consecuencia, el Juzgado,

RESUELVE:

ÚNICO: INDICAR al memorialista que dentro del presente asunto no se encuentran depósitos judiciales pendientes de orden de pago.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



LEONIDAS ALBERTO PINO CAÑAVERAL

Juez

MVS



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN  
DE SENTENCIAS DE CALI

Auto # 2433

RADICACIÓN: 76-001-31-03-006-2020-00031-00  
DEMANDANTE: Banco Davivienda S.A. y otro  
DEMANDADOS: Industrias Axial S.A.S. y otros  
CLASE DE PROCESO: Ejecutivo Singular  
JUZGADO DE ORIGEN: Sexto Civil Del Circuito De Cali

Santiago de Cali, primero (01) de diciembre de dos mil veintidós (2.022)

A ID 007 del cuaderno de medidas cautelares del expediente digital, obra comunicación remitida por el JUZGADO DOCE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI, mediante la cual informan que se dejó sin efecto el oficio No. 0185 del 28 de enero de 2021, a través del cual solicitaron embargo de remanentes en el presente asunto.

Lo anterior será glosado al plenario y puesto en conocimiento de las partes, para los fines que consideren pertinentes.

En consecuencia, el Juzgado,

RESUELVE:

ÚNICO: GLOSAR al plenario y poner en conocimiento de las partes, para los fines que consideren pertinentes, la comunicación remitida por el JUZGADO DOCE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI, obrante a ID 007 del cuaderno de medidas cautelares del expediente digital.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

LEONIDAS ALBERTO PINO CAÑAVERAL

Juez

**RV: Oficio cancela remanentes**

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

Mar 20/09/2022 14:08

**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](mailto:secoeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co)



**De:** Oficina Apoyo Juzgados Civil Circuito Ejecucion Sentencias - Seccional Cali <oeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Enviado:** martes, 20 de septiembre de 2022 13:17

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

**Asunto:** RV: Oficio cancela remanentes

NINY, para trámite.

Atentamente,



**FERNANDO LONDOÑO SUA**  
Director  
Oficina de Apoyo Civil del Circuito de  
Ejecución de Sentencias  
Cali – Valle del Cauca

Calle 8 No. 1-16, Oficina 403, Edificio Entreceibas  
Teléfonos: (602) 884 6327 y (602) 889 1593  
Email: [oeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:oeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co)



**PRESUNCIÓN DE RECEPCIÓN:** Se presume la recepción del presente mensaje de datos conforme lo disponen las Leyes 527 de 1999 y 2213 de 2022.

---

**De:** Juzgado 06 Civil Circuito - Valle Del Cauca - Cali <j06cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Enviado:** martes, 20 de septiembre de 2022 1:13 p. m.

**Para:** Juzgado 12 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali <j12cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Oficina Apoyo Juzgados Civil Circuito Ejecucion Sentencias - Seccional Cali <oecccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Asunto:** RE: Oficio cancela remanentes

Buen día.

Se remite oficio allega a este despacho y del cual se surte conocimiento en los juzgados de ejecución 76001310300620200003100

Atentamente,  
Asistente Judicial



## Juzgado Sexto Civil del Circuito

**E-mail:** [j06cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j06cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co)

**Teléfono:** (2) 898 68 68 Extensión: 4062 - 4063

**Dirección:** Palacio de Justicia "Pedro Elías Serrano Abadia" Cra.10 No.12-15 Torre B  
Piso 12

**Horario de atención:** 8:00 am-12:00pm 1:00pm-5:00pm

**Acceder directamente a Estados y traslados del Juzgado Sexto Civil Circuito:**

<https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-006-civil-del-circuito-de-cali>

<https://etbcsj->

[mysharepoint.com/:b/g/personal/j06cccali\\_cendoj\\_ramajudicial\\_gov\\_co/EdaajpLbRKhOhjzkQ1e-AFsBb5QqFkTXEL5rYB77Khjw?e=qns7TO](https://mysharepoint.com/:b/g/personal/j06cccali_cendoj_ramajudicial_gov_co/EdaajpLbRKhOhjzkQ1e-AFsBb5QqFkTXEL5rYB77Khjw?e=qns7TO)

**Acceda a Consulta de procesos**

<https://procesos.ramajudicial.gov.co/procesoscs/ConsultaJusticias21.aspx?>

[EntryId=%2fG1Eef3HDnqXvt%2bwsBll7tUj1p4%3d](https://procesos.ramajudicial.gov.co/procesoscs/ConsultaJusticias21.aspx?EntryId=%2fG1Eef3HDnqXvt%2bwsBll7tUj1p4%3d)

Santiago de Cali, Valle del Cauca, Colombia.



### Cuidemos el medio ambiente.

Antes de imprimir este correo electrónico, piense bien si es necesario hacerlo. El medio ambiente es cuestión de todos.

**Esta comunicación puede contener información protegida. Si usted ha recibido este correo por error, equivocación u omisión queda estrictamente prohibido la utilización, copia, reimpresión o reenvío del mismo. En tal caso, favor notificar en forma inmediata al remitente. Este correo y cualquier archivo anexo son confidenciales y para uso exclusivo de la persona o entidad de destino.**

**De:** Juzgado 12 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali <j12cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Enviado:** martes, 20 de septiembre de 2022 11:40

**Para:** Juzgado 06 Civil Circuito - Valle Del Cauca - Cali <j06cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Asunto:** Oficio cancela remanentes

Buen día, para lo de su cargo, remito el oficio de la referencia

Harold Amir Valencia Espinosa

Secretario

**AVISO DE CONFIDENCIALIDAD:** Este correo electrónico contiene información de la Rama Judicial de Colombia. Si no es el destinatario de este correo y lo recibió por error comuníquelo de inmediato, respondiendo al remitente y eliminando cualquier copia que pueda tener del mismo. Si no es el destinatario, no podrá usar su contenido, de hacerlo podría tener consecuencias legales como las contenidas en la Ley 1273 del 5 de enero de 2009 y todas las que le apliquen. Si es el destinatario, le corresponde mantener reserva en general sobre la información de este mensaje, sus documentos y/o archivos adjuntos, a no ser que

exista una autorización explícita. Antes de imprimir este correo, considere si es realmente necesario hacerlo, recuerde que puede guardarlo como un archivo digital.

REPUBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO DOCE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD  
CALI – VALLE

Santiago de Cali, Septiembre 20 de 2022.

Oficio No. 2541.

Señores  
JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI.  
La Ciudad.-

Radicación: 7600140-3012-2020-00579-00  
Referencia: Ejecutivo Singular.  
Demandante: Guillermo Arbeláez Zuluaga C.C. 13.925.808  
Demandado: Leonel Ocampo Castañeda C.C. 16.653675

Me permito comunicarle que dentro del proceso de referencia; se decretó, el levantamiento de la medida de embargo y secuestro preventivo de los bienes del demandado Leonel Ocampo Castañeda dentro del proceso que cursa en el Juzgado Sexto Civil del Circuito de Cali y donde es demandante el Banco Davivienda con radicación No. 2020-00031-00.

En consecuencia, sírvase cancelar nuestro oficio No. 0185 del 28 de enero de 2021, dejándolo sin efecto jurídico alguno por lo expuesto anteriormente.

Sírvase proceder de conformidad,

Atentamente,

HAROLD AMIR VALENCIA ESPINOSA  
Secretario

4.

CUALQUIER TACHÓN O ENMENDADURA DEJARÁ SIN EFECTO ESTE DOCUMENTO

**Firmado Por:**  
**Harold Amir Valencia Espinosa**  
**Secretario**  
**Juzgado Municipal**  
**Civil 012**  
**Cali - Valle Del Cauca**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,  
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **fde45f11bbdef5b4700a22b238396879a47515ad7a6c1bc4c4a6a3aaaf967225**

Documento generado en 20/09/2022 11:16:58 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN  
DE SENTENCIAS DE CALI

Auto # 2434

RADICACIÓN: 76-001-31-03-008-2019-00227-00  
DEMANDANTE: Bancolombia S.A. y otro  
DEMANDADOS: Workteam Internacional S.A.S. y otro  
CLASE DE PROCESO: Ejecutivo Singular  
JUZGADO DE ORIGEN: Octavo Civil Del Circuito De Cali

Santiago de Cali, primero (1) de diciembre 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 BANCOLOMBIA S.A., a través de su apoderada especial y, a favor de FIDEICOMISO PATRIMONIO AUTÓNOMO REINTEGRA CARTERA, por intermedio de su apoderada general, 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 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.

Ahora bien, se observa que, en el escrito de cesión se solicitó se tenga al apoderado judicial de la entidad cedente como apoderado de la sociedad cesionaria, sin embargo, por auto del 28 de junio de 2021, se aceptó la renuncia presentada por el abogado TULIO ORJUELA PINILLA.

Así las cosas, se advertirá al cesionario 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.

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 BANCOLOMBIA S.A. a favor de FIDEICOMISO PATRIMONIO AUTÓNOMO REINTEGRA CARTERA, bajo los términos señalados en el escrito de transferencia de crédito aportado.

SEGUNDO: DISPONER que FIDEICOMISO PATRIMONIO AUTÓNOMO REINTEGRA CARTERA y el FONDO NACIONAL DE GARANTÍAS S.A. actuarán como ejecutantes dentro del presente proceso, teniendo en cuenta que el último escrito fue presentado como “transferencia de crédito”.

TERCERO: ADVERTIR al nuevo ejecutante que a efectos de intervenir dentro del presente proceso, deberá hacerlo a través de apoderado judicial, el cual deberá designar oportunamente.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



LEONIDAS ALBERTO PINO CAÑAVERAL

Juez



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN  
DE SENTENCIAS DE CALI

Auto # 2435

RADICACIÓN: 76-001-31-03-009-2016-00274-00  
DEMANDANTE: Edificio San Vicente P.H.  
DEMANDADO: Isabel Cristina Gómez Charry  
CLASE DE PROCESO: Ejecutivo Singular  
JUZGADO DE ORIGEN: Noveno Civil Del Circuito De Cali

Santiago de Cali, primero (01) de diciembre 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 Edificio San Vicente P.H., a través de su representante legal y a favor del señor Jairo Torres Triana, actuando en su propio nombre, calidades todas acreditadas con la petición. Así las cosas, 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 señor Jairo Torres Triana como nuevo ejecutante, bajo los términos señalados en el escrito arrimado.

En consecuencia, se,

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 Edificio San Vicente P.H. a favor del señor Jairo Torres Triana, bajo los términos señalados en el escrito de transferencia de crédito aportado.

SEGUNDO: DISPONER que el señor Jairo Torres Triana, actuará como ejecutante dentro del presente proceso, teniendo en cuenta que el último escrito fue presentado como “transferencia de crédito”.

TERCERO: RATIFICAR el poder otorgado a la abogada BLANCA JIMENA LÓPEZ LONDOÑO, para que continúe la representación judicial del señor Jairo Torres Triana.

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 # 2436

RADICACIÓN: 76-001-31-03-009-2016-00274-00  
DEMANDANTE: Edificio San Vicente P.H.  
DEMANDADO: Isabel Cristina Gómez Charry  
CLASE DE PROCESO: Ejecutivo Singular  
JUZGADO DE ORIGEN: Noveno Civil Del Circuito De Cali

Santiago de Cali, primero (01) de diciembre de dos mil veintidós (2.022)

Teniendo en cuenta que la parte actora aportó el avalúo comercial del inmueble cautelado en el presente asunto, se procederá a correrle traslado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 444 del C.G.P.

En consecuencia, el Juzgado,

RESUELVE:

ÚNICO.- CORRER TRASLADO por el término de diez (10) días, para que los interesados presenten sus observaciones, al AVALÚO del bien inmueble cautelado, visible a ID 16 del cuaderno principal del expediente digital y que se relaciona a continuación:

MATRICULA INMOBILIARIA	AVALÚO INMUEBLE
370-173780	\$ 146.070.100

Cumplido lo anterior, vuélvase a despacho para lo pertinente.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

LEONIDAS ALBERTO PINO CAÑAVERAL  
Juez

**RV: MEMORIAL RADICACION 09-2016-274 ISABEL CRISTINA GOMEZ CHARRY - AVALUO CATASTRAL Y COMERCIAL OFICINA 701**

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

Mar 15/11/2022 13:19

**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

Oficina de Apoyo

Juzgados Civiles del Circuito de Ejecución de Sentencias

Cali – Valle del Cauca

Calle 8 N° 1-16, Oficina 404, Edificio Entreceibas

Teléfono: (2) 889 1593

Correo electrónico: [secoeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:secoeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co)



CO-SC5780-178

**De:** Blanca Jimena Lopez Londoño <blancalopez2510@yahoo.com>

**Enviado:** martes, 15 de noviembre de 2022 12:01

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

**Asunto:** MEMORIAL RADICACION 09-2016-274 ISABEL CRISTINA GOMEZ CHARRY - AVALUO CATASTRAL Y COMERCIAL OFICINA 701

ACUSAR RECIBO

Señor  
JUEZ 1 CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCION DE CALI  
E.S.D.

REF PROCESO EJECUTIVO DEL EDIFICIO SAN VICENTE PH CONTRA  
ISABEL CRISTINA GOMEZ CHARRY  
CESIONARIO: JAIRO TORRES TRIANA  
RADICACION: 09-2016-274

Obrando como apoderada de la parte demandante dentro del proceso de la referencia, me dirijo a usted con el fin de adjuntar:

- El avalúo Catastral de la oficina 701 por valor de \$128.911.000
- El avalúo comercial de la oficina 701 por valor de \$143.070.100

Del Señor Juez,



BLANCA JIMENA LOPEZ L  
C.C. No. 31.296.019 CALI  
T.P. No. 34.421 C.S.J.



TRD: 4131.050.6.1

CERTIFICADO INSCRIPCIÓN CATASTRAL No. 35437



Anexo 1

Información Jurídica				
Propietario(s) o Poseedor(s) Nombre(s) -Apellido(s) / Razón social	Clave Propiet.	% Partic.	Tipo Documento de Identificación	No. de Documento
GOMEZ CHARRY ISABEL CRISTINA	6	100%	CC	31943133

No. Título	Fecha Título	Notaría/Juzgado u Otros	Ciudad	Fecha Registro	No. Matricula Inmobiliaria:
6441	30/09/2003	7	CALI	28/11/2003	173780

Información Física	Información Económica
Número Predial Nacional: 760010100020900650001900010046	Avalúo catastral: \$128,911,000 Año de Vigencia: 2022
Dirección Predio: AV 2 C # 24 NORTE - 174 OF 701	Resolución No: S 5774 Fecha de la Resolución: 19/10/2022
Estrato: 0	Tipo de Predio: CONST.
Total Área terreno (m <sup>2</sup> ): 19 Total Área Construcción (m <sup>2</sup> ): 61	Destino Económico : 115 CONSULTORIOS Y OFICINAS EN PH

Artículo 42- Resolución 70 de 2011(IGAC): "Efecto Jurídico de la Inscripción Catastral. La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios de que adolezca la titulación presentada o la posesión del interesado, y no puede alegarse como excepción con el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio".

Expedido en Santiago de Cali a los 27 días del mes de octubre del año 2022

EDWIN ALBERTO PEREA SERRANO  
Subdirector de Departamento Administrativo

Elaboró: Mirian Cantillo Figueroa  
Código de seguridad: 35437

El presente Certificado Catastral no tiene efectos jurídicos para facilitar el otorgamiento de Títulos de Actualización y/o aclaración para corrección de áreas y/o linderos de inmuebles. (Instrucción Administrativa Conjunta IGAC No. 01, SNR No: 11- 20 de Mayo /2010)

Este certificado NO es valido sin estampillas para cualquier trámite.

Este documento es propiedad de la Administración Central del Municipio de Santiago de Cali. Prohibida su alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde del Municipio de Santiago de Cali.

# RECIBO OFICIAL DE PAGO DE ESTAMPILLAS DISTRITALES

FECHA EXPEDICIÓN  
DÍA MES AÑO  
27-10-2022

FECHA VENCIMIENTO  
DÍA MES AÑO  
31-10-2022

RECIBO OFICIAL No  
**333301323865**

NOMBRES DEL CONTRIBUYENTE  
**JAIRO TORRES TRIANA**

CORREO ELECTRONICO

TIPO DE DOCUMENTO  
CC

NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN DV  
14991711

VALOR CONTRATO O REGISTRO  
0

TELÉFONO

ORGANISMO  
SUBDIRECCION DE CATASTRO MUNICIPAL

ACTO Y/O DOCUMENTO  
CERTIFICADO DE PROPIEDAD Y NO PROPIEDAD

CONTRIBUYENTE

CODIGO	CONCEPTO	VALOR
012	PRODESARROLLO MUNICIPAL	1,500
069	PROCULTURA MUNICIPAL	2,300
		0
		0
		0
		3,800



NOTA  
Puede realizar el pago en efectivo o cheque de gerencia a nombre del Municipio Santiago de Cali Nit 890.399.011-3 en las oficinas de los siguientes bancos: Banco de Bogotá, Banco de Occidente, Banco GNB Sudameris, AV Villas y Popular

ESTAMPILLAS  
Recibo oficial Número:  
333301323865



---

## CONTENIDO

- I. INFORMACION BASICA**
  - 1.1 SOLICITANTE
  - 1.2 IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE
    - 1.2.1 UBICACIÓN
    - 1.2.2 DIRECCION
    - 1.2.3 EDIFICIO
    - 1.2.4 BARRIO
    - 1.2.5 LOCALIDAD
    - 1.2.6 CIUDAD
    - 1.2.7 DEPARTAMENTO
  - 1.3 NATURALEZA DE LOS ACTIVOS
  - 1.4 TIPO DE INMUEBLE
  - 1.5 ENCARGO VALUATORIO
  - 1.6 BASES DE LA VALUACIÓN
  - 1.7 ENFOQUES O METODOS DE VALUACION
  - 1.8 FECHA DE SOLICITUD DEL ENCARGO VALUATORIO
  - 1.9 FECHA DE ENTREGA DE DOCUMENTOS
  - 1.10 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS
  - 1.11 FECHA DE VISITA DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE VALUACIÓN
  - 1.12 FECHA DE PRESENTACION DE RESULTADOS
  - 1.13 FECHA DE APLICACIÓN DEL INFORME VALUATORIO (VIGENCIA)
  
- II. ASPECTOS JURÍDICOS**
  - 2.1 PROPIETARIO
  - 2.2 TITULO DE ADQUISICIÓN
  - 2.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA
  - 2.4 COEFICIENTE DE COPROPIEDAD
  - 2.5 REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
  - 2.6 OBSERVACIONES
  
- III. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR**
  - 3.1 GENERALIDADES
  - 3.2 DELIMITACIÓN DEL SECTOR
  - 3.3 SECTORES CATASTRALES PRÓXIMOS
  - 3.4 ACTIVIDADES PREDOMINANTES
  - 3.5 VÍAS DE ACCESO
  - 3.6 ESTRATIFICACIÓN SOCIO ECONÓMICA
  - 3.7 INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA

- 
- 3.8 REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA
  - 3.9 ACTIVIDAD EDIFICADORA

#### **IV. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE**

- 4.1 CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL EDIFICIO
  - 4.1.1 UBICACION
  - 4.1.2 DESCRIPCIÓN GENERAL
  - 4.1.3 FORMA Y TOPOGRAFIA
  - 4.1.4 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS
  - 4.1.5 VETUSTEZ
  - 4.1.6 ESTADO DE CONSERVACIÓN
  - 4.1.7 CONDICIONES DE ILUMINACIÓN
- 4.2. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE
  - 4.2.1. TIPO DE BIEN
  - 4.2.2. ÁREAS PRIVADAS
  - 4.2.3. DISTRIBUCIÓN
  - 4.2.4. ACABADOS INTERIORES
  - 4.2.5. SERVICIOS PÚBLICOS

#### **V. CONSIDERACIONES GENERALES**

#### **VI. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS**

- 6.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DE SUELO
- 6.2 LEGALIDAD DE ÁREAS
- 6.3 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD
- 6.4 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES
- 6.5 SEGURIDAD
- 6.6 GRAVAMENES INSCRITOS Y LIMITACIONES JURIDICAS
- 6.7 DERECHOS DE PROPIEDAD
- 6.8 PROBLEMATICAS SOCIOECONÓMICAS

#### **VII. METODOLOGIA VALUATORIA**

- 7.1 JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA
- 7.2 ENFOQUES O METODOLOGÍAS UTILIZADAS EN LA VALUACION

#### **VIII. AVALÚO COMERCIAL**

#### **ANEXOS**

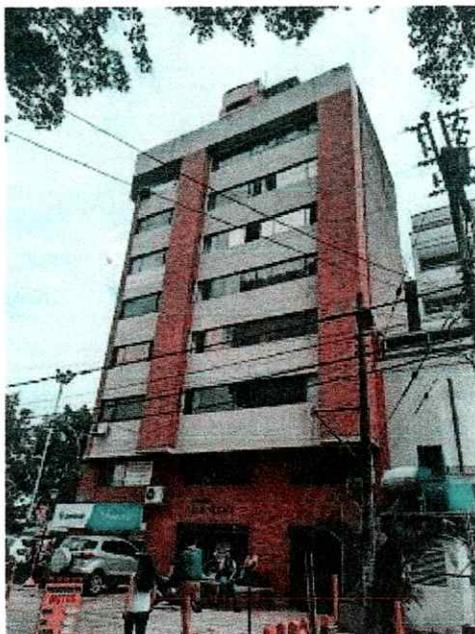
- ANEXO Nº 1. CERTIFICACIONES
- ANEXO Nº 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

EDIFICIO "SAN VICENTE"  
OFICINA 701  
B. SAN VICENTE  
AVA 0437-10-2022

WILLIAM TORO BUITRAGO  
AVALUADOR CONSULTOR  
RNA 3116 FEDELONJAS-ONAC  
RAA - AVAL 79427902

---

## AVALÚO COMERCIAL



EDIFICIO "SAN VICENTE"  
OFICINA 701  
AV. 2C NORTE N° 24N-172/174

SECTOR SAN VICENTE  
CALI - VALLE DEL CAUCA

SOLICITADO POR  
ADMINISTRACIÓN EDIFICIO SAN VICENTE

SANTIAGO DE CALI  
OCTUBRE DE 2022

---

Tel 60 (2) 4074321 - Cel 311 507 82 80

Correo-e: [wt.avaluos@hotmail.com](mailto:wt.avaluos@hotmail.com)

CERTIFICADO POR EL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES DE FEDELONJAS-ONAC  
CERTIFICADO POR EL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A.

## I. INFORMACION BASICA

### 1.1 SOLICITANTE

ADMINISTRACIÓN EDIFICIO SAN VICENTE.  
NIT. 805.028.853-8.

### 1.2 IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO

- 1.2.1 **UBICACIÓN** : Esquina de la calle 25 con avenida 2C Norte, contiguo a la Clínica Nuestra Señora de los Remedios.
- 1.2.2 **DIRECCION** : Avenida 2C Norte N° 24N-172/174 – oficina 701.
- 1.2.3 **EDIFICIO** : San Vicente.
- 1.2.4 **BARRIO** : San Vicente.
- 1.2.5 **COMUNA** : Dos (2).
- 1.2.6 **CIUDAD** : Santiago de Cali.
- 1.2.7 **DEPARTAMENTO** : Valle del Cauca.

### 1.3 TIPO DE INMUEBLE

Se trata de una unidad privada localizada en el nivel 7 destinada a oficina, la cual hacen parte del edificio San Vicente.

### 1.4 ENCARGO VALUATORIO

Determinar el valor comercial de la unidad privada descrita en el punto anterior.

### 1.5 BASES DE LA VALUACIÓN

El valor señalado en este informe, es el expresado en dinero, que corresponde al valor comercial del inmueble, entendiéndose por éste el que un comprador, estaría dispuesto a pagar de contado y un vendedor a recibir por la propiedad, como justo y equitativo, de acuerdo a su localización y características generales y particulares actuando ambas partes libres de toda necesidad, presión o urgencia.

### 1.6 ENFOQUES O METODOS DE VALUACION

De conformidad con la norma, el valuador debe utilizar uno o varios enfoques de valuación, entendiéndose enfoques como las metodologías analíticas generalmente aceptadas.

Estos enfoques pueden aplicarse y analizarse conjunta o separadamente. De la interpretación y correlación de los estimados de valor aportados por los diferentes enfoques se deriva una conclusión sobre el valor del bien inmueble,

siendo éste el que corresponde a su más alto y mejor uso, dentro de los parámetros normativos y legales para la fecha del avalúo.

Actualmente en Colombia, estas metodologías o enfoques se han establecido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC– mediante la expedición de la Resolución N° 620 del 23 de septiembre de 2008, reglamentaria del Decreto 1420 de Julio de 1.998, expedido por la Presidencia de la Republica, Ministerios de Hacienda y Desarrollo con el objeto de establecer el valor comercial en el mercado actual.

#### **1.7 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS**

- Certificado de Tradición y Libertad con Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 370-173780 expedido el 19 de mayo de 2021, otorgado por la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.
- Escritura Pública No. 6.441 del 30 de septiembre de 2003 notaria siete (7) del circulo de Cali.
- Recibo Impuesto Predial Unificado año 2021.

#### **1.8 FECHA DE VISITA AL BIEN INMUEBLE OBJETO DE VALUACIÓN**

Octubre 11 de 2022.

#### **1.9 FECHA DE PRESENTACION DE RESULTADOS**

Octubre 14 de 2022.

#### **1.10 FECHA DE APLICACIÓN DEL INFORME VALUATORIO (VIGENCIA)**

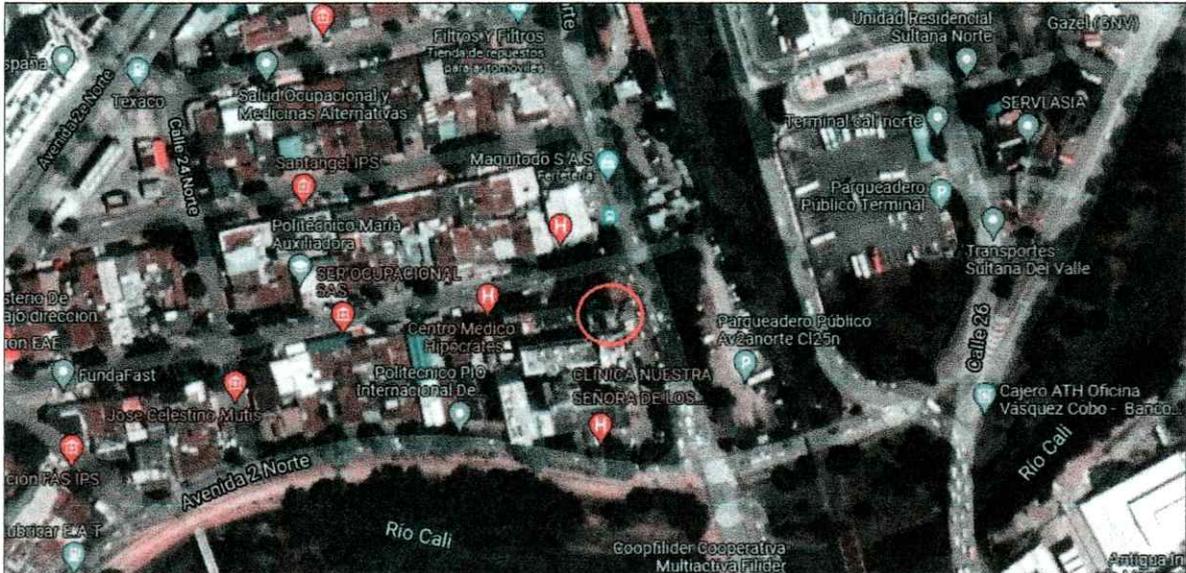
De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando la condición física del inmueble avaluado no sufra cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

## II. ASPECTOS JURÍDICOS

- 2.1 PROPIETARIO**  
ISABEL CRISTINA GOMEZ.
- 2.2 TITULO DE ADQUISICIÓN**  
Escritura Pública N° 6.441 del 30 de septiembre de 2003 notaria siete (7) del círculo de Cali.
- 2.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA**  
Oficina 701 : 370-173780.
- 2.4 CODIGO CATASTRAL**  
Oficina 701 : 760010100020900650001900010046.
- 2.5 ID PREDIO**  
Oficina 701 : 0000179734.
- 2.6 PREDIO**  
Oficina 701 : B027100460000.
- 2.7 COEFICIENTE DE COPROPIEDAD**  
Oficina 701 : No registra.
- 2.8 REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL**  
El Edificio San Vicente fue sometido al régimen de propiedad horizontal, mediante Escritura Pública N° 1.151 de marzo 20 de 1984 protocolizada en la Notaría 10 del círculo notarial de Cali.
- 2.9 OBSERVACIONES**  
La información jurídica consignada en el presente estudio no corresponde a un estudio formal de los mismos y se tomó del avalúo anterior realizado a la unidad en el año 2021.

Fin de página.

### III. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR



#### 3.1 GENERALIDADES

Esta zona fue construida inicialmente para uso residencial, el cual presenta hoy diversidad de actividades, (comercial, institucional, dotacional y de servicios) desarrollados en edificaciones con alturas promedio de 2 pisos de altura y edificaciones aisladas con alturas entre 5 y 8 pisos, de buenas especificaciones constructivas y arquitectónicas.

En compañía de Pasarela, Astro Centro, El Centro Comercial Chipichape y el Gran Centro Comercial del Norte, conforman lo que es hoy uno de los complejos productivos más importantes de la ciudad. Esta zona se ha destacado durante décadas como pionera en el desarrollo comercial de la Capital del Valle.

#### 3.2 DELIMITACIÓN DEL SECTOR

El Barrio San Vicente se encuentra enmarcado por los siguientes límites:

POR EL NORTE	: Avenida 2 Norte.
POR EL SUR	: Calle 34 Norte.
POR EL ORIENTE	: Calle 25.
POR EL OCCIDENTE	: Avenida 6 Norte.

### 3.3 ACTIVIDADES PREDOMINANTES

La tipología original de las edificaciones corresponde a viviendas unifamiliares, predominando antiguas edificaciones de dos pisos de altura. Unas han sido demolidas para dar paso a nuevas edificaciones, observando también adecuaciones parciales y totales para industria liviana, comercio y edificaciones dotacionales dirigidas a instituciones médicas y clínicas y de educación técnica.

Sobre vías principales se observan locales adecuados en los primeros pisos dirigidos a diversidad de negocios, buen porcentaje hacia el servicio médico.

### 3.4 VÍAS DE ACCESO

El sector en general presenta un adecuado sistema vial, debido a que dispone de principales vías arteriales definidas como las de mayor jerarquía dentro de la estructura vial urbana, cuya función es atraer el flujo vehicular de larga distancia, uniendo el sistema de barrios con zonas de uso residencial y comercial, atendiendo grandes volúmenes de tránsito en distancias relativamente grandes. Entre las vías de mayor importancia en el sector se encuentran las Calles 34 Norte y 25 Norte, Avenidas 2, 3 y 6 Norte y Avenida Vásquez Cobo.

### 3.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIO ECONÓMICA

Conforme a las disposiciones del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, el cual adopta la estratificación en municipio de Santiago de Cali y se determina su aplicación, el área perteneciente al sector de localización se encuentra clasificada dentro del estrato cinco (5) para vivienda, correspondiente a un nivel socioeconómico medio-alto de la población.

Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.

### 3.6 INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA

El sector dispone de las redes instaladas de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, teléfonos y gas.

En relación con el espacio público del sector, éste dispone de alumbrado público, vías internas en aceptable estado de conservación, iluminación y señalización.

El servicio de transporte público urbano para el sector es oportuno y permanente, prestándose el mismo a cualquier lugar de la ciudad por medio diferentes rutas del MIO y tradicionales de busetas, colectivos y taxis, teniendo

como ejes principales de circulación la Avenidas 2, 3 y 6 Norte y Calles 25 y 34 Norte.

### Cubrimiento

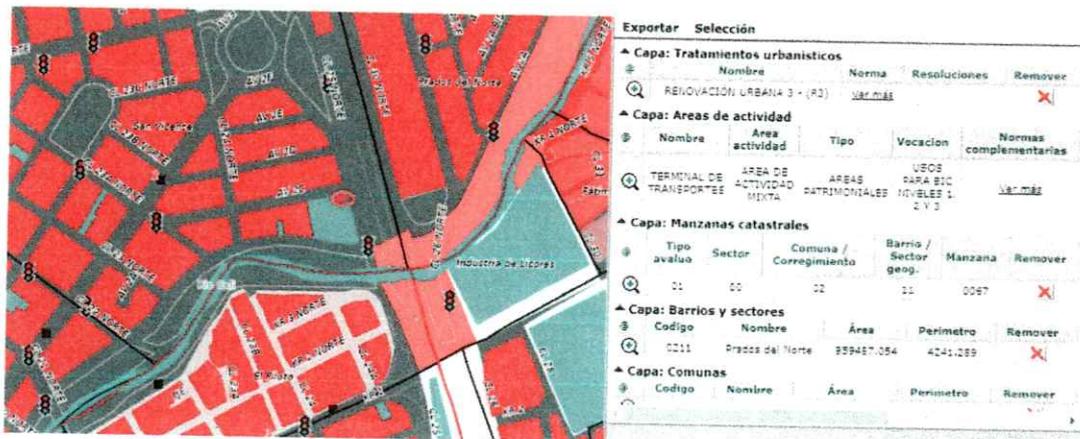
Las vías de acceso al sector que definen la malla vial de la zona, permiten la prestación del servicio de transporte público a través de diversas rutas que conectan el sector de localización con otros sectores de la ciudad. El cubrimiento es permanente hasta altas horas de la noche.

### 3.7 REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Departamento	:	Valle del Cauca.
Municipio	:	Santiago de Cali.
Clase de suelo	:	Urbano.
Comuna	:	Dos – 2.
Sector/Barrio	:	San Vicente.
Dirección	:	Avenida 2C Norte N° 24N-172/174 – oficina 701.

### Reglamentación

Según el plan de ordenamiento territorial P.O.T. del municipio de Cali (Acuerdo No. 0373 de 2014). El inmueble objeto de este avalúo se encuentra reglamentado de la siguiente manera.



**Artículo 291. Área de Actividad Mixta.** El área de actividad mixta corresponde a aquellas zonas que cuentan con presencia de usos mixtos entre residenciales, comerciales y de servicios especializados de mediana y gran escala, así como industria y equipamientos de bajo impacto, que generan

---

Página 7

empleo y propenden por la concentración, especialización y consolidación de actividades múltiples. Estas áreas se conforman a través de centralidades y corredores de actividad.

**Artículo 318. Renovación Urbana - Cambio de Patrón (R3).** Sectores de la ciudad de usos mixtos con dinámicas constructivas y económicas importantes, en los cuales se pretende consolidar la actividad económica existente.

Nota: El bien inmueble objeto de avalúo, constituye unidad privada perteneciente a un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal.

### 3.8 ACTIVIDAD EDIFICADORA

Es poco representativa a la fecha, no obstante, se observan edificaciones de reciente construcción y algunas obras de ampliación, adecuación y/o remodelación de edificaciones existentes, con tendencia generalizada en ocupar mayor área complementaria a la vivienda.

Fin de página.

## IV. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

### 4.1 CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL EDIFICIO

#### 4.1.1 UBICACION

El lote de terreno sobre el cual se levanta el Edificio San Vicente, es de localización esquinera, con frente hacia la calle 25 y hacia la avenida 2C Norte, identificado con el N° 24N-172/174 en su placa. Se localiza al norte de la ciudad en el sector conocido como San Vicente.

#### 4.1.2 DESCRIPCIÓN GENERAL

El edificio San Vicente, está conformado por un (1) local comercial, catorce (14), oficinas y parqueaderos en sótano (sin acceso de vehículos por su rampa de acceso), en 8 pisos de altura y un sótano. construido en el año de 1984 (aproximadamente).

Fuente: Escritura Pública y oficina de administración.

#### 4.1.3 FORMA Y TOPOGRAFIA

El lote de terreno tiene forma geométrica irregular y presenta topografía plana, cuenta con un área de 262,00 m<sup>2</sup>.

#### 4.1.4 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Cimentación	: Aparentemente zapatas con sobrecimiento en concreto.
Estructura	: Concreto aportico.
Cubierta	: Placa de concreto.
Entrepisos	: Placa en concreto.
Mampostería	: Muros en ladrillo y livianos en super board.
Escaleras	: Estructura y pasos en concreto con revestimiento.
Fachada	: Fachaleta de arcilla.
Ventanería	: Perfiles en aluminio.

#### 4.1.5 VETUSTEZ

El edificio San Vicente. Fue construido en el año de 1984, y tiene una edad de treinta y siete (37) años aproximadamente.

#### 4.1.6 ESTADO DE CONSERVACIÓN

El estado de conservación del edificio es bueno, requiere enlucimiento en algunas áreas y estudio técnico en la rampa de acceso para ingreso de vehículos.

Página 9

#### 4.1.7 CONDICIONES DE ILUMINACIÓN

El edificio presenta buenas condiciones de iluminación natural y artificial.

#### 4.1.8 EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS COMUNALES

El edificio cuenta con portería, oficina de administración, citofonia, ascensor, planta eléctrica, subestación, garajes exteriores para visitantes, equipos de presión y contra incendios, unidad técnica de residuos, entre otros.

### 4.2. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE

#### 4.2.1. TIPO DE BIEN

Se trata de un oficina usada y remodelada de ubicación exterior ubicada en el nivel (7) conformada por espacios abiertos.

#### 4.2.2. ÁREA PRIVADA

Oficina 701: 60,40 m<sup>2</sup>

#### 4.2.3. ACABADOS INTERIORES

Pisos	:	Tableta cerámica.
Muros	:	Estuco liso y pintura.
Cielo Rasos	:	Suspendido en láminas de panel yeso.
Puertas	:	Madera.
Ventanearía	:	Perfil metálico con vidrio plano.
Cocineta	:	Mesón en acero inoxidable muebles en madera termoformada, estufa de cubierta y extractor.
Bños	:	Pisos y muros en tableta cerámica, mobiliarios de línea económica, uno con mueble bajo en madera termoformada.
Calidad y Estado De Conservación	:	Los acabados en general son de buena categoría, en buen estado de conservación, anotamos que presenta remodelación general.

#### 4.2.4. SERVICIOS PÚBLICOS

Cuenta con los servicios públicos instalados de: una acometida de energía eléctrica, acometida de acueducto, red telefónica y alcantarillado.

Fin de página.

## V. CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a las características más relevantes relacionadas en los capítulos anteriores, a continuación, citamos las consideraciones generales tenidas en cuenta para la asignación del valor comercial:

- La localización general del inmueble objeto de avalúo, situado en un área mixta del norte de la ciudad de Cali., concretamente dentro del barrio San Vicente de la comuna dos (2), zona con diversidad de actividades, con presencia residencial, comercio local, oficinas particulares, entidades prestadoras de salud e industria liviana.
- La localización específica de edificio con frente hacia la Calle 25 Norte y avenida 2C Norte, vías locales y primarias del barrio, pavimentadas y de buen a aceptable estado de conservación. La proximidad a importantes corredores viales de carácter metropolitano, lo que le permite un fácil acceso, por su alta intensidad y consolidación comercial presenta alto congestionamiento vial.
- Las normales especificaciones constructivas y arquitectónicas del edificio en relación con tipo de materiales, diseño, aireación, iluminación natural, edad y estado general de conservación.

Cabe resaltar que el edificio requiere estudio técnico en la rampa de acceso a parqueaderos que limita el acceso de vehículos.

- La oficina presenta remodelación general a sus acabados y redes hidrosanitarias, conforma un espacio abierto.
- Por lo anterior y conforme al Art. 18 de la Resolución 620, del 23/09/08, del IGAC; por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la Ley 388 de 1.997; en lo referente a los avalúos de inmuebles sometidos a régimen de propiedad horizontal; el presente avalúo se practicará únicamente para el área privada que legalmente exista.
- El hecho de no contar la oficina con garaje privado, sin duda un aspecto desfavorable.
- El valor asignado se entiende como valor presente del bien tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección, con una vigencia de un año, siempre y cuando las condiciones actuales se mantengan.

---

Página 11

- El valor presentado corresponde al valor comercial o de mercado del bien inmueble en estudio expresado en dinero, entendiendo por valor comercial aquel **valor más probable** que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir **de contado** o en términos razonablemente equivalentes, en forma libre y sin presiones, en un mercado normal y abierto, existiendo alternativas de negociación para las partes.
- Es importante además hacer énfasis con la diferencia que podría existir entre la cifra del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que este estudio concede un valor objetivo de los inmuebles, en el valor de negociación interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever.
- El profesional valuador que participa en el presente estudio, cumple con lo establecido en la Ley 1673 de 2013 y el Decreto 556 de 2014, los cuales tienen como objeto regular y establecer las responsabilidades y competencias de los evaluadores en Colombia, propendiendo por la transparencia y la equidad entre las personas en el desarrollo de la actividad valuatoria; señalando de forma tal que no se encuentra incurso para participar en el desarrollo del presente estudio de valuación.
- Bajo la gravedad del juramento, el profesional valuador participante en el presente estudio de avalúo manifiesta que las declaraciones contenidas en el presente documento de avalúo y sobre las cuales se basaron los análisis y conclusiones, son correctas y verdaderas; así como el procedimiento metodológico es el apropiado para este tipo de estudios.
- Por último, se señala que el profesional valuador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad evaluada.

Fin de página

## VI. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

### 6.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DE SUELO

De acuerdo a lo establecido por la Secretaria de Planeación el edificio no se encuentra en zona de amenaza por inundación ni se encuentra en zona de amenaza por remoción en masa.

### 6.2 LEGALIDAD DE ÁREAS

El inmueble cuenta con área legal en cuanto al área privada se refiere.

### 6.3 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

El inmueble objeto de valuación se encuentra en una zona con un impacto ambiental negativo, debido a su localización geográfica, contando con poca arborización y zonas verdes; resaltando el alto nivel de ruido y contaminación por el nivel de tráfico vehicular que presenta el sector.

### 6.4 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES

Según el certificado de tradición y libertad suministrado (año 2021) el inmueble no cuenta con servidumbres ni afectaciones viales.

### 6.5 SEGURIDAD

El sector en donde se encuentra ubicado el edificio presenta problemáticas de seguridad que no afectan significativamente la comercialización de la unidad privada.

### 6.6 GRAVAMENES INSCRITOS Y LIMITACIONES JURIDICAS

Según el certificado de tradición y libertad suministrado (mayo de 2021), sobre el predio existe un embargo ejecutivo con acción personal.

### 6.7 DERECHOS DE PROPIEDAD

El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble o su título legal.

### 6.8 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS

El sector en donde se encuentra ubicado el edificio presenta problemáticas socioeconómicas que no afectan su comercialización.

## VII. METODOLOGIA VALUATORIA

### 7.1 JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA

Dentro de los procedimientos existentes, comúnmente aceptados en el medio y adoptados por las diferentes instituciones especializadas en la práctica de la actividad valuatoria, se conjugan conocimientos donde se aplican diferentes disciplinas y profesiones.

Adicionalmente su resultado es el producto de métodos esencialmente objetivos y universalmente admitidos como justos y su desarrollo corresponde a hipótesis y planteamientos regidos a los criterios del Avaluador, lógicamente manejados y adaptados a cada estudio en particular, conforme a la experiencia del perito.

Este último, elemento indispensable y necesario para la correcta interrelación de los conocimientos técnicos traducidos en metodologías valuatorias.

Tales metodologías valuatorias y parámetros técnicos tienen en cuenta diferentes factores que influyen directa o indirectamente en el valor de los bienes, mediante los cuales es posible determinar el valor más aproximado al justo precio del bien en un momento dado, e independiente de los fines para los cuales es avaluado.

Generalmente para la valuación de bienes inmuebles se utilizan los métodos Comparativo del Mercado (consistente en la evaluación de las características particulares para determinar su sustitución por otro de su misma especie), De Costos, (reproducción, reposición y sustitución a nuevo), De Renta o Capitalización (directo, indirecto o residual).

Cada enfoque o método de valuación, cuenta con métodos de aplicación alternativos. La experiencia y formación, las normas locales, las exigencias del mercado y los datos de que dispone el valuador son factores a combinar para determinar el método o métodos que han de aplicarse.

En el desarrollo de tales métodos, se involucran una serie de aspectos relacionados directa o indirectamente con los bienes en cuestión, los cuales se describen y definen en el informe final como argumentos o consideraciones conducentes del valor asignado.

Por lo tanto, su presentación se realiza organizadamente partiendo de factores y características genéricas hasta las particularidades propias del inmueble,

terminando con las conclusiones del razonamiento que se utilizó para desarrollar el estimativo del valor.

## 7.2 ENFOQUES O METODOLOGÍAS UTILIZADAS EN LA VALUACION

Para la determinación del valor de renta del inmueble en estudio, se tienen los siguientes métodos de acuerdo a lo establecido en las normas internacionales de valuación del IVSC, adoptados en Colombia por la Resolución 620 de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

**Enfoque o 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 se clasifican, analizan e interpretan para llegar a la estimación del valor comercial o de renta.

Consiste en elaborar una matriz de ofertas en donde se determinan los valores totales de los inmuebles comparables ofrecidos en venta, a los cuales se les hace un ajuste por motivos de comercialización que corresponde al descuento que generalmente el propietario otorga en una transacción inmobiliaria.

Algunas veces dicho porcentaje se determina en la misma investigación realizada en el estudio de mercado y otras se asumen por el valuador como un porcentaje promedio que se estructura de acuerdo con los porcentajes del mismo estudio o por la experiencia del perito. La fórmula es la siguiente:

$$VA = VTo * (1-\%C), \text{ donde,}$$

VA = Valor ajustado

VTo = Valor total de la oferta

%C = Porcentaje de comercialización estimado o calculado.

Para este caso, se han desarrollado los cálculos basados en valores comerciales encontrados en oferta en el mercado comparable.

Se elaboró una matriz de ofertas de inmuebles en venta en donde se determinan los valores totales de los inmuebles de alguna manera comparables. Para el cálculo se obtuvieron datos para determinar el valor comercial.

De acuerdo con la información obtenida, se logró establecer que unidades privadas de similares características en cuanto a áreas y ubicación, con acabados originales y con remodelaciones, poseen un valor por metro cuadrado

que puede oscilar entre \$2.100.000 y \$2.258.000 por c/m<sup>2</sup>., siendo las de menor valor las unidades con acabados originales y las de mayor valor las que presentan mejoras y remodelaciones, anotando que no cuentan con espacio de parqueadero.

También se logró establecer que unidades privadas remodeladas con buenos acabados poseen un valor por metro cuadrado que puede oscilar entre \$2.370.000 y \$2.450.000 sin garaje.

ANEXO MEMORIAS DE CALCULO											
COMPARACION DE MERCADO											
DIRECCION Y TIPO	VALOR OFERTA (\$)	VALOR DEPURADO (DESCUENTO)	VR GARAJES (\$)	VR DEPÓSITO (\$)	VR TERRAZA, BALCON Y/O PATIO (\$)	AREA PRIVADA M <sup>2</sup>	VR M <sup>2</sup> (\$)	FECHA	EDAD (años)	OBSERVACIONES	
OFICINAS EN ED. DE LA URB. SAN VICENTE	CF.	\$ 120.000.000	\$ 114.000.000	\$ 0	\$ 0	\$ 0,00	50,00	2.280.000,00	12-oct-22	37	Oficina conformada por 5 espacios, con baño, acabados originales en buen estado.
	CF.	\$ 85.000.000	\$ 78.200.000	\$ 0	\$ 0	\$ 0,00	35,00	2.234.285,71	12-oct-22	37	Espacio para recepción con cillón, oficina principal con ventana, que aporta muy buena iluminación natural, adicionalmente, cuenta con baño, piso en porcelanato, luces LED empotradas y algunas paredes enchapadas en cerámica moderna. Edificio: Tiene seis pisos y 4 oficinas por piso, en total son 23 oficinas. Cuenta con vigilancia, portería privada y circuito cerrado TV.
	CF.	\$ 150.000.000	\$ 138.000.000	\$ 0	\$ 0	\$ 0,00	81,00	2.252.283,98	12-oct-22	37	Oficina conformada por 2 espacios, con baño, acabados mejorados en buen estado.
PROMEDIO 3 DATOS							\$	2.258.860			
DESVIACION 3 DATOS							\$	23.050			
COEFICIENTE DE VARIACION								1,02%			
NUMERO DE DATOS								3			
RAIZ N								1,732			
T-STUDENT								1,996			
LIMITE SUPERIOR							\$	2.285.423			
LIMITE INFERIOR							\$	2.232.298			
VALOR ADOPTADO							\$	2.258.860			
VALOR DERECHO DE USO EXCLUSIVO							\$	-			
INCIDENCIA DEL VALOR M <sup>2</sup>							\$	-			
VR M <sup>2</sup> ADOPTADO SOBRE AREA PRIVADA							\$	2.258.800			

El valor de las ofertas corresponden a unidades privadas de al mismo Edificio y Edificios del sector. El valor unitario asignado se ajusta al promedio de las muestras, obtenida de los datos de mercado utilizados. Cabe anotar que los valores del estudio de mercado están sujetos a descuento del 5 al 8%, sumando las mejoras y remodelaciones que presenta.

Conforme a lo anterior y dadas las características particulares del inmueble, estado de conservación, disposición en el edificio, vista, área privada y remodelación general de sus acabados internos, de partió del promedio de las ofertas y se adiciono el valor c/m<sup>2</sup> de las adecuaciones y remodelaciones, arrojando un valor de \$2.410.000 c/m<sup>2</sup>., asignado para el estudio.

Fin de página.

**VIII. AVALÚO COMERCIAL**  
**EDIFICIO "SAN VICENTE"**  
**OFICINA 701**  
**AV. 2C NORTE N° 24N-172/174**  
**SECTOR SAN VICENTE**  
**CALI - VALLE DEL CAUCA**

DESCRIPCIÓN	ÁREA EN M <sup>2</sup>	VALOR UNITARIO \$/M2	VALOR TOTAL \$
Oficina 701 - Área Privada	60,61	2.410.000	\$ 146.070.100
<b>VALOR TOTAL DE LA PROPIEDAD</b>			<b>\$146.070.100</b>

**SON: CIENTO CUARENTA Y SEIS MILLONES SETENTA MIL CIEN PESOS MONEDA CORRIENTE.**

**VIGENCIA DEL AVALÚO:** La presente valuación es aplicable a partir de la fecha en la cual se elaboró el presente informe y tiene una vigencia de un año en concordancia con el Numeral 7 del Artículo 2 del Decreto N° 422 de marzo 08 de 2000 y con el Artículo 19 del Decreto N° 1420 del 24 de junio de 1998, expedidos por el Ministerio del Desarrollo Económico.

Cali., octubre 14 de 2022.

Atentamente,

  
**WILLIAM TORO BUITRAGO**  
Avaluador consultor  
R.N.A. 3116 FEDELONJAS-ONAC  
R.A.A. - AVAL 79427902 - [www.raa.org.co](http://www.raa.org.co)



**CERTIFICACIÓN REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES – R.N.A.**

CERTIFICACIÓN EN AVALUOS DE INMUEBLES URBANOS Nº URB-0172		
	<b>REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.</b>	
CERTIFICA QUE:		
<i>WILLIAM ROBERTO TORO BUITRAGO</i> C.C. 79427902		
R.N.A 3116		
Ha sido certificado y es conforme respecto a los requisitos de competencia basados en el esquema de certificación acreditado por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC, bajo los criterios de la norma internacional ISO/IEC 17024:2012 en:		
ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Urbanos	NCI 210502001 SENA Versión 7 Aplicar las metodologías valuadoras para Inmuebles Urbanos de acuerdo con las normas y legislación vigente. Vigencia ampliada hasta 31/12/2019 RESOL 210502012 SENA YRS 3 Preparar avalúo de acuerdo con normativa y emisoro valuadora. Aprobación 19/05/2017	EQ/DC/01 Esquema de Certificación de Personas, categoría o Especialidad de Avalúo de Inmuebles Urbanos.
Esta certificación está sujeta a que el evaluador mantenga su competencia conforme con los requisitos especificados en la norma de competencia y en el esquema de certificación, lo cual será verificado por el R.N.A.		
Fecha de otorgamiento : 01/08/2015	*Fecha de actualización : -	
Fecha de renovación : 01/08/2019	Fecha de vencimiento : 31/07/2023	
<small>* En casos actualizados del certificado con el fin de tener los datos (E)MOC de Certificación de acuerdo a la actualización del esquema (E)MOC</small>		
LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO DIRECTOR EJECUTIVO REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.		
<small>Todo el contenido del presente certificado, es propiedad exclusiva e inalienable del R.N.A. Verifique la validez de la información a través de la línea 0205023 y también puede visitarnos en <a href="http://www.rna.gov.co">www.rna.gov.co</a> Este certificado solo es válido cuando sea solicitado.</small>		
<small>Logo RNP 1002</small>		

**CERTIFICACIÓN REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES – R.A.A.**



PIN de validación: b51c0a75



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) WILLIAM ROBERTO TORO BUITRAGO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79427902, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-79427902.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) WILLIAM ROBERTO TORO BUITRAGO se encuentra activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías:

- Inmuebles Urbanos
- Inmuebles Rurales
- Inmuebles Especiales

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Marzo de 2019.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 31 de Diciembre de 2021.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. en la categoría Inmuebles Especiales vigente hasta el 31 de Diciembre de 2021.

Los datos de contacto del Avaluador son:

Dirección: Cra 1D No. 53-24 Apto 3-501  
Teléfono: 3115078280  
Correo Electrónico: wt.avaluad@hotmai.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Comité Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) WILLIAM ROBERTO TORO BUITRAGO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79427902.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede hacerlo 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

b51c0a75

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los un (01) días del mes de Octubre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma

Alexandra Suarez  
Representante Legal

Tel 60 (2) 4074321 – Cel 311 507 82 80

Correo-e: [wt.avaluad@hotmail.com](mailto:wt.avaluad@hotmail.com)

CERTIFICADO POR EL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES DE FEDELONJAS-ONAC  
CERTIFICADO POR EL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A.

WILLIAM TORO BUITRAGO  
AVALUADOR CONSULTOR  
RNA 3116 FEDELONJAS  
RAA AVAL - 79427902  
MOVIL 311 507 8280

EDIFICIO "SAN VICENTE" OFICINA 701  
URB. SAN VICENTE - SANTIAGO DE CALI

14 DE OCTUBRE DE 2022



VISTA DEL ENTORNO

IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO



FACHADA DEL EDIFICIO

ACCESO A LA OFICINA



VISTA GENERAL DE LA OFICINA



DETALLE OFICINA

BAÑO OFICINA PRINCIPAL

**WILLIAM TORO BUITRAGO  
AVALUADOR CONSULTOR  
RNA 3116 FEDELONJAS  
RAA AVAL - 79427902  
MOVIL 311 507 8280**

**EDIFICIO "SAN VICENTE" OFICINA 701  
URB. SAN VICENTE - SANTIAGO DE CALI**

**14 DE OCTUBRE DE 2022**



**DETALLE COCINETA**

**BAÑO SOCIAL**



**PANORAMICA DESDE LA OFICINA**

**DETALLE SÓTANO**



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN  
DE SENTENCIAS DE CALI

Auto # 2430

RADICACIÓN: 76-001-31-03-009-2020-00113-00  
DEMANDANTE: BANCO DAVIVIENDA S.A.  
DEMANDADOS: AFE ATHLETIC FITNESS EXPERIENCE CENTRO MEDICO  
DEPORTIVO S.A.S. Y OTRO  
CLASE DE PROCESO: EJECUTIVO SINGULAR  
JUZGADO DE ORIGEN: NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

Santiago de Cali, primero (01) de diciembre de dos mil veintidós (2.022)

El apoderado judicial del Banco Davivienda S.A. solicitó al Despacho, decretar el embargo y secuestro del derecho de propiedad y dominio que posee el señor OSCAR ELIAS GIRALDO, identificado con C.C. 94.397.409 sobre el vehículo de placas IDM-108 de la Secretaria de Transito de Barranquilla; siendo procedente lo anterior se procederá de conformidad.

Ahora bien, en el mismo escrito, el togado solicitó el embargo y secuestro en bloque de los siguientes establecimientos de comercio: (i) AFE CRISTALES identificado con Matricula mercantil 1022451-2 (ii) AFE CAÑASGORDAS identificado con Matricula mercantil 972121-2 y, (iii) AFE REFUGIO identificado con Matricula mercantil 817458-2; no obstante, se tiene que en el expediente no obra constancia de inscripción de embargo alguna.

Aunado a ello, a ID 08 del cuaderno de la demanda acumulada, obra comunicación remitida por la Cámara de Comercio de Cali, en la que se informa que se decretó el desistimiento tácito de la medida cautelar comunicada por Oficio # 344 del 16 de octubre de 2020, en virtud de que, transcurrido el término del requerimiento para la aclaración de la medida, el interesado guardó silencio<sup>1</sup>.

En ese orden de ideas, entendiéndose ratificada por el apoderado judicial, la cautela sobre los citados establecimientos de comercio, se ordenará su embargo y secuestro.

En consecuencia, este juzgado,

<sup>1</sup> Requerimiento de la especificación del establecimiento de comercio sobre el cual se decretaba la medida, allegado el 27 de marzo de 2020 – obrante a ID 02 del cuaderno de medidas cautelares.

RESUELVE:

PRIMERO: DECRETAR el embargo y secuestro del derecho de propiedad y dominio que posee el señor OSCAR ELIAS GIRALDO, identificado con C.C. 94.397.409 sobre el vehículo de placas IDM-108 de la Secretaria de Transito de Barranquilla.

Por secretaría, líbrese la comunicación correspondiente.

SEGUNDO: DECRETAR el embargo y secuestro de los siguientes establecimientos de comercio: (i) AFE CRISTALES identificado con Matricula mercantil 1022451-2 (ii) AFE CAÑASGORDAS identificado con Matricula mercantil 972121-2 y, (iii) AFE REFUGIO identificado con Matricula mercantil 817458-2, todos de propiedad de la sociedad demandada AFE ATHLETIC FITNESS EXPERIENCE CENTRO MEDICO DEPORTIVO S.A.S. EN REORGANIZACION identificada con número de NIT 900434583- 1.

Líbrese la comunicación respectiva a la Cámara de Comercio de Cali, para los fines pertinentes.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



LEONIDAS ALBERTO PINO CAÑAVERAL

Juez



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN  
DE SENTENCIAS DE CALI

Auto # 2399

RADICACIÓN: 76-001-31-03-012-2019-00089-00  
DEMANDANTE: Banco Agrario de Colombia S.A. – FNG S.A.  
DEMANDADOS: Juan Fernando Gómez Cárdenas  
CLASE DE PROCESO: Ejecutivo Singular  
JUZGADO DE ORIGEN: Doce Civil del Circuito de Cali

Santiago de Cali, veintiocho (28) de noviembre de dos mil veintidós (2.022)

En cumplimiento a lo dispuesto en el Acuerdo # PSAA15-10402 de 29 de octubre de 2.015, modificado y ajustado por el Acuerdo N° PSAA15-10412 de 26 de noviembre de 2.015, emanados de la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura, en concordancia con la Circular CSJVC15-145 del 7 de diciembre de 2.015, procedente de la Sala Administrativa del Consejo Seccional de la Judicatura del Valle del Cauca, AVÓQUESE el conocimiento del presente asunto.

De otra parte, se ordenará correr traslado a la liquidación del crédito aportada por la parte actora, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 446 del C.G.P.

Finalmente, se tiene que el apoderado especial del FNG S.A. presentó renuncia de poder, la cual cumple con lo dispuesto en el Art. 76 del Código General del Proceso. En consecuencia, el Juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO: AVOCAR el conocimiento del presente asunto.

SEGUNDO: Por secretaría CORRASE TRASLADO a la liquidación de crédito aportada por el FNG S.A. y el Banco Agrario de Colombia S.A., visibles en las hojas 2 a 3 y, 10 a 11, del documento obrante a ID 24 del cuaderno del juzgado de origen, respectivamente.

TERCERO: ACEPTAR la renuncia de poder que hace el abogado JUAN DIEGO PAZ CASTILLO, en los términos del inciso 4º del artículo 76 del Código General del Proceso.

CUARTO: En razón a lo resuelto en el numeral anterior, REQUIÉRASE al Fondo Nacional de Garantías S.A., para que designen nuevo apoderado judicial.

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 # 2400

RADICACIÓN: 76-001-31-03-012-2021-00007-00  
DEMANDANTE: Carlos Hernán Orozco Delgado  
DEMANDADOS: Olfady Osmedo García Henao  
CLASE DE PROCESO: Ejecutivo Prendario  
JUZGADO DE ORIGEN: Doce Civil del Circuito de Cali

Santiago de Cali, veintiocho (28) de noviembre de dos mil veintidós (2.022)

En cumplimiento a lo dispuesto en el Acuerdo # PSAA15-10402 de 29 de octubre de 2.015, modificado y ajustado por el Acuerdo N° PSAA15-10412 de 26 de noviembre de 2.015, emanados de la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura, en concordancia con la Circular CSJVC15-145 del 7 de diciembre de 2.015, procedente de la Sala Administrativa del Consejo Seccional de la Judicatura del Valle del Cauca, AVÓQUESE el conocimiento del presente asunto.

De otra parte, se requerirá a las partes para que aporten la liquidación del crédito, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 446 del C.G.P. En consecuencia, se,

RESUELVE:

PRIMERO: AVOCAR el conocimiento del presente asunto.

SEGUNDO: REQUERIR a las partes a fin de que aporten la liquidación del crédito de conformidad a lo dispuesto por el Art. 446 del C.G.P.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

LEONIDAS ALBERTO PINO CAÑAVERAL

Juez



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN  
DE SENTENCIAS DE CALI

Auto # 2401

RADICACIÓN: 76-001-31-03-012-2021-00078-00  
DEMANDANTE: BANCOLOMBIA S.A.  
DEMANDADOS: PATRIMONIO AUTÓNOMO KOLIBRI DEL REFUGIO - BLOKES  
KLAHR S.A.S - HERMAN KLAHR WAGENBERG  
CLASE DE PROCESO: EJECUTIVO SINGULAR  
JUZGADO DE ORIGEN: DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

Santiago de Cali, veintiocho (28) de noviembre de dos mil veintidós (2.022)

En cumplimiento a lo dispuesto en el Acuerdo # PSAA15-10402 de 29 de octubre de 2.015, modificado y ajustado por el Acuerdo N° PSAA15-10412 de 26 de noviembre de 2.015, emanados de la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura, en concordancia con la Circular CSJVC15-145 del 7 de diciembre de 2.015, procedente de la Sala Administrativa del Consejo Seccional de la Judicatura del Valle del Cauca, AVÓQUESE el conocimiento del presente asunto.

De otra parte, se requerirá a las partes para que aporten la liquidación del crédito, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 446 del C.G.P.

Finalmente, atendiendo a la petición del extremo activo, se ordenará a la oficina de apoyo, la expedición del despacho comisorio de que trata el auto del 16 de junio de 2022<sup>1</sup>; así mismo, deberá actualizarse la comisión encomendada el 13 de mayo del presente año<sup>2</sup>, ambos para su correspondiente diligenciamiento.

En consecuencia, se,

RESUELVE:

PRIMERO: AVOCAR el conocimiento del presente asunto.

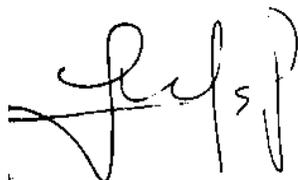
SEGUNDO: REQUERIR a las partes a fin de que aporten la liquidación del crédito de conformidad a lo dispuesto por el Art. 446 del C.G.P.

<sup>1</sup> ID 018 cuaderno de medidas cautelares – juzgado de origen.

<sup>2</sup> ID 019 cuaderno de medidas cautelares – juzgado de origen.

TERCERO: ORDENAR a la oficina de apoyo, la expedición del despacho comisorio de que trata el auto del 16 de junio de 2022; así mismo, deberá actualizarse la comisión encomendada el 13 de mayo del presente año, ambos para su correspondiente diligenciamiento.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



LEONIDAS ALBERTO PINO CAÑAVERAL

Juez