



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN
DE SENTENCIAS DE CALI

Auto # 419

RADICACIÓN: 76-001-31-03-003-1996-11377-00
DEMANDANTE: Antonio Barney Durán
DEMANDADO: Ricardo Mauricio Díaz Tello
CLASE DE PROCESO: Ejecutivo Singular
JUZGADO DE ORIGEN: Tercero Civil Del Circuito De Cali

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

Encontrándose vencido el término de traslado de los avalúos de los inmuebles trabados en la Litis, sin que las partes presentaran objeción alguna, se dispondrá a otorgarles firmeza.

De otra parte, se tiene que la apoderada de la parte actora solicitó se le informe si los auxiliares de la justicia procedieron con la entrega de los inmuebles. Sin embargo, revisado el plenario no se evidencia respuesta alguna al requerimiento realizado por auto # 2351 del 4 de octubre de 2021.

Por tanto, en aras de garantizar celeridad procesal y para efectos de proceder a fijar fecha para llevar remate de los bienes cautelados, habrá de comisionarse la entrega de los mismos al secuestre Jhon Jerson Jordán Viveros. En consecuencia, se,

RESUELVE:

PRIMERO: OTORGAR FIRMEZA a los avalúos de los inmuebles cautelados en el presente asunto, obrantes a ID 06 y 07 del cuaderno principal del expediente digital, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 444 del C.G.P.

SEGUNDO: 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 entrega material de los inmuebles identificados con folios de matrícula Nos. 370-259439, 370-259363 y 370-259364 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, la cual deberá realizarse al secuestre JHON JERSON JORDAN VIVEROS.

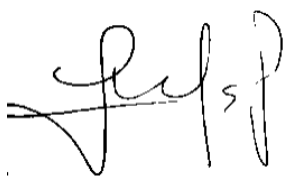
Facúltese al comisionado con todas las funciones inherentes para el buen desempeño de la comisión, fijar honorarios y, entre ellas la de subcomisionar.

TERCERO: Por secretaría líbrese el despacho comisorio con los insertos correspondientes. Ofíciase.

CUARTO: DIFERIR la solicitud de fijar fecha de remate en el presente asunto hasta tanto se encuentre materializada la entrega de los inmuebles cautelados al secuestre nombrado.

QUINTO: COMUNICAR lo resuelto en la presente providencia a los ocupantes de los inmuebles objeto de la diligencia de entrega, a la secuestre MARICELA CARABALÍ y al auxiliar de la justicia JHON JERSON JORDÁN VIVEROS.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



LEONIDAS ALBERTO PINO CAÑAVERAL

Juez



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN
DE SENTENCIAS DE CALI

Auto # 442

RADICACIÓN: 76-001-31-03-003-2017-00262-00
DEMANDANTE: Sergio Daniel Castillo Grisales (Cesionario)
DEMANDADO: Dora Alicia Ríos Rodríguez
CLASE DE PROCESO: Ejecutivo Hipotecario

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

Encontrándose vencido el término de traslado del avalúo del inmueble trabado en la Litis, sin que las partes presentaran objeción alguna, se dispondrá a otorgarle firmeza. En consecuencia,

RESUELVE:

ÚNICO: OTORGAR FIRMEZA al avalúo del inmueble cautelado en el presente asunto, obrante a ID 31 y 32 del cuaderno principal del expediente digital, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 444 del C.G.P.

Ejecutoriada la providencia, vuélvase a despacho para lo pertinente.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

LEONIDAS ALBERTO PINO CAÑAVERAL
Juez



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE
SENTENCIAS DE CALI

Auto No. 431

RADICACIÓN: 760013103-003-2010-00156-00
DEMANDANTE: Cooperativa De Vigilantes Starcoop
DEMANDADO: Parque Comercial Rio Cauca PH
CLASE DE PROCESO: Ejecutivo Singular

Santiago de Cali, primero (01) de marzo de dos mil veintidós (2022).

Teniendo en cuenta que el representante legal del Parque Comercial Río Cauca STEVEN LOAIZA ARANGO designó apoderado judicial; de conformidad con los artículos 74 a 76 del C.G.P., se procederá a reconocerle personería.

A índice 9 del cuaderno principal del archivo definitivo digital, obra memorial presentado por el apoderado del demandado, en el que solicita información acerca del estado del trámite de solicitud la entrega de títulos judiciales, requerimientos realizados visibles a índices 3, 4 y 5 del mismo cuaderno.

Por otra parte, en los folios 159 y 160 del expediente físico, se constata que el presente asunto terminó por Auto No. 0294 09 de mayo de 2019 a razón del pago total de la obligación, por tanto, es pertinente aclarar que los depósitos judiciales sobre los cuales se reclama el pago fueron constituidos con posterioridad a la terminación del proceso. Así las cosas, se accederá a la solicitud de pago de depósitos judiciales a favor de la parte ejecutada Parque Comercial Rio Cauca PH. En consecuencia, se

RESUELVE:

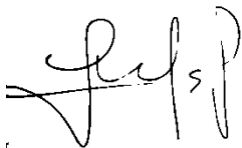
PRIMERO: TÉNGASE al Dr. Juan Sebastián Parra Trujillo, identificado con C.C. No. 1.112.483.788 y T.P. 325527 del C.S.J., para que actúe en representación judicial de Parque Comercial Río Cauca PH, para los fines descritos en el poder allegado al despacho.

SEGUNDO: ORDENAR a la Oficina de Apoyo Civil del Circuito de Ejecución de Sentencias de Cali la elaboración de la orden de pago de los siguientes depósitos judiciales por valor de VEINTIDÓS MILLONES DE PESOS (\$22.000.000,00), a favor de la

parte ejecutada PARQUE COMERCIAL RIO CAUCA PH, NIT 900.234.886-8, como devolución de excedentes de embargos:

No. Depósito Judicial	DEMANDANTE	ESTADO	Fecha Constitución.	Fecha de Pago	Valor Depósito Judicial
4690-3000-2669082	COOPERATIVA VIGILANCIA STARCOOP CTA	IMPRESO ENTREGADO	12/07/2021	NO APLICA	2.750.000,00
4690-3000-2669084	COOPERATIVA VIGILANCIA STARCOOP CTA	IMPRESO ENTREGADO	12/07/2021	NO APLICA	2.750.000,00
4690-3000-2669088	COOPERATIVA VIGILANCIA STARCOOP CTA	IMPRESO ENTREGADO	12/07/2021	NO APLICA	2.750.000,00
4690-3000-2669090	COOPERATIVA VIGILANCIA STARCOOP CTA	IMPRESO ENTREGADO	12/07/2021	NO APLICA	2.750.000,00
4690-3000-2669091	COOPERATIVA VIGILANCIA STARCOOP CTA	IMPRESO ENTREGADO	12/07/2021	NO APLICA	2.750.000,00
4690-3000-2669093	COOPERATIVA VIGILANCIA STARCOOP CTA	IMPRESO ENTREGADO	12/07/2021	NO APLICA	2.750.000,00
4690-3000-2669095	COOPERATIVA VIGILANCIA STARCOOP CTA	IMPRESO ENTREGADO	12/07/2021	NO APLICA	2.750.000,00
4690-3000-2669098	COOPERATIVA VIGILANCIA STARCOOP CTA	IMPRESO ENTREGADO	12/07/2021	NO APLICA	2.750.000,00

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



LEONIDAS ALBERTO PINO CAÑAVERAL

Juez

MVS



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN
DE SENTENCIAS DE CALI

Auto # 423

RADICACIÓN: 76-001-31-03-003-2011-00128-00
DEMANDANTE: Comunicación Comercial Comcel S.A.
DEMANDADOS: Mango Comunicaciones Ltda y otros
CLASE DE PROCESO: Ejecutivo Mixto
JUZGADO DE ORIGEN: Tercero Civil Del Circuito De Cali

Santiago de Cali, dos (02) de marzo de dos mil veintidós (2.022)

Teniendo en cuenta que la perito VICTORIA EUGENIA GARCÍA ARIZABALETA, designada por este despacho para llevar a cabo el avalúo del inmueble trabado en la litis, guardó silencio al requerimiento realizado para la aceptación del cargo encomendado, este despacho procederá a relevarla y en su lugar, se designará un auxiliar de la justicia de la lista actualizada expedida por el RNA para que rinda la experticia aludida. En mérito de lo expuesto, se,

RESUELVE:

PRIMERO: RELEVAR del cargo de perito evaluador a la señora VICTORIA EUGENIA GARCÍA ARIZABALETA.

SEGUNDO: DESIGNAR como perito evaluador del inmueble cautelado en el presente asunto al señor ADOLFO TENORIO LÓPEZ, quien podrá ser contactado en el correo electrónico: adolfotenorioavaluos@outlook.com (Celular: 3155503412). La gestión encomendada deberá cumplir con los requisitos contenidos en el artículo 226 del C.G.P.

Se concederá cinco (5) días a partir de la notificación para que se pronuncie respecto de la aceptación del cargo. Luego tendrá quince (15) días hábiles para proceder con la experticia.

TERCERO: ORDENAR que, por conducto de la Oficina de Apoyo, se realice la comunicación correspondiente.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

LEONIDAS ALBERTO PINO CAÑAVERAL

Juez

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN
DE SENTENCIAS DE CALI

Auto # 424

RADICACIÓN: 76-001-31-03-006-2015-00055-00
DEMANDANTE: SOLUCIONES Y RECUPERACIONES S.A.S.
DEMANDADO: CLAUDIA PATRICIA AMAYA Y OTRO
CLASE DE PROCESO: EJECUTIVO MIXTO
JUZGADO DE ORIGEN: SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

Santiago de Cali, dos (2) de marzo de dos mil veintidós (2.022)

Revisado el expediente, se evidencia memorial allegado por el apoderado judicial de la entidad demandante, coadyuvado por el representante legal de la mentada sociedad, la apoderada del demandado HERNÁN HUMBERTO RODRÍGUEZ GARCÍA y éste último, en el que solicitaron la terminación del proceso referenciado por pago total de la obligación.

En ese orden de ideas, encontrando que se encuentran reunidos los presupuestos del artículo 461 del C.G.P. y, que no se evidencia la existencia de remanentes, se procederá de conformidad.

Finalmente, a ID 74 y 75 del cuaderno principal del expediente digital, obra el avalúo del inmueble cautelado en el presente asunto, el cual será agregado por sustracción de materia, teniendo en cuenta lo anotado en líneas precedentes. En consecuencia, se,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR LA TERMINACIÓN del proceso EJECUTIVO MIXTO, adelantado por SOLUCIONES Y RECUPERACIONES S.A.S. (CESIONARIO) en contra de CLAUDIA PATRICIA AMAYA SANCHEZ y HERNÁN HUMBERTO RODRÍGUEZ GARCÍA, por pago total de la obligación.

SEGUNDO: CANCELAR las medidas cautelares ordenadas y decretadas en el presente asunto y que se relacionan a continuación:

Embargo inmueble	Auto No. 0708 del 15 de abril de 2015, obrante a folio 6 a 9 del cuaderno de medidas cautelares.
Embargo salarios	
Embargo vehículo	Auto No. 1519 del 24 de mayo de 2017, obrante a folio 55 del cuaderno de medidas cautelares.
Embargo Inmueble	

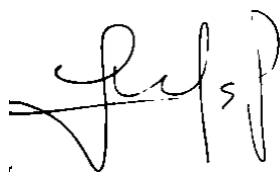
Librar los oficios correspondientes a través de la oficina de apoyo y remitirlos a las entidades competentes.

TERCERO: ORDENAR el desglose de los documentos base de recaudo, para que sean entregados a la parte demandada y a costa de la misma, con la constancia expresa de que la obligación fue pagada.

CUARTO: AGREGAR por sustracción de materia el avalúo comercial del inmueble cautelado en el presente asunto, por lo expuesto.

QUINTO: Archivar el expediente previa anotación en el Sistema de Gestión Judicial.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



LEONIDAS ALBERTO PINO CAÑAVERAL

Juez



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN
DE SENTENCIAS DE CALI

Auto # 425

RADICACIÓN: 76-001-31-03-006-2015-00055-00
DEMANDANTE: SOLUCIONES Y RECUPERACIONES S.A.S.
DEMANDADO: CLAUDIA PATRICIA AMAYA Y OTRO
CLASE DE PROCESO: EJECUTIVO MIXTO
JUZGADO DE ORIGEN: SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

Santiago de Cali, dos (2) de marzo de dos mil veintidós (2.022)

En atención a en providencia de la misma fecha se decretó la terminación del presente proceso por pago total de la obligación, sin que las partes indicaran el valor recibido y /o cancelado por tal concepto, se les requerirá para que en un término perentorio informen lo descrito a este despacho para efectos de liquidar la suma correspondiente al arancel previsto en la ley 1394 de 2010.

Cumplido el término anterior sin obtener respuesta alguna, habrá de liquidarse dicho valor teniendo en cuenta lo ordenado en el citado decreto. En consecuencia, se,

RESUELVE:

ÚNICO: REQUERIR A LAS PARTES, para que en un término no superior a los DIEZ (10) DÍAS SIGUIENTES a la notificación de este proveído, indique a este despacho el valor recibido por concepto del pago de las cuotas en mora canceladas por el demandado, para efectos de liquidar la suma correspondiente al arancel previsto en la ley 1394 de 2010.

Cumplido el término anterior sin obtener respuesta alguna, habrá de liquidarse dicho valor teniendo en cuenta lo ordenado en el citado decreto.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

LEONIDAS ALBERTO PINO CAÑAVERAL

Juez

RV: Remite Avalúo Proceso: 2015-00055 Juzg. Actual. 1 Civil Circuito de Ejecución Juzg. Origen. 6 Civil Circuito BANCOOMEVA (Cesionario Soluciones y Recuperaciones) contra Claudia Patricia Amaya y otro

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

Lun 31/01/2022 10:41



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: Carlos Esteves ::: Soluciones y Recuperaciones <carloese@syrsas.com.co>

Enviado: lunes, 31 de enero de 2022 10:33

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

Cc: 'Sebastian Mendez :: Soluciones y Recuperaciones S.A.S.' <sebastianm@syrsas.com.co>

Asunto: Remite Avalúo Proceso: 2015-00055 Juzg. Actual. 1 Civil Circuito de Ejecución Juzg. Origen. 6 Civil Circuito BANCOOMEVA (Cesionario Soluciones y Recuperaciones) contra Claudia Patricia Amaya y otro

Muy buen día respetados funcionarios, cordial saludo.

Remito cumplimiento a providencia, para su normal trámite.
Cordialmente/Regards,



CARLOS MARIO ESTÉVEZ GONZÁLEZ
Director Jurídico.
DEPARTAMENTO JURÍDICO.
carlose@syrsas.com.co
Cel. 302-2950284
Calle 20B No. 43A-70
Barrio Ortezal - Puente Aranda - Bogotá D.C.

La información contenida en este correo es clasificada como INTERNA

🖨️ Antes de imprimir este correo, tenga en cuenta su responsabilidad con el medio ambiente.

AVISO LEGAL: Este mensaje es confidencial, puede contener información privilegiada y no puede ser usado ni divulgado por personas distintas de su destinatario. Si obtiene esta transmisión por error, por favor destruya su contenido y avise a su remitente. Está prohibida su retención, grabación, utilización, aprovechamiento o divulgación con cualquier propósito. Este mensaje ha sido sometido a programas antivirus. No obstante, SOLUCIONES Y RECUPERACIONES S.A.S., no asume ninguna responsabilidad por eventuales daños generados por el recibo y el uso de este material, siendo responsabilidad del destinatario, verificar con sus propios medios la existencia de virus u otros defectos. El presente correo electrónico solo refleja la opinión de su remitente y no representa necesariamente la opinión oficial de SOLUCIONES Y RECUPERACIONES S.A.S o de sus Directivos.

Señor:

**JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE CALI
(VALLE DEL CAUCA).**

E.

S.

D.

REFERENCIA	: Proceso Ejecutivo Mixto
JUZGADO ORIGEN	: Juzgado Sexto Civil del Circuito de Cali.
DEMANDANTE	: BANCO BANCOOMEVA S.A., Hoy SOLUCIONES Y RECUPERACIONES S.A.S., en calidad de cesionario.
DEMANDADOS	: CLAUDIA PATRICIA AMAYA SÁNCHEZ Y OTRO.
RADICADO	: 2015-00055.

Cordial saludo,

ALEXANDRA BENITEZ OTÁLORA, mayor de edad, identificada civil y profesionalmente como aparece al pie de mi firma, obrando en mi calidad de Apoderada Especial de la Sociedad Comercial cesionaria **SOLUCIONES Y RECUPERACIONES S.A.S.**, por medio del presente escrito, comparezco ante su Honorable Despacho, con el fin de manifestar lo siguiente:

De conformidad con los requerimientos de su Despacho así como a nuestra solicitud de nombramiento de auxiliar de la justicia – perito evaluador, para llevar a cabo el dictamen pericial de avalúo de bien inmueble embargado y secuestrado, adjunto remitimos en formato PDF avalúo rendido por el Dr. **MARCO GIULIANO TASCÓN AGUDELO**, identificado con la C.C. No. 94.429.100.

El mencionado peritaje, fue rendido con el lleno de requisitos legales, tal y como lo exigen las normas vigentes para la prestación de este tipo de experticio, en treinta y ocho (38) folios útiles.

Del Señor Juez, respetuosamente,



ALEXANDRA BENITEZ OTÁLORA.

C.C. No. 52.195.229 de Bogotá.

T.P. No. 224.452 del C.S.J.

TIPO DE ESTUDIO:
AVALÚO COMERCIAL



TIPO DE INMUEBLE:
CASA Y LOTE DE TERRENO

SOLICITADO POR:
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN
DE SENTENCIAS DE CALI

DIRECCIÓN:
CALLE 73 # 10 – 60 BOGOTA D.C

Especialistas en consultorías valuatorias

NIIF –NICSP-COOLGAP-NIC-IFRS-IAS-NIV-IVS-NTS
GOODS & SERVICES CONSULTING
www.gysconsulting.com.co

Contenido

1. ASPECTOS GENERALES:	4
1.1. SOLICITANTE DEL AVALÚO:	4
1.2. TIPO DE AVALÚO SOLICITADO:	4
1.3. PROPÓSITO DEL ESTUDIO:	4
1.4. TIPO DE INMUEBLE:	5
1.5. UBICACIÓN:	5
1.6. DESTINACIÓN ECONÓMICA ACTUAL:	5
1.7. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO:	6
1.8. FECHA DE LA VISITA:	6
1.9. FECHA DEL INFORME:	6
1.10 CUMPLIMIENTO DE LA NORMA APLICABLE	6
2. ASPECTOS URBANÍSTICOS:	10
2.1. SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS EN LA COMUNA:	11
2.2. SERVICIOS COMPLEMENTARIOS EN LA COMUNA:	11
2.2.1. SALUD:	11
2.2.2. RECREACIÓN:	12
3. ASPECTOS LOTE DE TERRENO:	19
3.1. DESCRIPCIÓN:	19
3.2. ÁREA LOTE DE TERRENO:	20
3.3. LINDEROS:	20
4. SERVICIOS E INFRAESTRUCTURA:	20
5. ASPECTOS CONSTRUCCIÓN:	21
5.1. DESCRIPCIÓN:	21
6. MEDICIÓN A VALOR RAZONABLE	22
6.1 MARCO TEÓRICO:	22
6.1.1 TIPO DE CLASIFICACIONES SEGÚN LA EMPRESA – GRUPO:	22
6.1.2 TIPOS DE ACTIVOS:	23
6.1.3 NORMAS NIIF PARA VALORACIÓN:	23
6.1.4 TIPOS DE ENFOQUE:	24

Especialistas en consultorías valuatorias

6.1.5 VARIABLES DE ENTRADA:	24
6.1.6 VARIABLES CORROBORADAS POR EL MERCADO - JERARQUÍAS DE MEDICIÓN:	24
7. ASPECTOS VALUATORIOS:	24
8. METODOLOGÍA(S) VALUATORIA(S)	25
8.1 MEMORIA(S) DE CÁLCULO(S):	26
8.1.1. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO.	26
9. VALOR RAZONABLE:	31

Especialistas en consultorías valuatorias

NIIF –NICSP-COOLGAP-NIC-IFRS-IAS-NIV-IVS-NTS
 GOODS & SERVICES CONSULTING
www.gysconsulting.com.co

1. ASPECTOS GENERALES:

1.1. SOLICITANTE DEL AVALÚO:

El JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE CALI hizo la solicitud de avalúo a través del auto # 2463

1.2. TIPO DE AVALÚO SOLICITADO:

Avalúo Comercial

1.3. PROPÓSITO DEL ESTUDIO:

El objeto del presente informe es determinar el valor comercial del inmueble objeto de estudio de acuerdo a lo establecido en el decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998 expedido por la presidencia de la república, ministerios de hacienda y desarrollo y su correspondiente resolución reglamentaria No 620 del 23 de septiembre del año 2008 expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, además de las disposiciones referidas en la ley 1673 del 2013 y demás normatividad vigente en avalúos, así como determinar el Valor Razonable, bajo las Normas Internacionales de Contabilidad - NIC (International Accounting Standards - IAS), bajo las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF (International Financial Reporting Standards - IFRS), y bajo las Normas Internacionales de Valuación - NIV (International Valuation Standards - IVS).

Las dos primeras normas fueron creadas y emitidas por el International Accounting Standards Board - IASB (antes International Accounting Standards Committee - IASC), mientras que las segundas fueron creadas y emitidas por el International Valuation Standards Board - IVSB, organismo interno del International Valuation Standards Council - IVSC (antes International Valuation Standards Committee - IVSC), encargado de establecer las normas o estándares de valuación. Estos organismos son de ámbito mundial y promueven la unificación de unas y otras normas, con el fin de homologarlas internacionalmente, no solo en lo que tiene que ver con la terminología, sino en su adopción. La definición de Valor Razonable de cada uno de estos organismos es la siguiente:

- ➔ Según el International Accounting Standards Board - IASB, se entiende por Valor Razonable, "el precio que se recibiría al vender un activo o se pagaría por transferir en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición". (NIIF-13/2011).
- ➔ Según el International Valuation Standards Board - IVSB, se entiende por Valor Razonable, "el precio estimado para la transacción de un activo o pasivo entre dos partes identificadas, informadas y dispuestas que refleja los intereses respectivos de dichas partes". (NIV-2011).

Especialistas en consultorías valuatorias

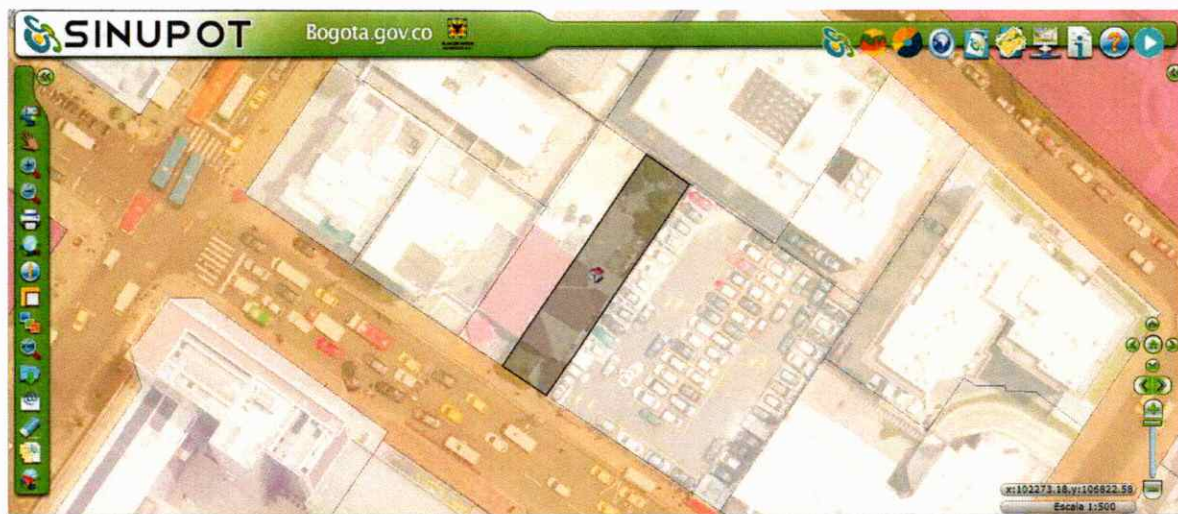
Como se observa, la definición de Valor Razonable es levemente diferente entre los dos organismos. Sin embargo, el International Valuation Standards Board - IVSB, considera que las definiciones de Valor Razonable de las NIIF son generalmente consistentes con la de Valor de Mercado de las NIV. Así las cosas, la definición del Valor de Mercado sería la siguiente: Según el International Valuation Standards Board - IVSB, se entiende por Valor de Mercado "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". (NIV-2011).

1.4. TIPO DE INMUEBLE:

Casa de dos pisos

1.5. UBICACIÓN:

El inmueble objeto de avalúo se identifica como Calle 73 # 10 – 60 y se encuentra ubicado en el barrio la porciúncula de la localidad de Chapinero en Bogotá D.C



Fuente: Mapa SINUPOT

1.6. DESTINACIÓN ECONÓMICA ACTUAL:

El inmueble objeto de estudio tiene tratamiento urbanístico de consolidación, área de actividad comercio y servicios y en el momento de la visita estaba ocupado.

Especialistas en consultorías valuatorias

NIIF –NICSP-COOLGAP-NIC-IFRS-IAS-NIV-IVS-NTS
GOODS & SERVICES CONSULTING
www.gysconsulting.com.co

1.7. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO:

- Fotocopias del Certificado de Tradición de Matricula Inmobiliaria número 50C-469824 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá zona centro con fecha noviembre tres (3) del año dos mil veintiuno (2021).

1.8. FECHA DE LA VISITA:

Veinte (20) de diciembre del año dos mil veintiuno (2021).

1.9. FECHA DEL INFORME:

- Fecha de elaboración: Veintidós (22) de diciembre del dos mil veintiuno (2021).
- Fecha de entrega: Treinta (30) de diciembre del dos mil veintiuno (2021).

1.10 CUMPLIMIENTO DE LA NORMA APLICABLE

- Perito principal Marco Giuliano Tascón Agudelo.
- Cumplimiento del código general del proceso, art 226.

El autor del presente estudio es el Perito Marco Giuliano Tascón Agudelo. MBA de tal manera que, en cumplimiento del Art 226 del Código General del Proceso se expone la siguiente información:

Art. 226 – “Inciso 1: La identidad de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración”.

Marco Giuliano Tascón Agudelo.

Administrador de Empresas, Universidad Santiago de Cali.

Master Universitario en Dirección de Empresas, Universidad Internacional de la Rioja – España.

Candidato a Master en Gerencia de proyectos Universidad tecnológica de Monterrey

Registro abierto Avaluador RAA AVAL-94429100.

Categorías 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 y 13.

e-mail: giulianotascon@yahoo.es

Cel: 317 639 4990

Art. 226 – Inciso 2: La dirección, el número de teléfono, número de identificación y los demás datos que faciliten la localización del perito.

Especialistas en consultorías valuatorias

NIIF –NICSP-COOLGAP-NIC-IFRS-IAS-NIV-IVS-NTS
GOODS & SERVICES CONSULTING
www.gysconsulting.com.co

El perito informa al despacho que su dirección principal de oficina es

→ Carrera 83C # 20 - 35 oficina 201 Cali, Valle del Cauca

El teléfono de contacto es el 317 639 4990, su cedula es 94.429.100 de Cali y su correo electrónico es giulianotascon@yahoo.es. De la misma manera informa que para efectos de notificaciones judiciales y comunicados la dirección es la misma.

NOTA IMPORTANTE: *Acorde a la Ley 1581 de 2012, de protección de datos personales, Yo Marco Giuliano Tascón Agudelo, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 94.429.100 de Cali autorizo al Juzgado 1 Civil de Circuito de ejecución de sentencias de Cali a utilizar mi información personal expuesta en este documento única y exclusivamente en el marco del proceso cuyo expediente se identifica con la radicación No. 76-001-31-03-011-1996-13646-00.*

Art. 226 – Inciso 3: La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. Deberán anexarse los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística.

MARCO GIULIANO TASCÓN AGUDELO, mayor y vecino del municipio de Cali, identificado con C.C. 94.429.100, en mi calidad de **PERITO PROFESIONAL**, manifiesto que soy Perito Avaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A, con Aval No. 94429100, perito avaluador certificado del Registro Nacional de Avaluadores R.N.A Fedelonjas, Administrador de Empresas, MBA, Candidato a Master en Gerencia de Proyectos, perito profesional de la Lonja de propiedad Raíz de Cali y Valle del cauca con matrícula profesional 74558, con Registro nacional Avaluador número 3509. 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, entidades competentes para recaudar la información de los peritos en Colombia que es la entidad encargada de recaudar esta información y avalar la especialidad del Perito y con registro abierto Avaluador numero AVAL94429100 con las siguientes especialidades:

- Inmuebles Urbanos
- Inmuebles Rurales
- Inmuebles especiales
- Activos operacionales y establecimientos de comercio
- Intangibles
- Recursos naturales y suelos de protección
- Obras de infraestructura
- Edificaciones arqueológicas
- Maquinaria fija
- Maquinaria y equipos especiales
- Obras de arte
- Semovientes

Especialistas en consultorías valuatorias

NIIF –NICSP-COOLGAP-NIC-IFRS-IAS-NIV-IVS-NTS
GOODS & SERVICES CONSULTING
www.gysconsulting.com.co

→ Intangibles especiales.

El perito cuenta con la siguiente formación académica:

- Administrador de Empresas, Universidad Santiago de Cali, 2007.
- Master Universitario en Dirección de Empresas, Universidad Internacional de la Rioja – España, 2016.

Art. 226 – Inciso 4: La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviere.

El perito no cuenta con publicaciones en el área en los últimos 10 años.

Art. 226 – Inciso 5: La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años.

El perito informa que le realizo al *Juzgado 3 Civil de Circuito de Cali* avalúo de proceso con radicación No. 2019-00030 y además ha realizado avalúos para la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y del Valle del Cauca con destino al sector judicial lo anterior como miembro de la Lonja de Propiedad Raíz.

Art. 226 – Inciso 6: Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen.

El perito certifica que no ha sido designado en procesos anteriores por ninguna de las partes del presente proceso.

Art. 226 – Inciso 7: Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.

1. **A quienes por sentencia ejecutoriada hayan sido condenados por la comisión de delitos contra la administración de justicia o la Administración Pública o sancionados por la Sala Jurisdiccional Disciplinaria del Consejo Superior de la Judicatura o sus Seccionales.**

El perito afirma que a la fecha de entrega del presente documento NO cuenta con sentencia ejecutoriada o ha tenido condena alguna.

2. **A quienes se les haya suspendido o cancelado la matrícula o licencia.**

El perito afirma que a la fecha de entrega del presente documento cuenta con la matricula profesional vigente y el registro ante el RAA, tal y como se evidencia en los anexos del presente documento.

3. **A quienes hayan entrado a ejercer un cargo oficial.**

El perito afirma que a la fecha de entrega del presente documento NO desempeña ni ejerce un cargo oficial en propiedad o encargo.

Especialistas en consultorías valuatorias

4. A quienes hayan fallecido o se incapaciten física o mentalmente.

El perito afirma que a la fecha de entrega del presente documento se encuentra vivo no esta incapacitado físicamente y no cuenta con conocimiento de enfermedad mental que lo incapacite.

5. A quienes se ausenten definitivamente del respectivo distrito judicial.

El perito afirma que a la fecha de entrega del presente documento tiene residencia en Cali, Valle del Cauca.

6. A las personas jurídicas que se disuelvan.

El perito afirma que a la fecha de entrega del presente estudio y para efectos del mismo, actúa en nombre propio con todos los elementos jurídicos en regla para poder ejercer la actividad profesional en Colombia.

7. A quienes como secuestres, liquidadores o administradores de bienes, no hayan rendido oportunamente cuenta de su gestión, o depositado los dineros habidos a órdenes del despacho judicial, o cubierto el saldo a su cargo, o reintegrado los bienes que se le confiaron, o los hayan utilizado en provecho propio o de terceros, o se les halle responsables de administración negligente.

El perito informa que a la fecha no tiene ningún proceso, ni queja, ni denuncia de responsabilidad por el manejo de bienes o liquidaciones a su cargo.

8. A quienes no hayan realizado a cabalidad la actividad encomendada o no hayan cumplido con el encargo en el término otorgado.

El perito informa que a la fecha todos sus encargos han sido cumplidos en el tiempo estimado.

9. A quienes sin causa justificada rehusaren la aceptación del cargo o no asistieren a la diligencia para la que fueron designados.

El perito informa que a la fecha no ha tenido inconvenientes con nombramiento alguno.

10. A quienes hayan convenido, solicitado o recibido indebidamente retribución de alguna de las partes.

El perito informa que a la fecha no ha tenido ningún inconveniente con los nombramientos o contratación privada alguna.

11. A los secuestres cuya garantía de cumplimiento hubiere vencido y no la hubieren renovado oportunamente.

El perito informa que a la fecha no cuenta con la calidad de secuestre y por lo tanto este ítem no le aplica.

Art. 226 – Inciso 8: Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e

Especialistas en consultorías valuatorias

NIIF – NICSP – COOLGAP – NIC – IFRS – IAS – NIV – IVS – NTS
GOODS & SERVICES CONSULTING
www.gysconsulting.com.co

investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

El perito informa que el presente informe se caracteriza por utilizar las mismas bases fundamentales, los mismos postulados técnicos que se usan en la actividad valuatoria y estudios de valor que normalmente desarrolla en su actividad profesional.

Art. 226 – Inciso 10: Relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen.

El perito informa que se adjuntan todos los documentos con importancia relativa que sustentan las operaciones realizadas en el presente estudio.

2. ASPECTOS URBANÍSTICOS:

El predio objeto de estudio está ubicado en el barrio la Porciúncula, localidad de Chapinero en pleno corazón del centro financiero en Bogotá. El barrio limita al norte con el Nogal y Lago Gaitán, al sur, con Quinta Camacho, al oriente con Rosales y al occidente con San Felipe. El barrio es ligeramente plano y totalmente urbano (en el piedemonte de los Cerros Orientales) con árboles en la Avenida Chile, así como en la carrera 11. La estratificación del barrio es la cinco y la seis, el sector es de infraestructura comercial y de servicios (principalmente banca y educación). También hay edificaciones residenciales (principalmente apartamentos).

Al igual que sus vecinos, los barrios Rosales y Quinta Camacho, La Porciúncula gira en torno a la vía principal, que es la avenida Chile. En 1914, se funda el Gimnasio Moderno, de la mano de Agustín Nieto Caballero. Para los años 1920 y 1930 se establecerían la Iglesia que lleva su nombre, construida por la misión franciscana y el Instituto Pedagógico Nacional (posteriormente Universidad). A finales de 1970, el sector fue convirtiéndose paulatinamente en un sector comercial con la llegada de las sedes bancarias más importantes de Colombia, lo cual hace que el sector residencial esté cada vez más reducido.

Las vías principales de acceso son la Avenida Caracas, la Carrera Séptima, la Carrera Novena, la Carrera Once, la Carrera Trece, la Avenida Chile, la Calle 73 y la Calle 76.

Los sitios cercanos mas importantes y emblemáticos del sector son la Iglesia de la Porciúncula (Avenida Chile con Carrera 11), la Iglesia de Cristo Rey, el Centro Comercial Avenida Chile, el Monasterio de La Visitación, la Fiscalía General de la Nación, el (Departamento de Altos Estudios - DAE), la Universidad EAN, sede en la que se fundó con el nombre de Escuela de Administración de Negocios, el Gimnasio Moderno, la Universidad

Especialistas en consultorías valuatorias

NIIF – NICSP – COOLGAP – NIC – IFRS – IAS – NIV – IVS – NTS
GOODS & SERVICES CONSULTING
www.gysconsulting.com.co

Pedagógica Nacional, el Hotel Marriott, la Universidad Sergio Arboleda, el Politécnico Internacional y la Universidad Santo Tomás - Edificio Doctor Angélico.

2.1. SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS EN LA COMUNA:

Acueducto: Infraestructura de acueducto existente.

Alcantarillado Pluvial: Infraestructura pluvial existente.

Alcantarillado Sanitario: infraestructura de alcantarillado existente.

Aseo: Servicio existente.

Energía: Infraestructura de Energía existente.

Teléfono: Infraestructura de Teléfono existente.

El acceso a los servicios públicos básicos en la localidad es bueno. De acuerdo con la encuesta de calidad de vida y el censo aplicado por el DANE en la ciudad; Chapinero presentó la cobertura más alta en los servicios de aseo (100%) y energía eléctrica (99,7%). Por su parte, fue la segunda localidad con la cobertura más alta en el servicio telefónico (96,1%), sólo superada por Teusaquillo. Sin embargo, para el servicio de gas natural (53,6%), la localidad registra la decimoséptima tasa de cobertura en la ciudad, quizás esto puede deberse a que el sector se ha convertido en los últimos años en un polo de desarrollo empresarial.

2.2. SERVICIOS COMPLEMENTARIOS EN LA COMUNA:

2.2.1. SALUD:

La localidad cuenta con 2.766 instituciones prestadoras de servicios de salud privadas y una pública. En la localidad se dispone de 1.852 camas, de las cuales cerca de 540 las ofrecen el hospital de San Ignacio y La Fundación Cardio infantil, lo que la ubica en el primer lugar en número de camas por habitante (en Chapinero hay una cama por cada 73 habitantes), de forma que su capacidad hospitalaria muestra niveles notables, dado el mayor número de camas por habitante que tiene respecto al promedio distrital.

El 88,2% de la población de Chapinero está afiliada al sistema de salud, y es la primera localidad en cobertura de seguridad social en salud en Bogotá. El grueso de la población afiliada pertenece al régimen contributivo (96%), mientras solo 5.181 personas (4,3%) están

Especialistas en consultorías valuatorias

NIIF –NICSP-COOLGAP-NIC-IFRS-IAS-NIV-IVS-NTS
GOODS & SERVICES CONSULTING
www.gysconsulting.com.co

en el régimen subsidiado. La localidad, además de contar con la mejor oferta hospitalaria de Bogotá, presenta niveles de aseguramiento superiores a los del promedio de la ciudad (77,6%).

2.2.2. RECREACIÓN:

Chapinero cuenta con 152 parques distritales, que corresponden al 3,2% del total de parques de la ciudad y es la quinta localidad en número de metros cuadrados de parques y zonas verdes por habitante (5,010 m²). En materia de cultura, la localidad Chapinero cuenta con seis museos, veinte centros culturales, dos salas de exposición y una biblioteca.

De otro lado, Chapinero es la segunda localidad de Bogotá con menor número de personas con necesidades básicas insatisfechas, NBI, (1,6%, 2.150 personas) El Instituto Distrital de Recreación y Deporte (IDRD), ha identificado en Chapinero 78 parques de bolsillo. Según el Plan de Ordenamiento Territorial en Chapinero se han destinado algunos parques en donde se pueden realizar usos temporales como mercados, ferias y eventos deportivos, culturales y recreativos, previa autorización del alcalde local , entre éstos están: el parque Sucre 1 ubicado en la Calle 42 entre Kra 7 A y 9 (costado sur y norte), el parque el Nogal ubicado en la Calle 81 entre Kra 10 y 11 (costado sur-oriental), el parque Chicó Norte II ubicado en las Kra 8A Calle 97 A, el parque Quinta Camacho I ubicado en la Kra 11 y 10ª Calle 70.

La localidad también hace parte del sistema de ciclorrutas, con los corredores ubicados en la Avenida Carrera 9ª, la Carrera 11, la Carrera 13, la Avenida Calle 92, la Avenida Calle 100, el Canal arzobispo y Avenida Carrera 19.

2.3. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA:

LOCALIDAD	Chapinero
BARRIO CATASTRAL	Porciuncula
ÁREA DE ACTIVIDAD	Comercio y servicios
UPZ	Chico lago
TRATAMIENTO	Consolidación
MODALIDAD	Con Cambio de patrón
ZONA	Zona de servicios empresariales
DECRETO	Decreto 059 del 2007

Especialistas en consultorías valuatorias

NIIF –NICSP-COOLGAP-NIC-IFRS-IAS-NIV-IVS-NTS
GOODS & SERVICES CONSULTING
www.gysconsulting.com.co

Artículo 346. Área de Actividad Comercio y Servicios (artículo 335 del Decreto 619 de 2000).

Es la que designa un suelo para la localización de establecimientos que ofrecen bienes en diferentes escalas, así como servicios a empresas y personas.

AREA DE ACTIVIDAD	DE	ZONAS	APLICACIÓN
COMERCIO Y SERVICIOS		1. De Servicios Empresariales	Zonas para centros de negocios y oficinas de escala metropolitana.
		2. De Servicios Empresariales e Industriales	Zonas para centros de negocios, oficinas de escala metropolitana, e industrias con baja ocupación (industria jardín).
		3. Especial de Servicios	Sectores de conservación que permiten servicios seleccionados a empresas y personas con baja afluencia de público.
		4. De Servicios al automóvil	Zonas de servicios relativos al mantenimiento, reparación y suministro de insumos a vehículos.
		5. De Comercio cualificado	Zonas y ejes consolidados de escala metropolitana y urbana, conformados por establecimientos comerciales de ventas al detal.
		6. De Comercio aglomerado.	Zonas conformadas por establecimientos de comercio y servicios varios, en proceso de consolidación.
		7. Comercio pesado	Zonas de comercio mayorista y venta de insumos para la industria y materiales de construcción a gran escala.
		8. Grandes Superficies Comerciales.	Zonas conformadas por grandes establecimientos existentes, especializados en comercio y servicios de escala metropolitana. Los nuevos establecimientos se incorporan a esta categoría una vez desarrollados.
		9. Especial de Servicios de Alto Impacto (adicionado)	Zonas de servicios para actividades relacionadas con los usos ligados al trabajo sexual, la diversión y el

Especialistas en consultorías valuatorias

	por el art. 230 del Decreto 469 de 2003)	esparcimiento, y los demás comercios y servicios que determine la ficha normativa.
--	--	--

Artículo 347. Normas para los usos de comercio y servicios (artículo 336 del Decreto 619 de 2000).

1. Comercio Metropolitano y Urbano. El desarrollo del comercio metropolitano, de más de 6.000 M2 de área de ventas, y el Urbano con área de ventas de más de 2000 M2 y hasta 6000 m2, se sujetará a un Plan de Implantación. Se permite su localización en las zonas pertenecientes al Área de Actividad de Comercio y Servicios, en las Áreas de Actividad Industriales, y en ejes viales de la siguiente manera:

a. (Modificado por el artículo 231 del Decreto 469 de 2003). El comercio metropolitano se permite en determinados tramos de ejes de la malla arterial V - 0 y V - 1, señalados en el cuadro anexo No. 3 "listado de tramos de ejes viales para la localización de comercio metropolitano", cumpliendo con las condiciones definidas en el cuadro anexo No.2. "Clasificación de usos del suelo". No se permite en las áreas de orejas de las intersecciones viales

El comercio urbano se permite en ejes de la malla arterial V-2 y V-3, cumpliendo las condiciones definidas en el Cuadro anexo N° 2. " Clasificación de usos del suelo".

2. (Modificado por el artículo 231 del Decreto 469 de 2003). Comercio Zonal y Vecinal. El comercio zonal con área de hasta 2000 M2 y el comercio vecinal clase A de hasta 500 m2 de área de ventas, se permiten en manzanas con otros usos, localizadas en las Zonas de Comercio y Servicios y en las áreas delimitadas de comercio y servicios pertenecientes a Zonas Residenciales, cumpliendo las condiciones señaladas en el Cuadro Anexo No. 2. - Clasificación de usos del Suelo - y en la ficha reglamentaria.

El comercio vecinal clase B de hasta 60 m2 de área de ventas, se permite en las zonas residenciales de conformidad con lo dispuesto en las fichas normativas de cada sector normativo.

3. Los servicios de alto impacto de diversión y esparcimiento de escala metropolitana ligados al trabajo sexual, clasificados como Wiskerías, Strep-tease, casas de lenocinio y similares, deben cumplir con las siguientes condiciones desde el punto de vista arquitectónico y urbanístico:

a. El establecimiento deberá cumplir con las normas urbanas referentes a los usos del suelo y edificabilidad. Para el desarrollo de los usos permitidos se deberá obtener la

Especialistas en consultorías valuatorias

NIIF -NICSP-COOLGAP-NIC-IFRS-IAS-NIV-IVS-NTS
GOODS & SERVICES CONSULTING
www.gysconsulting.com.co

correspondiente licencia de construcción en sus diferentes modalidades o el reconocimiento.

b. Cuando en la ficha reglamentaria se establezca una zona para el desarrollo de servicios de alto impacto y en la misma zona existan usos dotacionales: educativos y de culto, con anterioridad a la entrada en vigencia del respectivo decreto de la UPZ, primará la presencia de dichos usos dotacionales: educativos y de culto y, por lo tanto, no se permitirá el desarrollo de servicios de alto impacto en el área de influencia determinada por la ficha.

c. Los establecimientos destinados al Trabajo Sexual y actividades ligadas deberán funcionar en estructuras diseñadas y construidas para el uso o adecuaciones para los mismos. Se permitirá el desarrollo de vivienda para el celador o administrador, la cual debe funcionar como una unidad privada independiente.

d. Los establecimientos prestadores de servicios turísticos, presentes en la zona donde se permitan los servicios de alto impacto de diversión y esparcimiento de escala metropolitana (Wiskerías, streap-tease y casas de lenocinio o similares), deben cumplir con los requisitos establecidos por la Ley 300 de 1996 "Por la cual se expide la Ley de Turismo y se dictan otras disposiciones".

Parágrafo 1: Las condiciones relativas al funcionamiento y ejercicio del trabajo sexual en cuanto a salubridad, saneamiento, bienestar social, seguridad y medio ambientales serán las contenidas en el Decreto Distrital 188 de 2002 y las demás normas que lo complementen o modifiquen.

Parágrafo 2: La ficha normativa correspondiente hará la delimitación precisa de los subsectores en las áreas de actividad señaladas como Zona Especial de Servicios de Alto Impacto y definirá la asignación específica de usos principales, complementarios y restringidos y las normas de edificabilidad correspondientes en cada uno de ellos.

Artículo 366. Definición (artículo 355 del Decreto 619 de 2000).

El tratamiento de consolidación regula la transformación de las estructuras urbanas de la ciudad desarrollada, garantizando coherencia entre la intensidad de uso del suelo y el sistema de espacio público existente o planeado.

Artículo 367. Modalidades y áreas de aplicación del Tratamiento de Consolidación (artículo 356 del Decreto 619 de 2000).

Las modalidades y áreas de aplicación del Tratamiento de Consolidación son las siguientes:

Especialistas en consultorías valuatorias

NIIF-NICSP-COOLGAP-NIC-IFRS-IAS-NIV-IVS-NTS
GOODS & SERVICES CONSULTING
www.gysconsulting.com.co

MODALIDAD	ÁREAS DE APLICACIÓN
1. Urbanística	Urbanizaciones, agrupaciones, conjuntos, o proyectos de vivienda en serie, que mantiene sus características urbanas y ambientales y deben conservarlas como orientadoras de su desarrollo.
2. densificación moderada	Con Barrios que presentan calidad urbana o ambiental, cuyos predios son susceptibles de una densificación respetuosa de las características urbanísticas existentes.
3. cambio patrón.	Con Zonas y/o ejes viales donde se ha generado un proceso de cambio, modificando irreversiblemente las condiciones del modelo original, en los cuales es necesario ajustar los patrones normativos de construcción.
4. sectores urbanos especiales.	De Zonas industriales y dotacionales existentes con fundamento en normas especiales que deben asegurar y recuperar sus condiciones como espacios adecuados a tales usos.

Parágrafo. Todos los predios que concluyan el proceso de urbanización se registrarán por las disposiciones del tratamiento de consolidación urbanística.

Artículo 368. Normas generales para el Tratamiento de Consolidación (artículo 357 del Decreto 619 de 2000). La ficha reglamentaria se registrará por los siguientes principios normativos:

1. Tipología edificatoria. Los sectores en los que predominen los aislamientos laterales se clasificarán como tipología aislada y los sectores caracterizados por la no presencia de aislamientos laterales se clasificarán como tipología continua.

A partir de la clasificación anterior, la ficha normativa señalará las dimensiones de los aislamientos, así como las condiciones de empate.

2. (Modificado por el artículo 241 del Decreto 469 de 2003). Aislamientos Posteriores. El aislamiento posterior se debe prever desde el nivel del terreno o de la placa superior del semisótano y mantenerse con la misma dimensión en todos los pisos del plano de la fachada posterior. La dimensión del aislamiento posterior se determina en las fichas reglamentarias en función de la máxima altura permitida, con un mínimo de 3 metros.

3. (Modificado por el artículo 241 del Decreto 469 de 2003). Antejardines. Las fichas reglamentarias establecerán las dimensiones y condiciones de empate con base en lo dispuesto por la norma original o con fundamento en las condiciones predominantes de las edificaciones permanentes del costado de manzana. Solo se podrán plantear sótanos desde una distancia de 1,50 metros contabilizados a partir de la línea de demarcación del

Especialistas en consultorías valuatorias

NIIF - NICSP - COOLGAP - NIC - IFRS - IAS - NIV - IVS - NTS
GOODS & SERVICES CONSULTING
www.gysconsulting.com.co

predio. Los semisótanos se permiten únicamente a partir del paramento de construcción hacia el interior del predio.

4. Voladizos. La ficha normativa señalará las dimensiones máximas de los voladizos y las condiciones de empate, con el fin de conseguir fachadas continuas en los diferentes sectores normativos.

Artículo 371. Normas para la modalidad de Consolidación con Cambio de Patrón (artículo 360 del Decreto 619 de 2000, modificado por el artículo 242 del Decreto 469 de 2003).

La ficha reglamentaria para los sectores normativos sometidos a este tratamiento establecerá la edificabilidad de los predios, bajo los siguientes parámetros:

Frente de lote	Tipología con antejardín	Tipología sin antejardín
Menos de 8 metros	IO máximo: 0,70	IO máximo: 0,75
	IC máximo: 3,50	IC máximo: 3,00
De 8 a 15 metros	IO máximo: 0,70	IO máximo: 0,75
	IC máximo: 4,00	IC máximo: 3,50
De 15 a 25 metros	IO máximo: 0,70	IO máximo: 0,75
	IC máximo: 4,50	IC máximo: 4,00
De 25 a 35 metros	IO máximo: 0,70	IO máximo: 0,75
	IC máximo: 5,00	IC máximo: 4,50
De más de 35 metros	IO máximo: 0,70	IO máximo: 0,70
	IC máximo: 5,50	IC máximo: 5,00

IO= Índice de Ocupación.

IC= Índice de Construcción.

Cesión de antejardines. Si todos los propietarios de los predios de un sector o costado de manzana donde la norma específica permite el comercio y los servicios, ceden gratuitamente al Distrito Capital el área del antejardín como bien de uso público, para integrarlo al andén, según proyecto de espacio público aprobado por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD), se podrá incrementar el índice de construcción hasta en 0,50, a favor de los cedentes.

Especialistas en consultorías valuatorias

NIIF-NICSP-COOLGAP-NIC-IFRS-IAS-NIV-IVS-NTS
GOODS & SERVICES CONSULTING
www.gysconsulting.com.co

Englobes. Al englobar los predios colindantes, se permite eliminar los aislamientos laterales entre ellos. Los índices de ocupación y de construcción aplicables son los que corresponden a la dimensión del lote producto del englobe, definidos en las fichas reglamentarias de cada sector normativo.

	EDIFICABILIDAD PERMITIDA						
	SECTOR 18						
	CONSOLIDACION CON CAMBIO DE PATRON						
	SUBSECTOR						
	18-A					18-B	
	Predios frente a vía con sección menor a 22 metros		Predios frente a vía con sección mayor o igual a 22 metros			Frente menor a 25 metros	Frente mayor a 25 metros y área mínima de 1.200 m2
	Frente menor a 25 metros	Frente mayor a 25 metros y área mínima de 1.200 m2	Frente menor a 25 metros	Frente mayor a 25 metros y área mínima de 1.200 m2	Frente mayor a 35 metros y área mínima de 2.500 m2		
ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0.7	0.6	0.7	0.6	0.5	0.7	0.5
ÍNDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCION	3.5	4.5	3.5	4.5	5.5	3.5	4.0
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA	8	12	8	12	13	8	10
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA	Aislada	Aislada	Aislada	Aislada	Aislada	Aislada	Aislada

DIMENSIÓN MÍNIMA DE ANTEJARDÍN	5
SEMISÓTANO	No se permite
SUBDIVISIÓN MÍNIMA	No aplica

Nota 3: Los predios existentes con frente menor a 11 metros localizados en subsectores de tipología aislada que no puede aplicar paramiento, quedan eximidos de aislamientos laterales y su edificabilidad será la resultante al aplicar una altura máxima de dos pisos con una ocupación máxima de 0.70

Especialistas en consultorías valuatorias

NIIF - NICSP - COOLGAP - NIC - IFRS - IAS - NIV - IVS - NTS
GOODS & SERVICES CONSULTING
www.gysconsulting.com.co

Nota 5: Dimensión mínima sobre vía peatonal de 3 metros

Nota 11: Se exige una dimensión de 5 metros de antejardín en el sector 18-B, se exceptúan los lotes con frente a la calle 73 entre carrera 9 y 10 y los predios con frente a la carrera 9 entre calles 73 y 74 en la que la dimensión del antejardín exigido empata con la del lote vecino en una longitud de fachada no menor a 3 metros.

Tratamiento de consolidación con cambio de patrón: De conformidad con el artículo 371 del decreto 190 del 2004 (compilación del POT) si todos los propietarios de los predios del costado de manzana donde la norma permita el comercio y servicios ceden gratuitamente al distrito capital el área del antejardín como área de uso público para integrarlo como andén según proyecto de espacio público aprobado por el DAPD se incrementará su índice de construcción en un 0.5 y 2 pisos adicionales.

3. ASPECTOS LOTE DE TERRENO:

3.1. DESCRIPCIÓN:

LOCALIZACIÓN:	Medianero
CONFORMACIÓN:	Regular
CONFIGURACIÓN:	Se asemeja a un rectángulo
RELIEVE:	El sector presenta relieve plano
OBSERVACIONES:	Ninguna.

Especialistas en consultorías valuatorias

NIIF – NICSP – COOLGAP – NIC – IFRS – IAS – NIV – IVS – NTS
GOODS & SERVICES CONSULTING
www.gysconsulting.com.co

3.2. ÁREA LOTE DE TERRENO:

DESCRIPCIÓN	ÁREA:
Área	320 metros cuadrados
<i>Fuente. El área del lote fue tomada con cinta métrica por lo que debe considerarse como aproximada, se sugiere actualizar el área del lote de terreno ante las entidades distritales a través de un levantamiento topográfico.</i>	

3.3. LINDEROS:

Norte: con propiedad del Gimnasio Moderno
Occidente: con propiedad de María Guzmán
Oriente: con Propiedad de Daniel Murillo
Sur: con la calle 73

4 SERVICIOS E INFRAESTRUCTURA:

ACUEDUCTO:	Si
ALCANTARILLADO SANITARIO:	Si
ALCANTARILLADO PLUVIAL:	Si
ENERGÍA:	Si
TELEFONÍA:	Si
VÍAS PAVIMENTADAS:	Si
ANDENES:	Si
SARDINELES:	Si
ANTEJARDINES:	Si
ALUMBRADO PÚBLICO:	Si
ARBORIZACIÓN:	Si
TRANSPORTE PÚBLICO:	Si

Especialistas en consultorías valuatorias

NIIF-NICSP-COOLGAP-NIC-IFRS-IAS-NIV-IVS-NTS
GOODS & SERVICES CONSULTING
www.gysconsulting.com.co

5. ASPECTOS CONSTRUCCIÓN:

5.1. DESCRIPCIÓN:

Se trata de una casa medianera de dos plantas con arquitectura de los años 60 que se levanta con cimentación corrida, sobrecimientos de piedra, muros de carga de ladrillo, entrepisos y estructura de cubierta de madera. La construcción se encuentra repellada, estucada y pintada, con fachada en pañete y pintura, el antejardín con muro en piedra y rejas en hierro forjado.

La construcción se compone de lo siguiente:

- ➔ Primer piso: Patio, 4 salones o habitaciones, sala, comedor, cocina antigua y dos baños funcionales.
- ➔ Segundo piso: Halla, 5 habitaciones, salón, estudio y tres baños.

SALA COMEDOR	
MUROS	Estucados y pintados con pintura de vinilo en regular estado
CIELOS	En Madera a nivel general
PISOS	En Madera
PUERTA ACCESO	En Metálica industrial
VENTANA	Vidrio y marcos en metálica industrial
BAÑO SOCIAL	
MUROS	Enchapados en cerámica
CIELO	Estucados y pintados con pintura de vinilo
PISOS	En cerámica para baño
LAVAMANOS	De pedestal en porcelana
SANITARIO	De porcelana
COCINA	
MUROS	Enchape en cerámica a 2 metros
CIELO	Luceta
PISOS	Cerámica
MESON COCINA	En concreto con enchape en cerámica
ALCOBAS	
MUROS	Estucados y pintados con pintura de vinilo en regular estado
CIELO	En madera
PISOS	En madera
PUERTA	Metálica industrial y madera
VENTANA	Vidrio con marcos en hierro y madera

Especialistas en consultorías valuatorias

5.2. ÁREA CONSTRUCCIÓN:

CONSTRUCCIÓN	
DESCRIPCIÓN	ÁREAS
Área construida	308 metros cuadrados
Nota: el área de la construcción fue tomada con cinta métrica en el momento de la visita por lo que debe considerarse como aproximada.	

6. MEDICIÓN A VALOR RAZONABLE

6.1 MARCO TEÓRICO:

Este capítulo contempla la base de la valoración bajo normas internacionales, de manera que el área contable tenga el soporte para sus estados financieros y para las notas a los mismos. Su utilización por el área contable dependerá esencialmente del fin que la planeación financiera de la entidad tenga para el bien avaluado que será parte de las políticas contables que deberán mostrarse en las notas a los estados financieros.

6.1.1 TIPO DE CLASIFICACIONES SEGÚN LA EMPRESA – GRUPO:

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública en su carácter de organismo gubernamental de normalización técnica de normas contables, de información financiera y de aseguramiento de la información, desarrollo el documento contentivo del Direccionamiento Estratégico del proceso de convergencia de la normas de contabilidad e información financiera, con estándares internacionales, en el cual se propusieron los tipos de normas, grupos y estándares de referencia.

Grupo 1: Emisores de Valores, Entidades de Interés Público, Entidades de tamaño grande, clasificadas según la Ley 590 de 2000 modificada por la Ley 905 de 2004 y normas posteriores que modifiquen o sustituyan, que no sean emisores de valores ni entidades de interés público y que cumplan además cualquier de los siguientes requisitos:

- A. Ser subordinada o sucursal de una compañía extranjera que aplique NIIF.
- B. Ser subordinada o matriz de una compañía nacional que debe aplicar NIIF.
- C. Realizar importaciones o exportaciones que representen más del 50% de las compras o de las ventas, respectivamente, del año gravable inmediatamente anterior al ejercicio sobre el que se informa.
- D. ser matriz, asociada o negocio conjunto de una o más entidades extranjeras que apliquen NIIF.

Especialistas en consultorías valuatorias

Grupo 2:

- A. Empresas de tamaño grande clasificadas como tales según la Ley 590 de 2000 modificada por la Ley 905 de 2004 y normas posteriores que modifiquen o sustituyan y que no cumplan con los requisitos del literal c) del grupo 1.
- B. Empresas de tamaño mediano y pequeño clasificadas como tales según la Ley 590 de 2000 modificada por la Ley 905 de 2004 y normas posteriores que modifiquen o sustituyan y que no sean emisores de valores ni entidades de interés público.
- C. Microempresas clasificadas como tales según la Ley 590 de 2000 modificada por la Ley 905 de 2004 y normas posteriores que modifiquen o sustituyan y cuyos ingresos anuales sean iguales o superiores a 15.000 SMMLV.

Grupo 3:

- A. Personas naturales o jurídicas que cumplan con los criterios establecidos en el art. 490 del ET y normas posteriores que lo modifiquen.
- B. Microempresas clasificadas como tales según la Ley 590 de 2000 modificada por la Ley 905 de 2004 y normas posteriores que modifiquen o sustituyan que no cumplan con los requisitos para ser incluidos en el grupo dos ni en el literal anterior.

6.1.2 TIPOS DE ACTIVOS:

- Propiedad, Planta y Equipo (PPyE).
- Propiedades de Inversión (PI).
- Mantenidos para la Venta.
- Inventarios.

6.1.3 NORMAS NIIF PARA VALORACIÓN:

Las principales normas a tener en cuenta para el tipo de valoración son las siguientes:

NIIF 5	IFRS 5 Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas.
NIIF 13	IFRS 13 Medición del Valor Razonable.
NIC 2	IAS 2 Inventarios.
NIC 16	IAS 16 Propiedades, Planta y Equipo.
NIC 17	IAS 17 Arrendamientos.
NIC 36	IAS 36 Deterioro del Valor de los Activos.
NIC 40	IAS 40 Propiedades de Inversión.

Especialistas en consultorías valuatorias

NIIF –NICSP-COOLGAP-NIC-IFRS-IAS-NIV-IVS-NTS
GOODS & SERVICES CONSULTING
www.gysconsulting.com.co

6.1.4 TIPOS DE ENFOQUE:

Enfoque de mercado: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor razonable del inmueble objeto de estudio a partir de la depuración y procesamiento de datos comparables observables del mercado.

Enfoque de ingresos: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor razonable del activo, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y duración, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

Enfoque de costos: Es el que busca establecer el valor comercial de las construcciones a partir de estimar su costo de reposición, calculando la depreciación acumulada a fecha de estudio de acuerdo a su obsolescencia física, funcional y de mercado.

6.1.5 VARIABLES DE ENTRADA:

Supuestos a utilizar para fijar el precio del activo.

Variable no observable: Variables para las que los datos de mercado no están disponibles y que se han desarrollado utilizando la mejor información disponible sobre los supuestos que los participantes de mercado utilizarían al fijar el precio del activo o pasivo.

Variables observables: Variables que están desarrolladas utilizando datos de mercado (información disponible públicamente, internet, carteles en la zona, periódicos, transacciones conocidas soportadas).

6.1.6 VARIABLES CORROBORADAS POR EL MERCADO - JERARQUÍAS DE MEDICIÓN:

Proviene principalmente de datos de mercado observables o corroborados por éste por correlación u otros medios.

Jerarquía 1: Se orienta a acceder a un valor razonable mediante un mercado activo, que permita tener de manera directa esta medida.

Jerarquía 2: Se dirige a determinar este valor mediante datos de mercado pero no directamente relacionados con el activo o pasivo objeto de medición, sino por medio de metodologías de valoración alimentadas de datos indirectos pero observables en el mercado.

Jerarquía 3: Se orienta a establecer el valor razonable mediante metodologías de valoración alimentadas con datos internos de la entidad, que conduzcan a una aproximación de este valor de manera hipotética.

7. ASPECTOS VALUATORIOS:

Especialistas en consultorías valuatorias

- *Este documento es propiedad confidencial tanto de la entidad solicitante como de la persona o entidad encargada de elaborarlo.*
- *El análisis es una apreciación de los peritos Avaluadores tomando como referencia tanto los métodos analíticos así también como su conocimiento del mercado.*
- *Goods and Services y sus peritos no se hacen responsables por aspectos de naturaleza legal que afecten los activos, o las propiedades valuadas o el título legal de las mismas, las descripciones de hechos presentadas en este informe son correctas hasta donde los peritos alcanzan a conocer, los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en este informe.*
- *Goods and Services y sus peritos no tiene intereses ni en los activos, ni en los bienes inmuebles objeto de estudio, los honorarios de Goods and Services y sus peritos no dependen de aspectos del informe, La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.*
- *Goods and Services manifiesta que no tiene su perito no tiene relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble u del objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.*
- *Goods and Services y sus peritos manifiestan que este informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quién está dirigido y solo para el propósito específico del encargo que es con fin comercial; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte y no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.*
- *Los métodos usados para el avalúo de los inmuebles, están contenidos en la resolución Número 620 del 23 de septiembre de 2008 IGAC (instituto geográfico Agustín Codazzi), por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.*
- *El presente análisis se realiza con la comercialidad de la zona al mes de diciembre de 2021, en caso que las condiciones económicas inmobiliarias del sector y la ciudad cambien por motivos exógenos al bien objeto de avalúo, este mismo debería someterse a un nuevo análisis para efectos hipotecarios, estatales entre otros con el ánimo de no incurrir con ningún tipo de detrimento para las partes.*

8. METODOLOGÍA(S) VALUATORIA(S)

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

Especialistas en consultorías valuatorias

NIIF –NICSP-COOLGAP-NIC-IFRS-IAS-NIV-IVS-NTS
GOODS & SERVICES CONSULTING
www.gysconsulting.com.co

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. Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior. Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción. Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes. En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis.

Método De Reposición Por Construcción 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.

8.1 MEMORIA(S) DE CÁLCULO(S):

PROCEDIMIENTO VALUATORIO: A continuación, consignaremos los procedimientos de valoración utilizados:

8.1.1. 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. Hemos hecho una amplia investigación en el sector donde se ubica el predio objeto de estudio y hemos encontrado varias ofertas de casas y lotes disponibles para la venta, las ofertas clasificadas son las siguientes:

Especialistas en consultorías valuatorias

NIIIF –NICSP-COOLGAP-NIC-IFRS-IAS-NIV-IVS-NTS
GOODS & SERVICES CONSULTING
www.gysconsulting.com.co

Lote o Casalote en Venta, CHAPINERO

Sector Chapinero Alto, Bogotá D.C. Área 398 m²



Precio:
\$3.582.000.000



¡Estoy interesado!

Nombre

Ej: Juan Andres

Teléfono

Ej: 322*****

Email

Ej: juanandres@gmail.com

Comentarios

Estoy interesado en Lote o
Casalote en Venta,
CHAPINERO, Bogotá D.C.

6 / 20



OFERTAS

COMPRA NUEVO

COMPRA USADO

ARRENDAR INMUEBLE

HERRAMIENTAS

DESDE EL EXTERIOR



Mapa

Street View

GASTOS NOTARIALES

Lote en Venta - CHICO NORTE ET. II, Bogotá

Lote

Valor venta
\$ 3.200.000.000



OFERTAS

COMPRA NUEVO

COMPRA USADO

ARRENDAR INMUEBLE

HERRAMIENTAS

DESDE EL EXTERIOR



Mapa

Street View

GASTOS NOTARIALES

Lote en Venta - Chicó Norte, Bogotá

Lote

Valor venta
\$ 6.800.000.000

Especialistas en consultorías valuatorias

NIIF - NICSP - COOLGAP - NIC - IFRS - IAS - NIV - IVS - NTS
GOODS & SERVICES CONSULTING
www.gysconsulting.com.co

No.	Dirección	Fuente	Area	Valor Pedido	Factor de comercialidad	Valor Depurado	Valor Metro Cuadrado
1	lote en Teusaquillo	Metro cuadrado Código inmueble 848-M 254 1896	398,00	3.582.000.000	0,00%	3.582.000.000	\$ 9.000.000
2	Lote en Chico	Cien cuadras Código: 5472-2624510	368,00	3.200.000.000	0,00%	3.200.000.000	\$ 8.695.652
3	Lote en Chico	Cien cuadras Código: 15307-388618	741,00	6.800.000.000	0,00%	6.800.000.000	\$ 9.176.788
					Media	\$ 4.527.333.333	\$ 8.957.480
					Desviación	\$ 1977.433.016	\$ 243.370
					Coef. Var	43,68%	2,72%
					# de datos	5	5
					Raíz	1,460	1,460
					t(N)	2,1318	2,1318
					Límite Superior	7.414.520.974	9.312.817
					Límite Inferior	1640.145.692	8.602.143

Especialistas en consultorías valuatorias

NIIF – NICSP-COOLGAP-NIC-IFRS-IAS-NIV-IVS-NTS
 GOODS & SERVICES CONSULTING
www.gysconsulting.com.co

Media Aritmética: 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.

Desviación Estándar: Se define como la raíz cuadrada 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 expresión se formaliza con la siguiente expresión matemática.

Valor del metro cuadrado tomado para el presente estudio: \$ 8.957.480

8.1.2. MÉTODO REPOSICION

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).

Para el valor de reposición a nuevo del primero y segundo piso del inmueble usaremos la edición número 201 (diciembre del 2021 a febrero del 2022) de Construdata

Especialistas en consultorías valuatorias

NIIF-NICSP-COOLGAP-NIC-IFRS-IAS-NIV-IVS-NTS
GOODS & SERVICES CONSULTING
www.gysconsulting.com.co

BOGOTÁ

EDICIÓN 201
DICIEMBRE 2021 - FEBRERO 2022

	DIRECTO	TOTAL
UNIFAMILIAR VIP	1.168.235	1.343.470
UNIFAMILIAR VIS	1.527.941	1.696.015
UNIFAMILIAR MEDIO	2.176.160	2.502.584
VALOR PROMEDIO m² UNIFAMILIAR	1.624.112	1.847.356
MULTIFAMILIAR VIP	1.236.668	1.422.168
MULTIFAMILIAR VIS	1.468.851	1.689.178
MULTIFAMILIAR MEDIO	2.355.443	2.708.760
VALOR PROMEDIO m² MULTIFAMILIAR	1.686.987	1.940.035
ESTRUCTURA EN CONCRETO	466.378	536.334
MAMPOSTERÍA ESTRUCTURAL	556.501	639.976

DESCRIPCION	CONSTRUCCION
Edad del Inmueble	60 Años
Vida Técnica	100 Años
% de Vida	60%
Clase del Inmueble	2,5
Valor de Reposición	\$ 2.502.584,/m2
Depreciación	52,22%
Valor Depreciado	\$ 1.195.837,/m2
Factor de Comercialidad	1
Valor Final Unitario	\$ 1.195.837,/m2
	2
Clase	% Depreciación
1	48,01
1,5	48,01
2	49,38
2,5	52,22
3	57,43
3,5	65,13
4	75,44
4,5	86,95
5	100,00

Especialistas en consultorías valuatorias

NIIF – NICSP – COOLGAP – NIC – IFRS – IAS – NIV – IVS – NTS
GOODS & SERVICES CONSULTING
www.gysconsulting.com.co

El valor por metro cuadrado de la construcción depreciada del predio objeto de estudio es de \$ 1.195.837

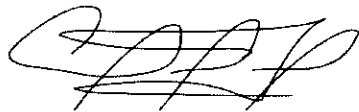
9. VALOR RAZONABLE:

De acuerdo a las consideraciones generales anteriormente expuestas; se decidió asignar el siguiente valor:

TIPO DE ESTUDIO: AVALUO COMERCIAL				
TIPO DE INMUEBLE: CASA Y LOTE DE TERRENO				
VALOR RAZONABLE				
DESCRIPCIÓN	ÁREAS		VR. UNITARIO	VR. TOTAL
AREA TERRENO	320,00	M2 X	\$ 8.957.480,00	\$ 2.866.393.600,00
CONSTRUCCIONES	308,00	M2 X	\$ 1.195.837,00	\$ 368.317.796,00
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE EN ESTUDIO:				\$ 3.234.711.396,00
VALOR APROXIMADO				\$ 3.235.000.000,00
SON: TRES MIL DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MCTE.				

VALOR TOTAL DEL AVALUO: (3.235.000.000.00) TRES MIL DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS

Cordialmente



Marco Giuliano Tascon Agudelo
Registro Nacional Avaluador No. 3509
Registro Abierto Avaluador - AVAL 94429100
Matricula Profesional No. 74558 C.N.P

REGISTRO FOTOGRAFICO

Especialistas en consultorias valuatorias

NIIF - NICSP - COOLGAP - NIC - IFRS - IAS - NIV - IVS - NTS
GOODS & SERVICES CONSULTING
www.gysconsulting.com.co



HABITACION



ESTAR



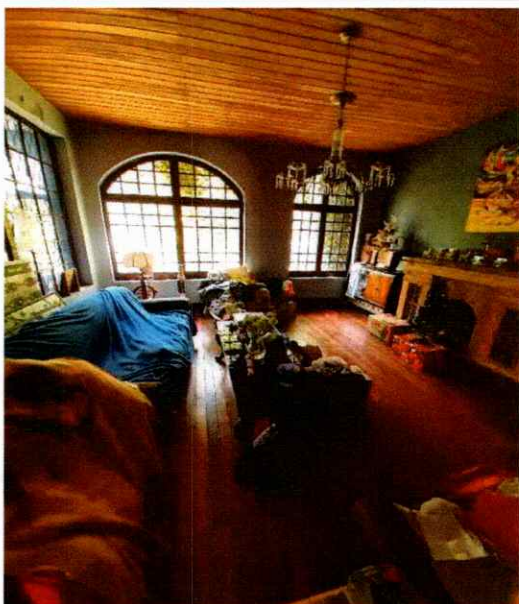
HABITACION



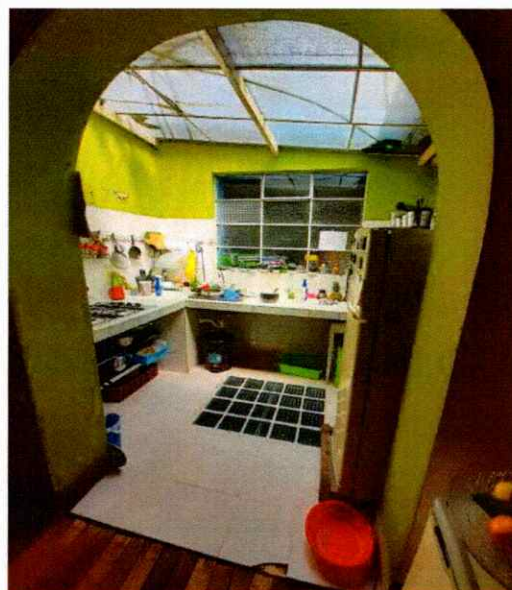
BAÑO

Especialistas en consultorías valuatorias

NIIF – NICSP – COOLGAP – NIC – IFRS – IAS – NIV – IVS – NTS
GOODS & SERVICES CONSULTING
www.gysconsulting.com.co



SALA



COCINA



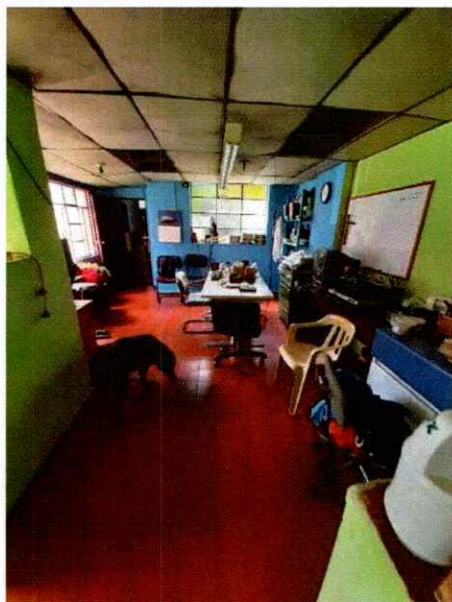
ESCALERAS 2 PISO



BAÑO

Especialistas en consultorías valuatorias

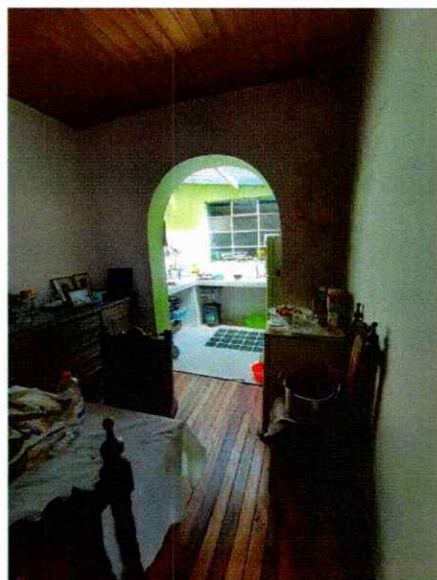
NIIF - NICSP - COOLGAP - NIC - IFRS - IAS - NIV - IVS - NTS
GOODS & SERVICES CONSULTING
www.gysconsulting.com.co



ESTUDIO



HABITACION



COMEDOR



PATIO

Especialistas en consultorías valuatorias

NIIF –NICSP-COOLGAP-NIC-IFRS-IAS-NIV-IVS-NTS
GOODS & SERVICES CONSULTING
www.gysconsulting.com.co

ANEXOS



Tiempo de Validación: 173.122



RAA - www.raa.org.co



Corporación Autorregulación 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) MARCO GIULIANO TASCON AGUDELO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 94429100, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 27 de Abril de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-94429100.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARCO GIULIANO TASCON AGUDELO 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 27 Abr 2017	Regimen Régimen de Transición
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 04 Mayo 2018	Regimen Régimen de Transición
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 27 Mayo 2020	Regimen Régimen Académico
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 27 Mayo 2020	Regimen Régimen Académico

Página 1 de 4

Especialistas en consultorías valuatorias

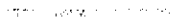
NIF - NICSP - COOLGAP - NIC - IFRS - IAS - NIV - IVS - NTS
GOODS & SERVICES CONSULTING
www.gysconsulting.com.co



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
Alcance Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	Fecha 27 Mayo 2020	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 04 Mayo 2018	Regimen Régimen de Transición
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
Alcance Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.	Fecha 27 Mayo 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales		
Alcance Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.	Fecha 27 Mayo 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares		
Alcance Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.	Fecha 27 Mayo 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 10 Semovientes y Animales		
Alcance Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	Fecha 27 Mayo 2020	Regimen Régimen

Especialistas en consultorías valuatorias

NIIF-NICSP-COOLGAP-NIC-IFRS-IAS-NIV-IVS-NTS
GOODS & SERVICES CONSULTING
www.gysconsulting.com.co



Académico

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Diciembre de 2019, 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 Rurales vigente hasta el 31 de Diciembre 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 vigente hasta el 31 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION CL 73 10 60

TRATAMIENTO: CONSOLIDACION AREA DE ACTIVIDAD: COMERCIO Y SERVICIOS FECHA DECRETO:	MODALIDAD: CON CAMBIO DE PATRON ZONA: ZONA DE SERVICIOS EMPRESARIALES No. DECRETO: Dec 059 de 2007 Mod.=Res 1000/200	FICHA: 15 LOCALIDAD: 2 CHAPINERO U.P.Z: 97 CHICO LAGO SECTOR: 18 CHICO LAGO
--	---	--

Sector de Demanda: A

LOCALIZACION DEL PREDIO SELECCIONADO:



- Bienes de Interes Cultural
- Excepciones de Norma
- Subsectores Uso
- Subsectores Edificabilidad
- Sectores Normativos
- Acuerdo 6
- Lotes de adicion
- Malla Vial
- Lotes
- Parques Metropolitanos
- Parques Zonales
- Manzanas
- Cuerpos de Agua
- Barrios

Especialistas en consultorias valuatorias



JENNIFER ALEXANDRA ORDOÑEZ LASSO <jenny.alex.ord@gmail.com>

RV: Remite Avalúo Proceso: 2015-00055 Juzg. Actual. 1 Civil Circuito de Ejecución Juzg. Origen. 6 Civil Circuito BANCOOMEVA (Cesionario Soluciones y Recuperaciones) contra Claudia Patricia Amaya y otro

Secretaria Oficina Apoyo Juzgados Civil Circuito Ejecucion Sentencias - Seccional Cali
<secoecccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>4 de febrero de 2022,
15:41Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de ColombiaJuzgados 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: secoecccali@cendoj.ramajudicial.gov.co**De:** Carlos Esteves ::: Soluciones y Recuperaciones <carloese@syras.com.co>**Enviado:** viernes, 4 de febrero de 2022 15:33**Para:** Secretaria Oficina Apoyo Juzgados Civil Circuito Ejecucion Sentencias - Seccional Cali <secoecccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>**Cc:** 'Sebastian Mendez :: Soluciones y Recuperaciones S.A.S.' <sebastianm@syras.com.co>**Asunto:** Remite Avalúo Proceso: 2015-00055 Juzg. Actual. 1 Civil Circuito de Ejecución Juzg. Origen. 6 Civil Circuito BANCOOMEVA (Cesionario Soluciones y Recuperaciones) contra Claudia Patricia Amaya y otro

Muy buen día respetados funcionarios, cordial saludo.

Remito cumplimiento a providencia, para su normal trámite.

Cordialmente/Regards,



CARLOS MARIO ESTÉVEZ GONZÁLEZ
Director Jurídico.
DEPARTAMENTO JURÍDICO.
carlose@syrsas.com.co
Cel. 302-2950284
Calle 20B No. 43A-70
Barrio Ortezal - Puente Aranda - Bogotá D.C.

La información contenida en este correo es clasificada como INTERNA

🌱 Antes de imprimir este correo, tenga en cuenta su responsabilidad con el medio ambiente.

AVISO LEGAL: Este mensaje es confidencial, puede contener información privilegiada y no puede ser usado ni divulgado por personas distintas de su destinatario. Si obtiene esta transmisión por error, por favor destruya su contenido y avise a su remitente. Está prohibida su retención, grabación, utilización, aprovechamiento o divulgación con cualquier propósito. Este mensaje ha sido sometido a programas antivirus. No obstante, SOLUCIONES Y RECUPERACIONES S.A.S., no asume ninguna responsabilidad por eventuales daños generados por el recibo y el uso de este material, siendo responsabilidad del destinatario, verificar con sus propios medios la existencia de virus u otros defectos. El presente correo electrónico solo refleja la opinión de su remitente y no representa necesariamente la opinión oficial de SOLUCIONES Y RECUPERACIONES S.A.S o de sus Directivos.

2 archivos adjuntos

 **Allega peritaje CLAUDIA PATRICIA AMAYA corrección.pdf**
59K

 **AVALUO COMERCIAL CALLE 73 # 10 - 60 BOGOTA.pdf**
2308K

Señor:

**JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE CALI
(VALLE DEL CAUCA).**

E.

S.

D.

REFERENCIA	: Proceso Ejecutivo Mixto
JUZGADO ORIGEN	: Juzgado Sexto Civil del Circuito de Cali.
DEMANDANTE	: BANCO BANCOOMEVA S.A., Hoy SOLUCIONES Y RECUPERACIONES S.A.S., en calidad de cesionario.
DEMANDADOS	: CLAUDIA PATRICIA AMAYA SÁNCHEZ Y OTRO.
RADICADO	: 2015-00055.

Cordial saludo,

ALEXANDRA BENITEZ OTÁLORA, mayor de edad, identificada civil y profesionalmente como aparece al pie de mi firma, obrando en mi calidad de Apoderada Especial de la Sociedad Comercial cesionaria **SOLUCIONES Y RECUPERACIONES S.A.S.**, por medio del presente escrito, comparezco ante su Honorable Despacho, con el fin de manifestar lo siguiente:

De conformidad con los requerimientos de su Despacho así como a nuestra solicitud de nombramiento de auxiliar de la justicia – perito evaluador, para llevar a cabo el dictamen pericial de avalúo de bien inmueble embargado y secuestrado, adjunto remitimos en formato PDF avalúo rendido por el Dr. **MARCO GIULIANO TASCÓN AGUDELO**, identificado con la C.C. No. 94.429.100.

En oportunidad anterior, se había remitido el peritaje correspondiente, sólo que en esta oportunidad se remite con la anotación correspondiente de referencia, en cuanto al valor del porcentaje de propiedad de la demandada.

El mencionado peritaje, fue rendido con el lleno de requisitos legales, tal y como lo exigen las normas vigentes para la prestación de este tipo de experticio, en cuarenta y un (41) folios útiles.

Del Señor Juez, respetuosamente,



ALEXANDRA BENITEZ OTÁLORA.

C.C. No. 52.195.229 de Bogotá.

T.P. No. 224.452 del C.S.J.

TIPO DE ESTUDIO: AVALÚO COMERCIAL



TIPO DE INMUEBLE: CASA Y LOTE DE TERRENO

SOLICITADO POR:
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN
DE SENTENCIAS DE CALI

DIRECCIÓN:
CALLE 73 # 10 – 60 BOGOTA D.C

Especialistas en consultorias valuatorias

NIIF –NICSP-COOLGAP-NIC-IFRS-IAS-NIV-IVS-NTS
GOODS & SERVICES CONSULTING
www.gysconsulting.com.co

Contenido

1. ASPECTOS GENERALES:	4
1.1. SOLICITANTE DEL AVALÚO:	4
1.2. TIPO DE AVALÚO SOLICITADO:	4
1.3. PROPÓSITO DEL ESTUDIO:	4
1.4. TIPO DE INMUEBLE:	5
1.5. UBICACIÓN:	5
1.6. DESTINACIÓN ECONÓMICA ACTUAL:	5
1.8. FECHA DE LA VISITA:	6
1.9. FECHA DEL INFORME:	6
1.10 CUMPLIMIENTO DE LA NORMA APLICABLE	6
2. ASPECTOS URBANÍSTICOS:	10
2.2. SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS EN LA COMUNA:	11
2.3. SERVICIOS COMPLEMENTARIOS EN LA COMUNA:	12
2.3.1. SALUD:	12
2.3.2. RECREACIÓN:	12
3. ASPECTOS LOTE DE TERRENO:	20
3.1. DESCRIPCIÓN:	20
3.2. ÁREA LOTE DE TERRENO:	21
3.3. LINDEROS:	21
4 SERVICIOS E INFRAESTRUCTURA:	21
5. ASPECTOS CONSTRUCCIÓN:	22
5.1. DESCRIPCIÓN:	22
6. MEDICIÓN A VALOR RAZONABLE	23
6.1 MARCO TEÓRICO:	23
6.1.1 TIPO DE CLASIFICACIONES SEGÚN LA EMPRESA – GRUPO:	23
6.1.2 TIPOS DE ACTIVOS:	24
6.1.3 NORMAS NIIF PARA VALORACIÓN:	24
6.1.4 TIPOS DE ENFOQUE:	25

Especialistas en consultorías valuatorias

6.1.5 VARIABLES DE ENTRADA:	25
6.1.6 VARIABLES CORROBORADAS POR EL MERCADO - JERARQUÍAS DE MEDICIÓN:	25
7. ASPECTOS VALUATORIOS:	26
8. METODOLOGÍA(S) VALUATORIA(S)	27
8.1 MEMORIA(S) DE CÁLCULO(S):	27
8.1.1. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO.	27
9. VALOR RAZONABLE:	32

Especialistas en consultorías valuatorias

NIIF –NICSP-COOLGAP-NIC-IFRS-IAS-NIV-IVS-NTS
GOODS & SERVICES CONSULTING
www.gysconsulting.com.co

1. ASPECTOS GENERALES:

1.1. SOLICITANTE DEL AVALÚO:

El JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE CALI hizo la solicitud de avalúo a través del auto # 2463

1.2. TIPO DE AVALÚO SOLICITADO:

Avalúo Comercial

1.3. PROPÓSITO DEL ESTUDIO:

El objeto del presente informe es determinar el valor comercial del inmueble objeto de estudio de acuerdo a lo establecido en el decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998 expedido por la presidencia de la república, ministerios de hacienda y desarrollo y su correspondiente resolución reglamentaria No 620 del 23 de septiembre del año 2008 expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, además de las disposiciones referidas en la ley 1673 del 2013 y demás normatividad vigente en avalúos, así como determinar el Valor Razonable, bajo las Normas Internacionales de Contabilidad - NIC (International Accounting Standards - IAS), bajo las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF (International Financial Reporting Standards - IFRS), y bajo las Normas Internacionales de Valuación - NIV (International Valuation Standards - IVS).

Las dos primeras normas fueron creadas y emitidas por el International Accounting Standards Board - IASB (antes International Accounting Standards Committee - IASC), mientras que las segundas fueron creadas y emitidas por el International Valuation Standards Board - IVSB, organismo interno del International Valuation Standards Council - IVSC (antes International Valuation Standards Committee - IVSC), encargado de establecer las normas o estándares de valuación. Estos organismos son de ámbito mundial y promueven la unificación de unas y otras normas, con el fin de homologarlas internacionalmente, no solo en lo que tiene que ver con la terminología, sino en su adopción. La definición de Valor Razonable de cada uno de estos organismos es la siguiente:

- ➔ Según el International Accounting Standards Board - IASB, se entiende por Valor Razonable, “el precio que se recibiría al vender un activo o se pagaría por transferir en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición”. (NIIF-13/2011).
- ➔ Según el International Valuation Standards Board - IVSB, se entiende por Valor Razonable, “el precio estimado para la transacción de un activo o pasivo entre dos partes identificadas, informadas y dispuestas que refleja los intereses respectivos de dichas partes”. (NIV-2011).

Especialistas en consultorías valuatorias

NIIF - NICSP - COOLGAP - NIC - IFRS - IAS - NIV - IVS - NTS
GOODS & SERVICES CONSULTING
www.gysconsulting.com.co

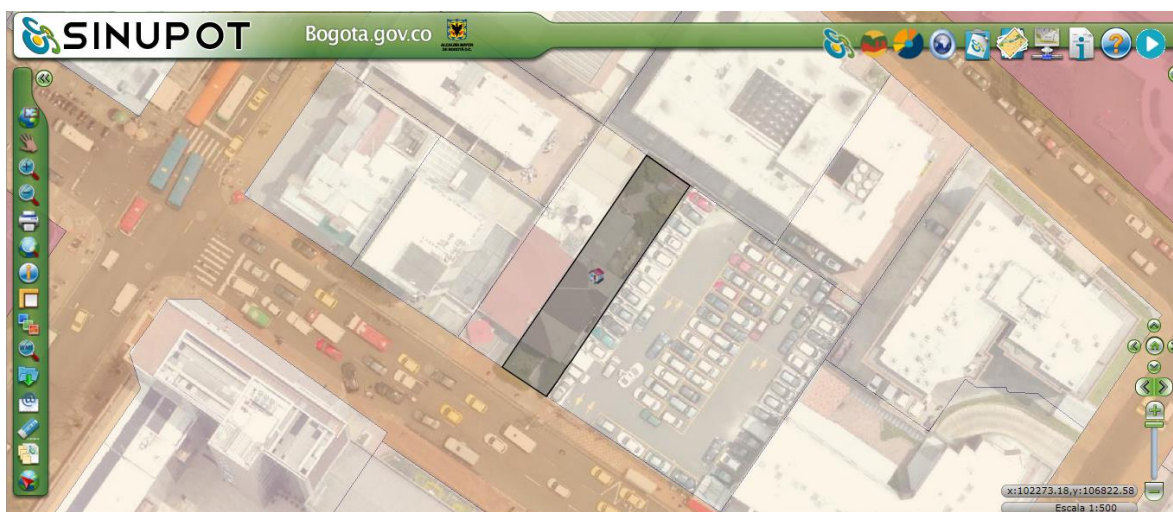
Como se observa, la definición de Valor Razonable es levemente diferente entre los dos organismos. Sin embargo, el International Valuation Standards Board - IVSB, considera que las definiciones de Valor Razonable de las NIIF son generalmente consistentes con la de Valor de Mercado de las NIV. Así las cosas, la definición del Valor de Mercado sería la siguiente: Según el International Valuation Standards Board - IVSB, se entiende por Valor de Mercado “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”. (NIV-2011).

1.4. TIPO DE INMUEBLE:

Casa de dos pisos

1.5. UBICACIÓN:

El inmueble objeto de avalúo se identifica como Calle 73 # 10 – 60 y se encuentra ubicado en el barrio la porciúncula de la localidad de Chapinero en Bogotá D.C



Fuente: Mapa SINUPOT

1.6. DESTINACIÓN ECONÓMICA ACTUAL:

El inmueble objeto de estudio tiene tratamiento urbanístico de consolidación, área de actividad comercio y servicios y en el momento de la visita estaba ocupado.

Especialistas en consultorías valuatorias

NIIF –NICSP-COOLGAP-NIC-IFRS-IAS-NIV-IVS-NTS
GOODS & SERVICES CONSULTING
www.gysconsulting.com.co

1.7. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO:

- ➔ Fotocopias del Certificado de Tradición de Matricula Inmobiliaria número 50C-469824 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá zona centro con fecha noviembre tres (3) del año dos mil veintiuno (2021).

1.8. FECHA DE LA VISITA:

Veinte (20) de diciembre del año dos mil veintiuno (2021).

1.9. FECHA DEL INFORME:

- ➔ Fecha de elaboración: Veintidós (22) de diciembre del dos mil veintiuno (2021).
- ➔ Fecha de entrega: Treinta (30) de diciembre del dos mil veintiuno (2021).

1.10 CUMPLIMIENTO DE LA NORMA APLICABLE

- ➔ Perito principal Marco Giuliano Tascón Agudelo.
- ➔ Cumplimiento del código general del proceso, art 226.

El autor del presente estudio es el Perito Marco Giuliano Tascón Agudelo. MBA de tal manera que, en cumplimiento del Art 226 del Código General del Proceso se expone la siguiente información:

Art. 226 – “Inciso 1: La identidad de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración”.

Marco Giuliano Tascón Agudelo.

Administrador de Empresas, Universidad Santiago de Cali.

Master Universitario en Dirección de Empresas, Universidad Internacional de la Rioja – España.

Candidato a Master en Gerencia de proyectos Universidad tecnológica de Monterrey

Registro abierto Avaluador RAA AVAL-94429100.

Categorías 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 y 13.

e-mail: giulianotascon@yahoo.es

Cel: 317 639 4990

Especialistas en consultorías valuatorias

NIIF –NICSP-COOLGAP-NIC-IFRS-IAS-NIV-IVS-NTS
GOODS & SERVICES CONSULTING
www.gysconsulting.com.co

Art. 226 – Inciso 2: La dirección, el número de teléfono, número de identificación y los demás datos que faciliten la localización del perito.

El perito informa al despacho que su dirección principal de oficina es

➔ Carrera 83C # 20 - 35 oficina 201 Cali, Valle del Cauca

El teléfono de contacto es el 317 639 4990, su cedula es 94.429.100 de Cali y su correo electrónico es giulianotascon@yahoo.es. De la misma manera informa que para efectos de notificaciones judiciales y comunicados la dirección es la misma.

NOTA IMPORTANTE: *Acorde a la Ley 1581 de 2012, de protección de datos personales, Yo Marco Giuliano Tascón Agudelo, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 94.429.100 de Cali autorizo al Juzgado 1 Civil de Circuito de ejecución de sentencias de Cali a utilizar mi información personal expuesta en este documento única y exclusivamente en el marco del proceso cuyo expediente se identifica con la radicación No. 76-001-31-03-011-1996-13646-00.*

Art. 226 – Inciso 3: La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. Deberán anexarse los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística.

MARCO GIULIANO TASCÓN AGUDELO, mayor y vecino del municipio de Cali, identificado con C.C. 94.429.100, en mi calidad de **PERITO PROFESIONAL**, manifiesto que soy Perito Avaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A, con Aval No. 94429100, perito avaluador certificado del Registro Nacional de Avaluadores R.N.A Fedelonjas, Administrador de Empresas, MBA, Candidato a Master en Gerencia de Proyectos, perito profesional de la Lonja de propiedad Raíz de Cali y Valle del cauca con matrícula profesional 74558, con Registro nacional Avaluador número 3509. 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, entidades competentes para recaudar la información de los peritos en Colombia que es la entidad encargada de recaudar esta información y avalar la especialidad del Perito y con registro abierto Avaluador numero AVAL94429100 con las siguientes especialidades:

- ➔ Inmuebles Urbanos
- ➔ Inmuebles Rurales
- ➔ Inmuebles especiales
- ➔ Activos operacionales y establecimientos de comercio
- ➔ Intangibles
- ➔ Recursos naturales y suelos de protección

Especialistas en consultorias valuatorias

NIIF –NICSP-COOLGAP-NIC-IFRS-IAS-NIV-IVS-NTS
GOODS & SERVICES CONSULTING
www.gysconsulting.com.co

- ➔ Obras de infraestructura
- ➔ Edificaciones arqueológicas
- ➔ Maquinaria fija
- ➔ Maquinaria y equipos especiales
- ➔ Obras de arte
- ➔ Semovientes
- ➔ Intangibles especiales.

El perito cuenta con la siguiente formación académica:

- ➔ Administrador de Empresas, Universidad Santiago de Cali, 2007.
- ➔ Master Universitario en Dirección de Empresas, Universidad Internacional de la Rioja – España, 2016.

Art. 226 – Inciso 4: La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviere.

El perito no cuenta con publicaciones en el área en los últimos 10 años.

Art. 226 – Inciso 5: La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años.

El perito informa que le realizo al *Juzgado 3 Civil de Circuito de Cali* *avaluó de proceso con radicación No. 2019-00030* y además ha realizado avalúos para la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y del Valle del Cauca con destino al sector judicial lo anterior como miembro de la Lonja de Propiedad Raíz.

Art. 226 – Inciso 6: Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen.

El perito certifica que no ha sido designado en procesos anteriores por ninguna de las partes del presente proceso.

Art. 226 – Inciso 7: Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.

1. **A quienes por sentencia ejecutoriada hayan sido condenados por la comisión de delitos contra la administración de justicia o la Administración Pública o sancionados por la Sala Jurisdiccional Disciplinaria del Consejo Superior de la Judicatura o sus Seccionales.**

El perito afirma que a la fecha de entrega del presente documento NO cuenta con sentencia ejecutoriada o ha tenido condena alguna.

Especialistas en consultorías valuatorias

NIIF –NICSP-COOLGAP-NIC-IFRS-IAS-NIV-IVS-NTS
GOODS & SERVICES CONSULTING
www.gysconsulting.com.co

2. **A quienes se les haya suspendido o cancelado la matrícula o licencia.**
El perito afirma que a la fecha de entrega del presente documento cuenta con la matrícula profesional vigente y el registro ante el RAA, tal y como se evidencia en los anexos del presente documento.
3. **A quienes hayan entrado a ejercer un cargo oficial.**
El perito afirma que a la fecha de entrega del presente documento NO desempeña ni ejerce un cargo oficial en propiedad o encargo.
4. **A quienes hayan fallecido o se incapaciten física o mentalmente.**
El perito afirma que a la fecha de entrega del presente documento se encuentra vivo no esta incapacitado físicamente y no cuenta con conocimiento de enfermedad mental que lo incapacite.
5. **A quienes se ausenten definitivamente del respectivo distrito judicial.**
El perito afirma que a la fecha de entrega del presente documento tiene residencia en Cali, Valle del Cauca.
6. **A las personas jurídicas que se disuelvan.**
El perito afirma que a la fecha de entrega del presente estudio y para efectos del mismo, actúa en nombre propio con todos los elementos jurídicos en regla para poder ejercer la actividad profesional en Colombia.
7. **A quienes como secuestres, liquidadores o administradores de bienes, no hayan rendido oportunamente cuenta de su gestión, o depositado los dineros habidos a órdenes del despacho judicial, o cubierto el saldo a su cargo, o reintegrado los bienes que se le confiaron, o los hayan utilizado en provecho propio o de terceros, o se les halle responsables de administración negligente.**
El perito informa que a la fecha no tiene ningún proceso, ni queja, ni denuncia de responsabilidad por el manejo de bienes o liquidaciones a su cargo.
8. **A quienes no hayan realizado a cabalidad la actividad encomendada o no hayan cumplido con el encargo en el término otorgado.**
El perito informa que a la fecha todos sus encargos han sido cumplidos en el tiempo estimado.
9. **A quienes sin causa justificada rehusaren la aceptación del cargo o no asistieren a la diligencia para la que fueron designados.**
El perito informa que a la fecha no ha tenido inconvenientes con nombramiento alguno.
10. **A quienes hayan convenido, solicitado o recibido indebidamente retribución de alguna de las partes.**

Especialistas en consultorías valuatorias

El perito informa que a la fecha no ha tenido ningún inconveniente con los nombramientos o contratación privada alguna.

11. A los secuestres cuya garantía de cumplimiento hubiere vencido y no la hubieren renovado oportunamente.

El perito informa que a la fecha no cuenta con la calidad de secuestre y por lo tanto este ítem no le aplica.

Art. 226 – Inciso 8: Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

El perito informa que el presente informe se caracteriza por utilizar las mismas bases fundamentales, los mismos postulados técnicos que se usan en la actividad valuatoria y estudios de valor que normalmente desarrolla en su actividad profesional.

Art. 226 – Inciso 10: Relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen.

El perito informa que se adjuntan todos los documentos con importancia relativa que sustentan las operaciones realizadas en el presente estudio.

2. ASPECTOS URBANÍSTICOS:

El predio objeto de estudio está ubicado en el barrio la Porciúncula, localidad de Chapinero en pleno corazón del centro financiero en Bogotá. El barrio limita al norte con el Nogal y Lago Gaitán, al sur, con Quinta Camacho, al oriente con Rosales y al occidente con San Felipe. El barrio es ligeramente plano y totalmente urbano (en el piedemonte de los Cerros Orientales) con árboles en la Avenida Chile, así como en la carrera 11. La estratificación del barrio es la cinco y la seis, el sector es de infraestructura comercial y de servicios (principalmente banca y educación). También hay edificaciones residenciales (principalmente apartamentos).

Al igual que sus vecinos, los barrios Rosales y Quinta Camacho, La Porciúncula gira en torno a la vía principal, que es la avenida Chile. En 1914, se funda el Gimnasio Moderno, de la mano de Agustín Nieto Caballero. Para los años 1920 y 1930 se establecerían la Iglesia que lleva su nombre, construida por la misión franciscana y el Instituto Pedagógico

Especialistas en consultorías valuatorias

NIIF –NICSP-COOLGAP-NIC-IFRS-IAS-NIV-IVS-NTS
GOODS & SERVICES CONSULTING
www.gysconsulting.com.co

Nacional (posteriormente Universidad). A finales de 1970, el sector fue convirtiéndose paulatinamente en un sector comercial con la llegada de las sedes bancarias más importantes de Colombia, lo cual hace que el sector residencial esté cada vez más reducido.

Las vías principales de acceso son la Avenida Caracas, la Carrera Séptima, la Carrera Novena, la Carrera Once, la Carrera Trece, la Avenida Chile, la Calle 73 y la Calle 76.

Los sitios cercanos mas importantes y emblemáticos del sector son la Iglesia de la Porciúncula (Avenida Chile con Carrera 11), la Iglesia de Cristo Rey, el Centro Comercial Avenida Chile, el Monasterio de La Visitación, la Fiscalía General de la Nación, el (Departamento de Altos Estudios - DAE), la Universidad EAN, sede en la que se fundó con el nombre de Escuela de Administración de Negocios, el Gimnasio Moderno, la Universidad Pedagógica Nacional, el Hotel Marriott, la Universidad Sergio Arboleda, el Politécnico Internacional y la Universidad Santo Tomás - Edificio Doctor Angélico.

2.2. SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS EN LA COMUNA:

Acueducto: Infraestructura de acueducto existente.

Alcantarillado Pluvial: Infraestructura pluvial existente.

Alcantarillado Sanitario: infraestructura de alcantarillado existente.

Aseo: Servicio existente.

Energía: Infraestructura de Energía existente.

Teléfono: Infraestructura de Teléfono existente.

El acceso a los servicios públicos básicos en la localidad es bueno. De acuerdo con la encuesta de calidad de vida y el censo aplicado por el DANE en la ciudad; Chapinero presentó la cobertura más alta en los servicios de aseo (100%) y energía eléctrica (99,7%). Por su parte, fue la segunda localidad con la cobertura más alta en el servicio telefónico (96,1%), sólo superada por Teusaquillo. Sin embargo, para el servicio de gas natural (53,6%), la localidad registra la decimoséptima tasa de cobertura en la ciudad, quizás esto puede deberse a que el sector se ha convertido en los últimos años en un polo de desarrollo empresarial.

Especialistas en consultorías valuatorias

NIIF –NICSP-COOLGAP-NIC-IFRS-IAS-NIV-IVS-NTS
GOODS & SERVICES CONSULTING
www.gysconsulting.com.co

2.3. SERVICIOS COMPLEMENTARIOS EN LA COMUNA:

2.3.1. SALUD:

La localidad cuenta con 2.766 instituciones prestadoras de servicios de salud privadas y una pública. En la localidad se dispone de 1.852 camas, de las cuales cerca de 540 las ofrecen el hospital de San Ignacio y La Fundación Cardio infantil, lo que la ubica en el primer lugar en número de camas por habitante (en Chapinero hay una cama por cada 73 habitantes), de forma que su capacidad hospitalaria muestra niveles notables, dado el mayor número de camas por habitante que tiene respecto al promedio distrital.

El 88,2% de la población de Chapinero está afiliada al sistema de salud, y es la primera localidad en cobertura de seguridad social en salud en Bogotá. El grueso de la población afiliada pertenece al régimen contributivo (96%), mientras solo 5.181 personas (4,3%) están en el régimen subsidiado. La localidad, además de contar con la mejor oferta hospitalaria de Bogotá, presenta niveles de aseguramiento superiores a los del promedio de la ciudad (77,6%).

2.3.2. RECREACIÓN:

Chapinero cuenta con 152 parques distritales, que corresponden al 3,2% del total de parques de la ciudad y es la quinta localidad en número de metros cuadrados de parques y zonas verdes por habitante (5,010 m²). En materia de cultura, la localidad Chapinero cuenta con seis museos, veinte centros culturales, dos salas de exposición y una biblioteca.

De otro lado, Chapinero es la segunda localidad de Bogotá con menor número de personas con necesidades básicas insatisfechas, NBI, (1,6%, 2.150 personas) El Instituto Distrital de Recreación y Deporte (IDRD), ha identificado en Chapinero 78 parques de bolsillo. Según el Plan de Ordenamiento Territorial en Chapinero se han destinado algunos parques en donde se pueden realizar usos temporales como mercados, ferias y eventos deportivos, culturales y recreativos, previa autorización del alcalde local, entre éstos están: el parque Sucre 1 ubicado en la Calle 42 entre Kra 7 A y 9 (costado sur y norte), el parque el Nogal ubicado en la Calle 81 entre Kra 10 y 11 (costado sur-oriental), el parque Chicó Norte II ubicado en las Kra 8A Calle 97 A, el parque Quinta Camacho I ubicado en la Kra 11 y 10^a Calle 70.

La localidad también hace parte del sistema de ciclorrutas, con los corredores ubicados en la Avenida Carrera 9^a, la Carrera 11, la Carrera 13, la Avenida Calle 92, la Avenida Calle 100, el Canal arzobispo y Avenida Carrera 19.

Especialistas en consultorías valuatorias

NIIF –NICSP-COOLGAP-NIC-IFRS-IAS-NIV-IVS-NTS
GOODS & SERVICES CONSULTING
www.gysconsulting.com.co

2.2. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA:

LOCALIDAD	Chapinero
BARRIO CATASTRAL	Porciuncula
ÁREA DE ACTIVIDAD	Comercio y servicios
UPZ	Chico lago
TRATAMIENTO	Consolidación
MODALIDAD	Con Cambio de patrón
ZONA	Zona de servicios empresariales
DECRETO	Decreto 059 del 2007

Artículo 346. Área de Actividad Comercio y Servicios (artículo 335 del Decreto 619 de 2000).

Es la que designa un suelo para la localización de establecimientos que ofrecen bienes en diferentes escalas, así como servicios a empresas y personas.

AREA DE ACTIVIDAD	DE	ZONAS	APLICACIÓN
COMERCIO Y SERVICIOS	Y	1. De Servicios Empresariales	Zonas para centros de negocios y oficinas de escala metropolitana.
		2. De Servicios Empresariales e Industriales	Zonas para centros de negocios, oficinas de escala metropolitana, e industrias con baja ocupación (industria jardín).
		3. Especial de Servicios	Sectores de conservación que permiten servicios seleccionados a empresas y personas con baja afluencia de público.
		4. De Servicios al automóvil	Zonas de servicios relativos al mantenimiento, reparación y suministro de insumos a vehículos.

Especialistas en consultorías valuatorias

NIIF –NICSP-COOLGAP-NIC-IFRS-IAS-NIV-IVS-NTS
GOODS & SERVICES CONSULTING
www.gysconsulting.com.co

	5. De Comercio cualificado	Zonas y ejes consolidados de escala metropolitana y urbana, conformados por establecimientos comerciales de ventas al detal.
	6. De Comercio aglomerado.	Zonas conformadas por establecimientos de comercio y servicios varios, en proceso de consolidación.
	7. Comercio pesado	Zonas de comercio mayorista y venta de insumos para la industria y materiales de construcción a gran escala.
	8. Grandes Superficies Comerciales.	Zonas conformadas por grandes establecimientos existentes, especializados en comercio y servicios de escala metropolitana. Los nuevos establecimientos se incorporan a esta categoría una vez desarrollados.
	9. Especial de Servicios de Alto Impacto (adicionado por el art. 230 del Decreto 469 de 2003)	Zonas de servicios para actividades relacionadas con los usos ligados al trabajo sexual, la diversión y el esparcimiento, y los demás comercios y servicios que determine la ficha normativa.

Artículo 347. Normas para los usos de comercio y servicios (artículo 336 del Decreto 619 de 2000).

1. Comercio Metropolitano y Urbano. El desarrollo del comercio metropolitano, de más de 6.000 M2 de área de ventas, y el Urbano con área de ventas de más de 2000 M2 y hasta 6000 m2, se sujetará a un Plan de Implantación. Se permite su localización en las zonas pertenecientes al Área de Actividad de Comercio y Servicios, en las Áreas de Actividad Industriales, y en ejes viales de la siguiente manera:

a. (Modificado por el artículo 231 del Decreto 469 de 2003). El comercio metropolitano se permite en determinados tramos de ejes de la malla arterial V - 0 y V - 1, señalados en el cuadro anexo No. 3 "listado de tramos de ejes viales para la localización de comercio metropolitano", cumpliendo con las condiciones definidas en el cuadro anexo No.2. "Clasificación de usos del suelo". No se permite en las áreas de orejas de las intersecciones viales

Especialistas en consultorías valuatorias

NIIF -NICSP-COOLGAP-NIC-IFRS-IAS-NIV-IVS-NTS
GOODS & SERVICES CONSULTING
www.gysconsulting.com.co

El comercio urbano se permite en ejes de la malla arterial V-2 y V-3, cumpliendo las condiciones definidas en el Cuadro anexo N° 2. " Clasificación de usos del suelo".

2. (Modificado por el artículo 231 del Decreto 469 de 2003). Comercio Zonal y Vecinal. El comercio zonal con área de hasta 2000 M2 y el comercio vecinal clase A de hasta 500 m2 de área de ventas, se permiten en manzanas con otros usos, localizadas en las Zonas de Comercio y Servicios y en las áreas delimitadas de comercio y servicios pertenecientes a Zonas Residenciales, cumpliendo las condiciones señaladas en el Cuadro Anexo No. 2. - Clasificación de usos del Suelo - y en la ficha reglamentaria.

El comercio vecinal clase B de hasta 60 m2 de área de ventas, se permite en las zonas residenciales de conformidad con lo dispuesto en las fichas normativas de cada sector normativo.

3. Los servicios de alto impacto de diversión y esparcimiento de escala metropolitana ligados al trabajo sexual, clasificados como Wiskerías, Strep-tease, casas de lenocinio y similares, deben cumplir con las siguientes condiciones desde el punto de vista arquitectónico y urbanístico:

a. El establecimiento deberá cumplir con las normas urbanas referentes a los usos del suelo y edificabilidad. Para el desarrollo de los usos permitidos se deberá obtener la correspondiente licencia de construcción en sus diferentes modalidades o el reconocimiento.

b. Cuando en la ficha reglamentaria se establezca una zona para el desarrollo de servicios de alto impacto y en la misma zona existan usos dotacionales: educativos y de culto, con anterioridad a la entrada en vigencia del respectivo decreto de la UPZ, primará la presencia de dichos usos dotacionales: educativos y de culto y, por lo tanto, no se permitirá el desarrollo de servicios de alto impacto en el área de influencia determinada por la ficha.

c. Los establecimientos destinados al Trabajo Sexual y actividades ligadas deberán funcionar en estructuras diseñadas y construidas para el uso o adecuaciones para los mismos. Se permitirá el desarrollo de vivienda para el celador o administrador, la cual debe funcionar como una unidad privada independiente.

d. Los establecimientos prestadores de servicios turísticos, presentes en la zona donde se permitan los servicios de alto impacto de diversión y esparcimiento de escala metropolitana (Wiskerías, streap-tease y casas de lenocinio o similares), deben cumplir con los requisitos establecidos por la Ley 300 de 1996 "Por la cual se expide la Ley de Turismo y se dictan otras disposiciones".

Parágrafo 1: Las condiciones relativas al funcionamiento y ejercicio del trabajo sexual en cuanto a salubridad, saneamiento, bienestar social, seguridad y medio ambientales serán

Especialistas en consultorías valuatorias

NIIF –NICSP-COOLGAP-NIC-IFRS-IAS-NIV-IVS-NTS
GOODS & SERVICES CONSULTING
www.gysconsulting.com.co

las contenidas en el Decreto Distrital 188 de 2002 y las demás normas que lo complementen o modifiquen.

Parágrafo 2: La ficha normativa correspondiente hará la delimitación precisa de los subsectores en las áreas de actividad señaladas como Zona Especial de Servicios de Alto Impacto y definirá la asignación específica de usos principales, complementarios y restringidos y las normas de edificabilidad correspondientes en cada uno de ellos.

Artículo 366. Definición (artículo 355 del Decreto 619 de 2000).

El tratamiento de consolidación regula la transformación de las estructuras urbanas de la ciudad desarrollada, garantizando coherencia entre la intensidad de uso del suelo y el sistema de espacio público existente o planeado.

Artículo 367. Modalidades y áreas de aplicación del Tratamiento de Consolidación (artículo 356 del Decreto 619 de 2000).

Las modalidades y áreas de aplicación del Tratamiento de Consolidación son las siguientes:

MODALIDAD	ÁREAS DE APLICACIÓN
1. Urbanística	Urbanizaciones, agrupaciones, conjuntos, o proyectos de vivienda en serie, que mantiene sus características urbanas y ambientales y deben conservarlas como orientadoras de su desarrollo.
2. Consolidación moderada	Barrios que presentan calidad urbana o ambiental, cuyos predios son susceptibles de una densificación respetuosa de las características urbanísticas existentes.
3. Consolidación de cambio de patrón.	Zonas y/o ejes viales donde se ha generado un proceso de cambio, modificando irreversiblemente las condiciones del modelo original, en los cuales es necesario ajustar los patrones normativos de construcción.
4. De sectores urbanos especiales.	Zonas industriales y dotacionales existentes con fundamento en normas especiales que deben asegurar y recuperar sus condiciones como espacios adecuados a tales usos.

Parágrafo. Todos los predios que concluyan el proceso de urbanización se registrarán por las disposiciones del tratamiento de consolidación urbanística.

Especialistas en consultorías valuatorias

NIIF –NICSP-COOLGAP-NIC-IFRS-IAS-NIV-IVS-NTS
GOODS & SERVICES CONSULTING
www.gysconsulting.com.co

Artículo 368. Normas generales para el Tratamiento de Consolidación (artículo 357 del Decreto 619 de 2000). La ficha reglamentaria se regirá por los siguientes principios normativos:

1. Tipología edificatoria. Los sectores en los que predominen los aislamientos laterales se clasificarán como tipología aislada y los sectores caracterizados por la no presencia de aislamientos laterales se clasificarán como tipología continua.

A partir de la clasificación anterior, la ficha normativa señalará las dimensiones de los aislamientos, así como las condiciones de empate.

2. (Modificado por el artículo 241 del Decreto 469 de 2003). Aislamientos Posteriores. El aislamiento posterior se debe prever desde el nivel del terreno o de la placa superior del semisótano y mantenerse con la misma dimensión en todos los pisos del plano de la fachada posterior. La dimensión del aislamiento posterior se determina en las fichas reglamentarias en función de la máxima altura permitida, con un mínimo de 3 metros.

3. (Modificado por el artículo 241 del Decreto 469 de 2003). Antejardines. Las fichas reglamentarias establecerán las dimensiones y condiciones de empate con base en lo dispuesto por la norma original o con fundamento en las condiciones predominantes de las edificaciones permanentes del costado de manzana. Solo se podrán plantear sótanos desde una distancia de 1,50 metros contabilizados a partir de la línea de demarcación del predio. Los semisótanos se permiten únicamente a partir del paramento de construcción hacia el interior del predio.

4. Voladizos. La ficha normativa señalará las dimensiones máximas de los voladizos y las condiciones de empate, con el fin de conseguir fachadas continuas en los diferentes sectores normativos.

Artículo 371. Normas para la modalidad de Consolidación con Cambio de Patrón (artículo 360 del Decreto 619 de 2000, modificado por el artículo 242 del Decreto 469 de 2003).

La ficha reglamentaria para los sectores normativos sometidos a este tratamiento establecerá la edificabilidad de los predios, bajo los siguientes parámetros:

Especialistas en consultorías valuatorias

NIIF –NICSP-COOLGAP-NIC-IFRS-IAS-NIV-IVS-NTS
GOODS & SERVICES CONSULTING
www.gysconsulting.com.co

Frente de lote	Tipología con antejardín	Tipología sin antejardín
Menos de 8 metros	IO máximo: 0,70 IC máximo: 3,50	IO máximo: 0,75 IC máximo: 3,00
De 8 a 15 metros	IO máximo: 0,70 IC máximo: 4,00	IO máximo: 0,75 IC máximo: 3,50
De 15 a 25 metros	IO máximo: 0,70 IC máximo: 4,50	IO máximo: 0,75 IC máximo: 4,00
De 25 a 35 metros	IO máximo: 0,70 IC máximo: 5,00	IO máximo: 0,75 IC máximo: 4,50
De más de 35 metros	IO máximo: 0,70 IC máximo: 5,50	IO máximo: 0,70 IC máximo: 5,00

IO= Índice de Ocupación.

IC= Índice de Construcción.

Cesión de antejardines. Si todos los propietarios de los predios de un sector o costado de manzana donde la norma específica permite el comercio y los servicios, ceden gratuitamente al Distrito Capital el área del antejardín como bien de uso público, para integrarlo al andén, según proyecto de espacio público aprobado por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD), se podrá incrementar el índice de construcción hasta en 0,50, a favor de los cedentes.

Englobes. Al englobar los predios colindantes, se permite eliminar los aislamientos laterales entre ellos. Los índices de ocupación y de construcción aplicables son los que corresponden a la dimensión del lote producto del englobe, definidos en las fichas reglamentarias de cada sector normativo.

Especialistas en consultorías valuatorias

NIIF –NICSP-COOLGAP-NIC-IFRS-IAS-NIV-IVS-NTS
GOODS & SERVICES CONSULTING
www.gysconsulting.com.co

	EDIFICABILIDAD PERMITIDA							
	SECTOR 18							
	CONSOLIDACION CON CAMBIO DE PATRON							
	SUBSECTOR							
	18-A					18-B		
	Predios frente a vía con sección menor a 22 metros		Predios frente a vía con sección mayor o igual a 22 metros					
	Frente menor a 25 metros	Frente mayor a 25 metros y área mínima de 1.200 m2	Frente menor a 25 metros	Frente mayor a 25 metros y área mínima de 1.200 m2	Frente mayor a 35 metros y área mínima de 2.500 m2	Frente menor a 25 metros	Frente mayor a 25 metros y área mínima de 1.200 m2	
ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0.7	0.6	0.7	0.6	0.5	0.7	0.5	
ÍNDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCION	3.5	4.5	3.5	4.5	5.5	3.5	4.0	
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA	8	12	8	12	13	8	10	
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA	Aislada	Aislada	Aislada	Aislada	Aislada	Aislada	Aislada	

DIMENSIÓN MÍNIMA DE ANTEJARDÍN	5
SEMISÓTANO	No se permite
SUBDIVISIÓN MÍNIMA	No aplica

Nota 3: Los predios existentes con frente menor a 11 metros localizados en subsectores de tipología aislada que no puede aplicar paramiento, quedan eximidos de aislamientos laterales y su edificabilidad será la resultante al aplicar una altura máxima de dos pisos con una ocupación máxima de 0.70

Nota 5: Dminesion minima sobre via peatonal de 3 metros

Especialistas en consultorias valuatorias

NIIF –NICSP-COOLGAP-NIC-IFRS-IAS-NIV-IVS-NTS
GOODS & SERVICES CONSULTING
www.gysconsulting.com.co

Nota 11: Se exige una dimension de 5 metros de antejardin en el sector 18-B, se exceptuan los lotes con frente a la calle 73 entre carrera 9 y 10 y los predios con frente a la carrera 9 entre calles 73 y 74 en la que la dimension del antejardin exigido empata con la del lote vecino en una lonjitud de fachada no menor a 3 metros.

Tratamiento de consolidacion con cambio de patron: De conformidad con el articulo 371 del decreto 190 del 2004 (compilacion del POT) si todos los propietarios de los predios del costado de manzana donde la norma permita el comercio y servicios ceden gratuitamente al distrito capital el area del antejardin como area de uso publico para integrarlo como anden según proyecto de espacio publico aprobado por el DAPD se incrementara su indice de construccion en un 0.5 y 2 pisos adicionales.

3. ASPECTOS LOTE DE TERRENO:

3.1. DESCRIPCIÓN:

LOCALIZACIÓN:	Medianero
CONFORMACIÓN:	Regular
CONFIGURACIÓN:	Se asemeja a un rectángulo
RELIEVE:	El sector presenta relieve plano
OBSERVACIONES:	Ninguna.

Especialistas en consultorias valuatorias

NIIF –NICSP-COOLGAP-NIC-IFRS-IAS-NIV-IVS-NTS
GOODS & SERVICES CONSULTING
www.gysconsulting.com.co

3.2. ÁREA LOTE DE TERRENO:

DESCRIPCIÓN	ÁREA:
Área	320 metros cuadrados
Fuente. El área del lote fue tomada con cinta métrica por lo que debe considerarse como aproximada, se sugiere actualizar el área del lote de terreno ante las entidades distritales a través de un levantamiento topográfico.	

3.3. LINDEROS:

Norte: con propiedad del Gimnasio Moderno
Occidente: con propiedad de María Guzmán
Oriente: con Propiedad de Daniel Murillo
Sur: con la calle 73

4 SERVICIOS E INFRAESTRUCTURA:

ACUEDUCTO:	Si
ALCANTARILLADO SANITARIO:	Si
ALCANTARILLADO PLUVIAL:	Si
ENERGÍA:	Si
TELEFONÍA:	Si
VÍAS PAVIMENTADAS:	Si
ANDENES:	Si
SARDINELES:	Si
ANTEJARDINES:	Si
ALUMBRADO PÚBLICO:	Si
ARBORIZACIÓN:	Si
TRANSPORTE PÚBLICO:	Si

Especialistas en consultorías valuatorias

NIIF –NICSP-COOLGAP-NIC-IFRS-IAS-NIV-IVS-NTS
GOODS & SERVICES CONSULTING
www.gysconsulting.com.co

5. ASPECTOS CONSTRUCCIÓN:

5.1. DESCRIPCIÓN:

Se trata de una casa medianera de dos plantas con arquitectura de los años 60 que se levanta con cimentación corrida, sobrecimientos de piedra, muros de carga de ladrillo, entresijos y estructura de cubierta de madera. La construcción se encuentra repellada, estucada y pintada, con fachada en pañete y pintura, el antejardín con muro en piedra y rejas en hierro forjado.

La construcción se compone de lo siguiente:

- ➔ Primer piso: Patio, 4 salones o habitaciones, sala, comedor, cocina antigua y dos baños funcionales.
- ➔ Segundo piso: Halla, 5 habitaciones, salón, estudio y tres baños.

SALA COMEDOR	
MUROS	Estucados y pintados con pintura de vinilo en regular estado
CIELOS	En Madera a nivel general
PISOS	En Madera
PUERTA ACCESO	En Metálica industrial
VENTANA	Vidrio y marcos en metálica industrial
BAÑO SOCIAL	
MUROS	Enchapados en cerámica
CIELO	Estucados y pintados con pintura de vinilo
PISOS	En cerámica para baño
LAVAMANOS	De pedestal en porcelana
SANITARIO	De porcelana
COCINA	
MUROS	Enchape en cerámica a 2 metros
CIELO	Luceta
PISOS	Cerámica
MESON COCINA	En concreto con enchape en cerámica
ALCOBAS	
MUROS	Estucados y pintados con pintura de vinilo en regular estado
CIELO	En madera
PISOS	En madera
PUERTA	Metálica industrial y madera
VENTANA	Vidrio con marcos en hierro y madera

Especialistas en consultorías valuatorias

NIIF –NICSP-COOLGAP-NIC-IFRS-IAS-NIV-IVS-NTS
GOODS & SERVICES CONSULTING
www.gysconsulting.com.co

5.2. ÁREA CONSTRUCCIÓN:

CONSTRUCCIÓN	
DESCRIPCIÓN	ÁREAS
Área construida	308 metros cuadrados
Nota: el área de la construcción fue tomada con cinta métrica en el momento de la visita por lo que debe considerarse como aproximada.	

6. MEDICIÓN A VALOR RAZONABLE

6.1 MARCO TEÓRICO:

Este capítulo contempla la base de la valoración bajo normas internacionales, de manera que el área contable tenga el soporte para sus estados financieros y para las notas a los mismos. Su utilización por el área contable dependerá esencialmente del fin que la planeación financiera de la entidad tenga para el bien avaluado que será parte de las políticas contables que deberán mostrarse en las notas a los estados financieros.

6.1.1 TIPO DE CLASIFICACIONES SEGÚN LA EMPRESA – GRUPO:

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública en su carácter de organismo gubernamental de normalización técnica de normas contables, de información financiera y de aseguramiento de la información, desarrollo el documento contentivo del Direccionamiento Estratégico del proceso de convergencia de la normas de contabilidad e información financiera, con estándares internacionales, en el cual se propusieron los tipos de normas, grupos y estándares de referencia.

Grupo 1: Emisores de Valores, Entidades de Interés Público, Entidades de tamaño grande, clasificadas según la Ley 590 de 2000 modificada por la Ley 905 de 2004 y normas posteriores que modifiquen o sustituyan, que no sean emisores de valores ni entidades de interés público y que cumplan además cualquier de los siguientes requisitos:

- A. Ser subordinada o sucursal de una compañía extranjera que aplique NIIF.
- B. Ser subordinada o matriz de una compañía nacional que debe aplicar NIIF.

Especialistas en consultorías valuatorias

NIIF –NICSP-COOLGAP-NIC-IFRS-IAS-NIV-IVS-NTS
GOODS & SERVICES CONSULTING
www.gysconsulting.com.co

- C. Realizar importaciones o exportaciones que representen más del 50% de las compras o de las ventas, respectivamente, del año gravable inmediatamente anterior al ejercicio sobre el que se informa.
- D. ser matriz, asociada o negocio conjunto de una o más entidades extranjeras que apliquen NIIF.

Grupo 2:

- A. Empresas de tamaño grande clasificadas como tales según la Ley 590 de 2000 modificada por la Ley 905 de 2004 y normas posteriores que modifiquen o sustituyan y que no cumplan con los requisitos del literal c) del grupo 1.
- B. Empresas de tamaño mediano y pequeño clasificadas como tales según la Ley 590 de 2000 modificada por la Ley 905 de 2004 y normas posteriores que modifiquen o sustituyan y que no sean emisores de valores ni entidades de interés público.
- C. Microempresas clasificadas como tales según la Ley 590 de 2000 modificada por la Ley 905 de 2004 y normas posteriores que modifiquen o sustituyan y cuyos ingresos anuales sean iguales o superiores a 15.000 SMMLV.

Grupo 3:

- A. Personas naturales o jurídicas que cumplan con los criterios establecidos en el art. 490 del ET y normas posteriores que lo modifiquen.
- B. Microempresas clasificadas como tales según la Ley 590 de 2000 modificada por la Ley 905 de 2004 y normas posteriores que modifiquen o sustituyan que no cumplan con los requisitos para ser incluidos en el grupo dos ni en el literal anterior.

6.1.2 TIPOS DE ACTIVOS:

- Propiedad, Planta y Equipo (PPyE).
- Propiedades de Inversión (PI).
- Mantenidos para la Venta.
- Inventarios.

6.1.3 NORMAS NIIF PARA VALORACIÓN:

Las principales normas a tener en cuenta para el tipo de valoración son las siguientes:

NIIF 5	IFRS 5 Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas.
NIIF 13	IFRS 13 Medición del Valor Razonable.
NIC 2	IAS 2 Inventarios.
NIC 16	IAS 16 Propiedades, Planta y Equipo.
NIC 17	IAS 17 Arrendamientos.

Especialistas en consultorías valuatorias

NIIF –NICSP-COOLGAP-NIC-IFRS-IAS-NIV-IVS-NTS
GOODS & SERVICES CONSULTING
www.gysconsulting.com.co

NIC 36	IAS 36 Deterioro del Valor de los Activos.
NIC 40	IAS 40 Propiedades de Inversión.

6.1.4 TIPOS DE ENFOQUE:

Enfoque de mercado: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor razonable del inmueble objeto de estudio a partir de la depuración y procesamiento de datos comparables observables del mercado.

Enfoque de ingresos: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor razonable del activo, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y duración, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

Enfoque de costos: Es el que busca establecer el valor comercial de las construcciones a partir de estimar su costo de reposición, calculando la depreciación acumulada a fecha de estudio de acuerdo a su obsolescencia física, funcional y de mercado.

6.1.5 VARIABLES DE ENTRADA:

Supuestos a utilizar para fijar el precio del activo.

Variable no observable: Variables para las que los datos de mercado no están disponibles y que se han desarrollado utilizando la mejor información disponible sobre los supuestos que los participantes de mercado utilizarían al fijar el precio del activo o pasivo.

Variables observables: Variables que están desarrolladas utilizando datos de mercado (información disponible públicamente, internet, carteles en la zona, periódicos, transacciones conocidas soportadas).

6.1.6 VARIABLES CORROBORADAS POR EL MERCADO - JERARQUÍAS DE MEDICIÓN:

Proviene principalmente de datos de mercado observables o corroborados por éste por correlación u otros medios.

Jerarquía 1: Se orienta a acceder a un valor razonable mediante un mercado activo, que permita tener de manera directa esta medida.

Jerarquía 2: Se dirige a determinar este valor mediante datos de mercado pero no directamente relacionados con el activo o pasivo objeto de medición, sino por medio de metodologías de valoración alimentadas de datos indirectos pero observables en el mercado.

Jerarquía 3: Se orienta a establecer el valor razonable mediante metodologías de valoración alimentadas con datos internos de la entidad, que conduzcan a una aproximación de este valor de manera hipotética.

Especialistas en consultorías valuatorias

NIIF –NICSP-COOLGAP-NIC-IFRS-IAS-NIV-IVS-NTS
GOODS & SERVICES CONSULTING
www.gysconsulting.com.co

7. ASPECTOS VALUATORIOS:

- *Este documento es propiedad confidencial tanto de la entidad solicitante como de la persona o entidad encargada de elaborarlo.*
- *El análisis es una apreciación de los peritos Avaluadores tomando como referencia tanto los métodos analíticos así también como su conocimiento del mercado.*
- *Goods and Services y sus peritos no se hacen responsables por aspectos de naturaleza legal que afecten los activos, o las propiedades valuadas o el título legal de las mismas, las descripciones de hechos presentadas en este informe son correctas hasta donde los peritos alcanzan a conocer, los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en este informe.*
- *Goods and Services y sus peritos no tiene intereses ni en los activos, ni en los bienes inmuebles objeto de estudio, los honorarios de Goods and Services y sus peritos no dependen de aspectos del informe, La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.*
- *Goods and Services manifiesta que no tiene su perito no tiene relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble u del objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.*
- *Goods and Services y sus peritos manifiestan que este informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quién está dirigido y solo para el propósito específico del encargo que es con fin comercial; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte y no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.*
- *Los métodos usados para el avalúo de los inmuebles, están contenidos en la resolución Número 620 del 23 de septiembre de 2008 IGAC (instituto geográfico Agustín Codazzi), por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.*
- *El presente análisis se realiza con la comercialidad de la zona al mes de diciembre de 2021, en caso que las condiciones económicas inmobiliarias del sector y la ciudad cambien por motivos exógenos al bien objeto de avalúo, este mismo debería someterse a un nuevo análisis para efectos hipotecarios, estatales entre otros con el ánimo de no incurrir con ningún tipo de detrimento para las partes.*

Especialistas en consultorías valuatorias

NIIF –NICSP-COOLGAP-NIC-IFRS-IAS-NIV-IVS-NTS
GOODS & SERVICES CONSULTING
www.gysconsulting.com.co

8. METODOLOGÍA(S) VALUATORIA(S)

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. Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior. Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción. Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes. En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis.

Método De Reposición Por Construcción 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.

8.1 MEMORIA(S) DE CÁLCULO(S):

PROCEDIMIENTO VALUATORIO: A continuación, consignaremos los procedimientos de valoración utilizados:

8.1.1. 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. Hemos hecho una amplia investigación en el sector donde se ubica el predio objeto de estudio y hemos encontrado varias ofertas de casas y lotes disponibles para la venta, las ofertas clasificadas son las siguientes:

Especialistas en consultorías valuatorias

NIIF –NICSP-COOLGAP-NIC-IFRS-IAS-NIV-IVS-NTS
GOODS & SERVICES CONSULTING
www.gysconsulting.com.co

Lote o Casalote en Venta, CHAPINERO

Sector Chapinero Alto, Bogotá D.C. Área 398 m²



Precio
\$3.582.000.000



6 / 20

¡Estoy Interesado!

* Nombre

Ej: Juan Andres

* Telefono

Ej: 322*****

* Email

Ej: juanandres@email.com

Comentarios

Estoy interesado en Lote o
Casalote en Venta,
CHAPINERO, Bogotá D.C.



OFERTAS

COMPRA NUEVO

COMPRA USADO

ARRENDAR INMUEBLE

HERRAMIENTAS

DESDE EL EXTERIOR



Mapa

Street View

GASTOS NOTARIALES

Lote en Venta - CHICO NORTE ET. II, Bogotá

Lote

Valor venta
\$ 3.200.000.000



OFERTAS

COMPRA NUEVO

COMPRA USADO

ARRENDAR INMUEBLE

HERRAMIENTAS

DESDE EL EXTERIOR



Mapa

Street View

GASTOS NOTARIALES

Lote en Venta - Chicó Norte, Bogotá

Lote

Valor venta
\$ 6.800.000.000

Especialistas en consultorias valuatorias

NIIF –NICS- COOLGAP- NIC-IFRS- IAS- NIV- IVS- NTS
GOODS & SERVICES CONSULTING
www.gysconsulting.com.co

No.	Dirección	Fuente	Area	Valor Pedido	Factor de comercialidad	Valor Depurado	Valor Metro Cuadrado
1	lote en Teusaquillo	Metro cuadrado Código inmueble 848-M 2541896	398,00	3.582.000.000	0,00%	3.582.000.000	\$ 9.000.000
2	Lote en Chico	Cien cuadras Código: 5472-2624510	368,00	3.200.000.000	0,00%	3.200.000.000	\$ 8.695.652
3	Lote en Chico	Cien cuadras Código: 15307-388618	74100	6.800.000.000	0,00%	6.800.000.000	\$ 9.176.788
					Media	\$ 4.527.333.333	\$ 8.957.480
					Desviación	\$ 1977.433.016	\$ 243.370
					Coef. Var	43,68%	2,72%
					# de datos	5	5
					Raíz	1460	1460
					t(N)	2,1318	2,1318
					Límite Superior	7.414.520.974	9.312.817
					Límite Inferior	1640.145.692	8.602.143

Especialistas en consultorias valuatorias

NIIF –NICSP-COOLGAP-NIC-IFRS-IAS-NIV-IVS-NTS
GOODS & SERVICES CONSULTING
www.gysconsulting.com.co

Media Aritmética: 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.

Desviación Estándar: Se define como la raíz cuadrada 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 expresión se formaliza con la siguiente expresión matemática.

Valor del metro cuadrado tomado para el presente estudio: \$ 8.957.480

8.1.2. MÉTODO REPOSICION

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:

$$V_c = \{C_t - D\} + V_t$$

En donde:

V _c	=	Valor comercial
C _t	=	Costo total de la construcción
D	=	Depreciación
V _t	=	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).

Para el valor de reposición a nuevo del primero y segundo piso del inmueble usaremos la edición número 201 (diciembre del 2021 a febrero del 2022) de Construdata

Especialistas en consultorías valuatorias

NIIF –NICSP-COOLGAP-NIC-IFRS-IAS-NIV-IVS-NTS
GOODS & SERVICES CONSULTING
www.gysconsulting.com.co

BOGOTÁ

EDICIÓN 201
DICIEMBRE 2021 - FEBRERO 2022

	DIRECTO	TOTAL
UNIFAMILIAR VIP	1.168.235	1.343.470
UNIFAMILIAR VIS	1.527.941	1.696.015
UNIFAMILIAR MEDIO	2.176.160	2.502.584
VALOR PROMEDIO m² UNIFAMILIAR	1.624.112	1.847.356
MULTIFAMILIAR VIP	1.236.668	1.422.168
MULTIFAMILIAR VIS	1.468.851	1.689.178
MULTIFAMILIAR MEDIO	2.355.443	2.708.760
VALOR PROMEDIO m² MULTIFAMILIAR	1.686.987	1.940.035
ESTRUCTURA EN CONCRETO	466.378	536.334
MAMPOSTERÍA ESTRUCTURAL	556.501	639.976

DESCRIPCION	CONSTRUCCION
Edad del Inmueble	60 Años
Vida Técnica	100 Años
% de Vida	60%
Clase del Inmueble	2,5
Valor de Reposición	\$ 2.502.584,/m2
Depreciación	52,22%
Valor Depreciado	\$ 1.195.837,/m2
Factor de Comercialidad	1
Valor Final Unitario	\$ 1.195.837,/m2
	2
Clase	% Depreciación
1	48,01
1,5	48,01
2	49,38
2,5	52,22
3	57,43
3,5	65,13
4	75,44
4,5	86,95
5	100,00

Especialistas en consultorías valuatorias

NIIF –NICSP-COOLGAP-NIC-IFRS-IAS-NIV-IVS-NTS

GOODS & SERVICES CONSULTING

www.gysconsulting.com.co

El valor por metro cuadrado de la construcción depreciada del predio objeto de estudio es de \$ 1.195.837

9. VALOR RAZONABLE:

De acuerdo a las consideraciones generales anteriormente expuestas; se decidió asignar el siguiente valor:

TIPO DE ESTUDIO: AVALÚO COMERCIAL				
TIPO DE INMUEBLE: CASA Y LOTE DE TERRENO				
VALOR RAZONABLE				
DESCRIPCIÓN	ÁREAS		VR. UNITARIO	VR. TOTAL
AREA TERRENO	320,00	M2 X	\$ 8.957.480,00	\$ 2.866.393.600,00
CONSTRUCCIONES	308,00	M2 X	\$ 1.195.837,00	\$ 368.317.796,00
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE EN ESTUDIO:				\$ 3.234.711.396,00
VALOR APROXIMADO				\$ 3.235.000.000,00
SON: TRES MIL DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MCTE.				

VALOR TOTAL DEL AVALUO: (3.235.000.000.00) TRES MIL DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS

DERECHOS DE PROPIEDAD DEL 50%: (1.617.500.000.00) MIL SEISCIENTOS DIECISIETE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS

Cordialmente



Marco Giuliano Tascon Agudelo
Registro Nacional Avaluador No. 3509
Registro Abierto Avaluador - AVAL 94429100
Matricula Profesional No. 74558 C.N.P

Especialistas en consultorías valuatorias

NIIF –NICSP-COOLGAP-NIC-IFRS-IAS-NIV-IVS-NTS
GOODS & SERVICES CONSULTING
www.gysconsulting.com.co

REGISTRO FOTOGRAFICO

	
HABITACION	ESTAR
	
HABITACION	BAÑO

Especialistas en consultorias valuatorias

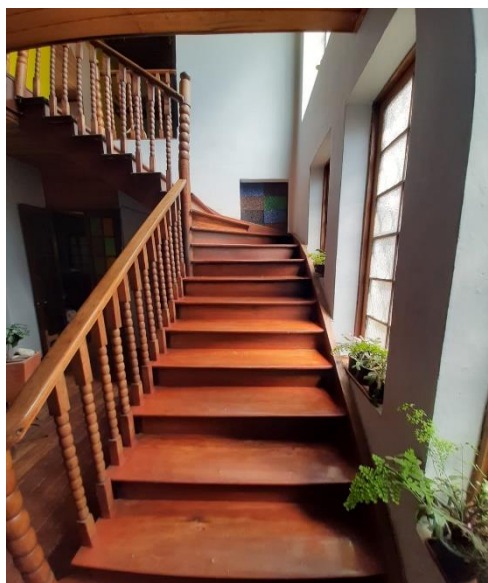
NIIF –NICSP-COOLGAP-NIC-IFRS-IAS-NIV-IVS-NTS
GOODS & SERVICES CONSULTING
www.gysconsulting.com.co



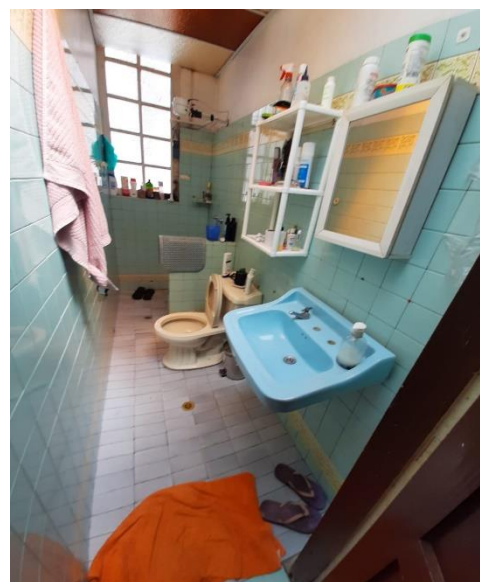
SALA



COCINA



ESCALERAS 2 PISO



BAÑO

Especialistas en consultorias valuatorias

NIIF –NICSP-COOLGAP-NIC-IFRS-IAS-NIV-IVS-NTS
GOODS & SERVICES CONSULTING
www.gysconsulting.com.co

	
ESTUDIO	HABITACION
	
COMEDOR	PATIO

Especialistas en consultorias valuatorias

NIIF –NICSP-COOLGAP-NIC-IFRS-IAS-NIV-IVS-NTS
GOODS & SERVICES CONSULTING
www.gysconsulting.com.co

ANEXOS



PIN de Validación: b28b0a2b

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) MARCO GIULIANO TASCÓN AGUDELO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 94429100, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 27 de Abril de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-94429100.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARCO GIULIANO TASCÓN AGUDELO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance	Fecha	Regimen	
• 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.	27 Abr 2017	Régimen de Transición	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance	Fecha	Regimen	
• 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.	04 Mayo 2018	Régimen de Transición	
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
Alcance	Fecha	Regimen	
• 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.	27 Mayo 2020	Régimen Académico	
Categoría 4 Obras de Infraestructura			
Alcance	Fecha	Regimen	
• Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.	27 Mayo 2020	Régimen Académico	

Página 1 de 4

*Especialistas en consultorías valuatorias*NIIF –NICS-PCOOLGAP-NIC-IFRS-IAS-NIV-IVS-NTS
GOODS & SERVICES CONSULTING
www.gysconsulting.com.co



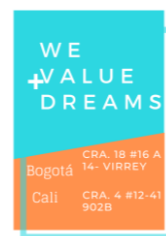
PIN de Validación: b28b0a2b



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
Alicance • Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	Fecha 27 Mayo 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alicance • 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 04 Mayo 2018	Regimen Régimen de Transición
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
Alicance • Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motocicletas, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.	Fecha 27 Mayo 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales		
Alicance • Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.	Fecha 27 Mayo 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares		
Alicance • Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.	Fecha 27 Mayo 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 10 Semovientes y Animales		
Alicance • Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	Fecha 27 Mayo 2020	Regimen Régimen

Especialistas en consultorias valuatorias

NIIF – NISCP – COOLGAP – NIC – IFRS – IAS – NIV – IVS – NTS
 GOODS & SERVICES CONSULTING
 www.gysconsulting.com.co



Especialistas en consultorias valuatorias

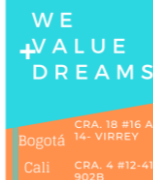
NIIF –NICSP-COOLGAP-NIC-IFRS-IAS-NIV-IVS-NTS
GOODS & SERVICES CONSULTING
www.gysconsulting.com.co



PIN de Validación: b28b0a2b



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



Académico		
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio		
Alcance	Fecha	Regimen
• Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.	14 Ene 2019	Régimen Académico
Categoría 12 Intangibles		
Alcance	Fecha	Regimen
• Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.	14 Ene 2019	Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales		
Alcance	Fecha	Regimen
• 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.	27 Mayo 2020	Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Diciembre de 2019, 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 Rurales vigente hasta el 31 de Diciembre 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 vigente hasta el 31 de Diciembre 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 INSCRIPCION EN EL RAA

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Página 3 de 4

Especialistas en consultorías valuatorias

NIIF –NICS- COOLGAP- NIC-IFRS- IAS- NIV- IVS- NTS
GOODS & SERVICES CONSULTING
www.gysconsulting.com.co



PIN de Validación: b28b0a2b



Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA
 Dirección: CARRERA 4#12-41 EDIFICIO SEGUROS BOLIVAR OF 904B
 Teléfono: 3176394990
 Correo Electrónico: giulianotascon@yahoo.es

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

Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial
 Administrador de Empresas - Universidad Santiago de Cali.
 Master Universitario en Dirección y Administración de Empresas - Universidad Internacional de la Rioja.

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) MARCO GIULIANO TASCÓN AGUDELO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 94429100.

El(la) señor(a) MARCO GIULIANO TASCÓN AGUDELO 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

b28b0a2b

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 dos (02) días del mes de Diciembre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
 Alexandra Suarez
 Representante Legal

Página 4 de 4

Especialistas en consultorías valuatorias

NIIF – NISCP – COOLGAP – NIC – IFRS – IAS – NIV – IVS – NTS
 GOODS & SERVICES CONSULTING
www.gysconsulting.com.co



USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION CL 73 10 60

TRATAMIENTO:	CONSOLIDACION	MODALIDAD:	CON CAMBIO DE PATRON	FICHA:	18
AREA DE ACTIVIDAD:	COMERCIO Y SERVICIOS	ZONA:	ZONA DE SERVICIOS EMPRESARIALES	LOCALIDAD:	2 CHAPINERO
FECHA DECRETO:		No. DECRETO:	Dec 059 de 2007 Mod.=Res 1000/200	LOZ:	97 CHICO LAGO
				SECTOR:	18 CHICO LAGO

Sector de Demanda: A

LOCALIZACION DEL PREDIO SELECCIONADO:



- Bienes de Interes Cultural
- Excepciones de Norma
- Subsectores Uso
- Subsectores Edificabilidad
- Sectores Normativos
- Acuerdo 6
- Lotes de adiccion
- Malla Vial
- Lotes
- Parques Metropolitanos
- Parques Zonales
- Manzanas
- Cuerpos de Agua
- Barrios

Especialistas en consultorias valuatorias

NIIF-NICSP-COOLGAP-NIC-IFRS-IAS-NIV-IVS-NTS
GOODS & SERVICES CONSULTING
www.gysconsulting.com.co



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN
DE SENTENCIAS DE CALI

Auto # 403

RADICACIÓN: 76-001-31-03-006-2017-00184-00
DEMANDANTE: Bancolombia S.A.
DEMANDADO: Diana Lorena Perdomo Jaramillo
CLASE DE PROCESO: Ejecutivo Hipotecario

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

Revisado el expediente, se observa que se encuentra pendiente resolver memorial presentado por la demandada Diana Lorena Perdomo Jaramillo, por medio el cual designó apoderado judicial; de conformidad con los artículos 74 a 76 del C.G.P., se procederá a reconocerle personería.

En el mismo escrito, el extremo pasivo presento observaciones al avalúo aportado por la parte demandante, allegando el correspondiente informe pericial como sustento de sus argumentos; en ese orden de ideas, previo a resolver, se correrá traslado del escrito y el dictamen aludido a la parte ejecutante para que emita las manifestaciones que considere pertinentes. En consecuencia, el juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO: TÉNGASE a la sociedad CONCURPENALES ABOGADOS S.A.S., identificada con Nit. No. 901416121-8 y representada legalmente por el Dr. José Alberto Zambrano Reina, como apoderada judicial de la demandada Diana Lorena Perdomo Jaramillo.

SEGUNDO: CORRER TRASLADO a la parte demandante por el término de TRES (3) DÍAS, contados a partir de la ejecutoria del presente auto, para que emitan las manifestaciones que consideren pertinentes, las observaciones al avalúo presentado por el extremo pasivo, obrante a ID 41 del cuaderno principal del expediente digital.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

LEONIDAS ALBERTO PINO CAÑAVERAL

Juez

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN
DE SENTENCIAS DE CALI

Auto # 422

RADICACIÓN: 76-001-31-03-007-2001-00727-00
DEMANDANTE: Banco AV Villas S.A.
DEMANDADOS: Elvia Ortiz Londoño
CLASE DE PROCESO: Ejecutivo Hipotecario

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

Teniendo en cuenta que vencido el término dispuesto por auto # 2815 del 2 de diciembre de 2015, la sociedad DMH SERVICIOS E INGENIERÍA S.A.S. no emitió pronunciamiento frente a la aceptación del cargo encomendado en el presente asunto, se procederá a relevarla del cargo y, en su lugar se nombrará a un nuevo secuestre del listado allegado por el Consejo Superior de la Judicatura, para los fines pertinentes.

En consecuencia, se,

RESUELVE:

ÚNICO: RELEVAR del cargo de secuestre a la sociedad DMH SERVICIOS E INGENIERÍA S.A.S., por lo expuesto en la parte motiva de este proveído, y en su lugar,

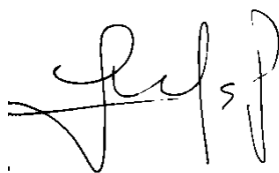
MEJIA Y ASOCIADOS ABOGADOS ESPECIALIZADOS S.A.S. PEDRO JOSÉ MEJÍA MURGUEITIO	Calle 5 Norte 1N-95 piso 1 Edificio Zapallar	<u>TELÉFONOS</u> 8889161- 8889162-3175012496 <u>CORREO</u> diradmon@mejiayasociadosab ogados.com
--	--	--

designar como secuestre dentro del presente proceso a:

Comuníquese a través de Secretaría, por el medio más expedito al auxiliar de justicia su designación, quien deberá indicar si acepta el cargo en el término de cinco (5) días siguientes al recibo de la misma según lo establecido en el artículo 49 del C.G.P.

Cumplido lo anterior, vuélvase el proceso a despacho para continuar el trámite pertinente.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



LEONIDAS ALBERTO PINO CAÑAVERAL

Juez



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN
DE SENTENCIAS DE CALI

Auto # 404

RADICACIÓN: 76-001-31-03-009-2017-00260-00
DEMANDANTE: Caja Cooperativa Petrolera “Coopetrol”
DEMANDADO: Rubén Darío Narváez Vanegas
CLASE DE PROCESO: Ejecutivo Singular
JUZGADO DE ORIGEN: Noveno Civil Del Circuito De Cali

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

Revisado el expediente, se observa que vencido el término dispuesto por auto # 2759 del 24 de noviembre de 2021 sin que las partes indicaran el valor total recaudado para proceder a la terminación del proceso por normalización de las cuotas en mora, se procederá a requerir por segunda vez a las partes para que alleguen dicha información y proceder con la liquidación del arancel judicial.

Cumplido el término anterior sin obtener respuesta alguna, habrá de liquidarse dicho valor teniendo en cuenta lo ordenado en la ley 1394 de 2010. En consecuencia, el juzgado,

RESUELVE:

ÚNICO: REQUERIR A LAS PARTES POR SEGUNDA VEZ, para que en un término no superior a los CINCO (05) DÍAS SIGUIENTES a la notificación de este proveído, indique a este despacho el valor recibido por concepto del pago de las cuotas en mora canceladas por el demandado, para efectos de liquidar la suma correspondiente al arancel previsto en la ley 1394 de 2010.

Cumplido el término anterior sin obtener respuesta alguna, habrá de liquidarse dicho valor teniendo en cuenta lo ordenado en el citado decreto.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

LEONIDAS ALBERTO PINO CAÑAVERAL

Juez



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN
DE SENTENCIAS DE CALI

Auto # 426

RADICACIÓN: 76-001-31-03-010-2018-00190-00

DEMANDANTE: Harrison Casanova González

DEMANDADOS: Esmilda Hurtado

CLASE DE PROCESO: Ejecutivo Hipotecario

Santiago de Cali, dos (02) de marzo de dos mil veintidós (2.022)

Encontrándose vencido el término de traslado del avalúo del inmueble trabado en la Litis, sin que las partes presentaran objeción alguna, se dispondrá a otorgarle firmeza.

De otra parte, se observa a índice 20 del cuaderno principal del expediente digital, obra informe presentado por el representante de la sociedad MEJÍA Y ASOCIADOS ABOGADOS ESPECIALIZADOS S.A.S, esta última, quien funge como secuestre nombrada, a través del cual, pone en conocimiento las gestiones adelantadas frente al inmueble cautelado en el presente proceso, de conformidad con el artículo 50 del C.G.P., se agregará para que obre y conste en el plenario y se pondrá en conocimiento de las partes para lo que estimen pertinente. En consecuencia,

RESUELVE:

PRIMERO: OTORGAR FIRMEZA al avalúo del inmueble cautelado en el presente asunto, obrante a ID 10 y 11 del cuaderno principal del expediente digital, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 444 del C.G.P.

Ejecutoriada la providencia, vuélvase a despacho para lo pertinente.

SEGUNDO: AGREGAR para que obre y conste en el plenario, y poner en conocimiento de las partes, el informe presentado por el representante de la sociedad MEJÍA Y ASOCIADOS ABOGADOS ESPECIALIZADOS S.A.S, esta última, en calidad de secuestre nombrada en el presente asunto, visible a índice 20 del cuaderno principal del expediente digital.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

LEONIDAS ALBERTO PINO CAÑAVERAL

Juez

RV: INFORME AUXILIARES DE LA JUSTICIA RADICACION 10-2018-00190 ESMILDA HURTADO

Secretaria Oficina Apoyo Juzgados Civil Circuito Ejecucion Sentencias - Seccional Cali

<secoeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Jue 17/02/2022 11:54



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:** Santiago Orjuela <outsourcing1@mejiayasociadosabogados.com>**Enviado:** jueves, 17 de febrero de 2022 10:58**Para:** Secretaria Oficina Apoyo Juzgados Civil Circuito Ejecucion Sentencias - Seccional Cali

<secoeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Cc: juridico1 <juridico1@mejiayasociadosabogados.com>; gerencia <gerencia@mejiayasociadosabogados.com>;

recepcion@mejiayasociadosabogados.com <recepcion@mejiayasociadosabogados.com>

Asunto: INFORME AUXILIARES DE LA JUSTICIA RADICACION 10-2018-00190 ESMILDA HURTADO*Buenos días Señor Juez Primero (01) Civil del Circuito de Ejecución de Cali.**Cordial Saludo.**Adjunto envío para que sea tenido en cuenta, informe de gestión como auxiliares de la justicia a cargo del inmueble ubicado en la CARRERA 87 # 5-42 BARRIO LAS VEGAS en Cali, proceso a saber:*

REFERENCIA: PROCESO EJECUTIVO SINGULAR
DEMANDANTE: HARRISON CASANOVA
DEMANDADO: ESMILDA HURTADO
RADICACION: 10-2018-00190-00

Al presente correo se adjunta la siguiente documentación:

- *Memorial aceptación cargo de secuestres.*

Quedamos atentos a acuse de recibido del presente.

El presente correo se remite conforme las instrucciones determinadas en la ley 527 de 1999, Decreto legislativo 806 de 2020, acuerdos 1581 y 11567 Consejo Superior de la Judicatura y normas concordantes CGP.

Respetuosamente



SANTIAGO ORJUELA

Abogado Outsourcing

Celular: 317 501 2496

PBX: (602) 888 9161

Correo: outsourcing1@mejiayasociadosabogados.com

Calle 5 Norte #1N-95, Barrio Centenario

Oficinas Edificio Zapallar

Cali – Colombia

www.mejiayasociadosabogados.com



Señor

**JUEZ (01) PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCION – JUZGADO (10)
DECIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI.**

E. S. D.

REFERENCIA: INFORME DE GESTION PROCESO EJECUTIVO
DEMANDANTE: HARRISON CASANOVA
DEMANDADO: ESMILDA HURTADO
RADICACION: 10-2018-190

PEDRO JOSE MEJIA MURGUEITIO, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Cali, identificado con C. C. No. 16.657.241 de Cali, abogado titulado en ejercicio, portador de la T. P. No. 36.381 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en nombre y representación de la Sociedad Mejía y Asociados Abogados Especializados S.A.S, sociedad designada al cargo de secuestres del proceso de la referencia, a lo cual y para efectos de la presente diligencia es designado la Sra. MARICELA CARABALI quien obró como secuestre designado en representación de la Firma Mejía y Asociados Abogados Especializados S.A.S, en tal sentido procedo a rendir informe de gestión sobre el particular.

Motivo de la visita:

- Verificar el estado del inmueble al momento de la visita.
- Verificar ocupación del inmueble, dadas las condiciones definidas en el acta de Secuestro.

Para el caso que nos ocupa y de acuerdo al legado otorgado en la audiencia de secuestro, procedimos a hacer visita al inmueble objeto de la medida cautelar ubicado la Carrera 87 # 5 – 42 Barrio Las Vegas de la ciudad de Cali, verificando así que este se encontraba en las mismas condiciones estructurales determinadas en el acta de secuestro.

Informamos que los gastos de transporte fueron de \$50.000 pesos Mc/te los cuales deberán ser tenidos en cuenta en el momento procesal oportuno.

Respetuosamente;

PEDRO JOSE MEJIA MURGUEITIO
C.C No. 16.657.241 DE CALI
T.P. N°36.381 DEL C.S. de la J.





JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN
DE SENTENCIAS DE CALI

Auto # 405

RADICACIÓN: 76-001-31-03-010-2019-00187-00
DEMANDANTE: Bancolombia S.A.
DEMANDADOS: Mario Alfredo Prada Barragán
CLASEDEPROCESO: Ejecutivo Hipotecario

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

Encontrándose vencido el término de traslado del avalúo del inmueble trabado en la Litis, sin que las partes presentaran objeción alguna, se dispondrá a otorgarle firmeza. En consecuencia,

RESUELVE:

ÚNICO: OTORGAR FIRMEZA al avalúo del inmueble cautelado en el presente asunto, obrante a ID 05 y 06 del cuaderno principal del expediente digital, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 444 del C.G.P.

Ejecutoriada la providencia, vuélvase a despacho para lo pertinente.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

LEONIDAS ALBERTO PINO CAÑAVERAL

Juez



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN
DE SENTENCIAS DE CALI

Auto # 421

RADICACIÓN: 76-001-3103-011-2002-00315-00
DEMANDANTE: Banco Av Villas S.A.
DEMANDADOS: José María Mera Tabares
CLASE DE PROCESO: Ejecutivo Hipotecario

Santiago de Cali, primero (01) de marzo dos mil veintidós (2022)

Atendiendo al memorial que precede, a través del cual el auxiliar de la justicia JHON JERSON JORDAN VIVEROS aceptó el cargo encomendado en el presente asunto, se procederá a comisionar la entrega del inmueble cautelado para continuar con el trámite pertinente. En consecuencia, se,

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 entrega material del inmueble identificado con folio de matrícula No. 370-61506 al secuestre JHON JERSON JORDAN VIVEROS, atendiendo al nombramiento realizado mediante auto # 2845 del 6 de diciembre de 2021.

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

LEONIDAS ALBERTO PINO CAÑAVERAL

Juez



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN
DE SENTENCIAS DE CALI

Auto # 429

RADICACIÓN: 76-001-3103-012-2019-00271-00
DEMANDANTE: Banco de Occidente S.A. y otro
DEMANDADOS: Semil S.A.S. y otro
CLASE DE PROCESO: Ejecutivo Singular

Santiago de Cali, dos (2) de marzo de dos mil veintidós (2.022)

El apoderado de la parte demandante solicitó se ordene el decreto de una medida cautelar respecto del demandado ROLDÁN PÉREZ PERDOMO.

Siendo procedente lo anterior, se resolverá favorablemente de conformidad a lo dispuesto en el artículo 466 del C.G.P. En consecuencia, el Juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO: DECRETAR el embargo de los bienes que por cualquier causa se llegaren a desembargar y el del remanente del producto de los embargados dentro del proceso ejecutivo radicado bajo la partida 2019-00358 que cursa en el Juzgado 24 Civil Municipal de Cali contra el demandado ROLDÁN PÉREZ PERDOMO.

LIMÍTESE el embargo a la suma de DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 200.000.000). Ofíciase.

SEGUNDO: DECRETAR el embargo de los bienes que por cualquier causa se llegaren a desembargar y el del remanente del producto de los embargados dentro del proceso ejecutivo radicado bajo la partida 2019-01006 que cursa en el Juzgado 22 Civil Municipal de Cali contra el demandado ROLDÁN PÉREZ PERDOMO.

LIMÍTESE el embargo a la suma de DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 200.000.000). Ofíciase.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

LEONIDAS ALBERTO PINO CAÑAVERAL
Juez



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN
DE SENTENCIAS DE CALI

Auto # 430

RADICACIÓN: 76-001-31-03-015-2018-00223-00
DEMANDANTE: Banco Itaú Corpbanca Colombia S.A.
DEMANDADOS: Rubén Darío Hernández Godoy
CLASE DE PROCESO: Ejecutivo Singular
JUZGADO DE ORIGEN: Quince Civil Del Circuito De Cali

Santiago de Cali, dos (2) de marzo de dos mil veintidós (2.022)

Revisado el expediente, se evidencia memorial allegado por el apoderado judicial de la entidad demandante, coadyuvado por el representante legal de la misma sociedad y, por el demandado Rubén Darío Hernández Godoy, en el que solicitaron la terminación del proceso referenciado por pago total de la obligación.

En ese orden de ideas, encontrando que se encuentran reunidos los presupuestos del artículo 461 del C.G.P. y, que no se evidencia la existencia de remanentes, se procederá de conformidad. En consecuencia, se,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR LA TERMINACIÓN del proceso EJECUTIVO SINGULAR, adelantado por BANCO ITAÚ CORPBANCA COLOMBIA S.A. en contra de RUBÉN DARÍO HERNÁNDEZ GODOY, por pago total de la obligación.

SEGUNDO: CANCELAR las medidas cautelares ordenadas y decretadas en el presente asunto y que se relacionan a continuación:

Embargo inmueble	Auto No. 963 del 6 de diciembre de 2018, obrante a folios 2 a 4 del cuaderno de medidas cautelares.
Embargo salarios	

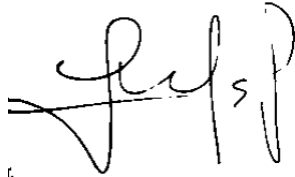
Sin embargo, deberá librar la secretaría todos los oficios de levantamiento a que haya lugar, aunque no se encuentren relacionados en el cuadro anterior. Igualmente se previene a la secretaría que, en caso de existir alguna inconsistencia en la fecha o el número de los oficios relacionados con antelación, deberá librarse la comunicación sin necesidad de auto que lo ordene.

TERCERO: ORDENAR el desglose de los documentos base de recaudo, para que sean entregados a la parte demandada y a costa de la misma, con la constancia expresa de que la obligación fue pagada.

CUARTO: No liquidar el Arancel Judicial que trata la Ley 1394 de 2010.

QUINTO: Archivar el expediente previa anotación en el Sistema de Gestión Judicial.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



LEONIDAS ALBERTO PINO CAÑAVERAL

Juez



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN
DE SENTENCIAS DE CALI

Auto # 415

RADICACIÓN: 76-001-3103-015-2018-00286-00
DEMANDANTE: Banco de Occidente S.A.
DEMANDADOS: Carlos Hernán Barragán Losada
CLASE DE PROCESO: Ejecutivo Singular

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

Atendiendo la constancia secretarial que antecede, se tiene que la parte actora, con facultad expresa para ello, solicitó la terminación del proceso por pago de las cuotas en mora; siendo lo anterior procedente y, teniendo en cuenta que no existe embargo de remanentes, se resolverá de conformidad.

Por lo anterior el Juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR LA TERMINACIÓN DEL PRESENTE PROCESO EJECUTIVO SINGULAR adelantado por el BANCO DE OCCIDENTE S.A. frente al señor CARLOS HERNÁN BARRAGÁN LOSADA, POR PAGO DE LAS CUOTAS VENCIDAS hasta el mes de febrero de 2022.

SEGUNDO: CANCELAR las medidas cautelares ordenadas y decretadas en el presente asunto y que se relacionan a continuación:

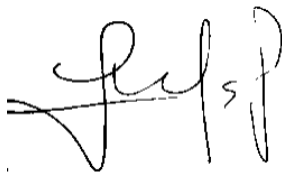
Embargo dineros	Auto No. 242 del 07 de marzo de 2019, obrante a folio 14 del cuaderno de medidas cautelares.
Embargo inmueble	

Librar los oficios correspondientes a través de la oficina de apoyo y remitirlos a las entidades competentes.

TERCERO: ORDENAR el desglose de los documentos base de recaudo, para que sean entregados a la PARTE DEMANDANTE y a costa de la misma, con la constancia expresa de que LA OBLIGACIÓN CONTINÚA VIGENTE.

CUARTO: Archivar el expediente previa anotación en el Sistema de Gestión Judicial.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



LEONIDAS ALBERTO PINO CAÑAVERAL

Juez



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN
DE SENTENCIAS DE CALI

Auto # 416

RADICACIÓN: 76-001-3103-015-2018-00286-00
DEMANDANTE: Banco de Occidente S.A.
DEMANDADOS: Carlos Hernán Barragán Losada
CLASE DE PROCESO: Ejecutivo Singular

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

En atención a que, en providencia de la misma fecha se decretó la terminación del presente proceso por normalización de las cuotas en mora, sin que las partes indicaran el valor recibido y /o cancelado por tal concepto, se les requerirá para que en un término perentorio informen lo descrito a este despacho para efectos de liquidar la suma correspondiente al arancel previsto en la ley 1394 de 2010.

Cumplido el término anterior sin obtener respuesta alguna, habrá de liquidarse dicho valor teniendo en cuenta lo ordenado en el citado decreto. En consecuencia, se,

RESUELVE:

ÚNICO: REQUERIR A LAS PARTES, para que en un término no superior a los DIEZ (10) DÍAS SIGUIENTES a la notificación de este proveído, indique a este despacho el valor recibido por concepto del pago de las cuotas en mora canceladas por el demandado, para efectos de liquidar la suma correspondiente al arancel previsto en la ley 1394 de 2010.

Cumplido el término anterior sin obtener respuesta alguna, habrá de liquidarse dicho valor teniendo en cuenta lo ordenado en el citado decreto.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

LEONIDAS ALBERTO PINO CAÑAVERAL

Juez

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN
DE SENTENCIAS DE CALI

Auto # 418

RADICACIÓN: 76-001-31-03-015-2021-00006-00
DEMANDANTE: Yeniferth Liliana Henao Toro y otros
DEMANDADOS: Jairo Alexander Bastidas Cerón y otros
CLASE DE PROCESO: Ejecutivo Singular
JUZGADO DE ORIGEN: Quince Civil Del Circuito De Cali

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

Revisado el expediente, se encuentra memorial allegado por el secuestre NIÑO VÁSQUEZ & ASOCIADOS S.A.S., quien solicitó el relevo del cargo encomendado en atención a que ya no pertenece a la lista de auxiliares de justicia vigente.

En ese orden de ideas, se accederá a lo solicitado y se nombrará a un nuevo secuestre del listado allegado por el Consejo Superior de la Judicatura, a fin de que la mentada sociedad proceda con la entrega de los bienes cautelados en el presente proceso. En consecuencia, se,

RESUELVE:

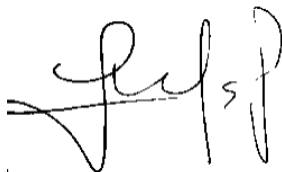
PRIMERO: RELEVAR del cargo de secuestre a la sociedad NIÑO VÁSQUEZ & ASOCIADOS S.A.S., por lo expuesto en la parte motiva de este proveído, y en su lugar, designar como secuestre dentro del presente proceso a:

DMH SERVICIOS INGENIERIA S.A.S. - HENRY DIAZ MANCILLA	Calle 72 N°11C-24	<u>TELÉFONOS</u> 3831112 Celular: 3113186606 - 3104183960 <u>CORREO</u> dmhservingenierias@gmail.com
---	-------------------	--

Comuníquese a través de Secretaría, por el medio más expedito al auxiliar de justicia su designación, quien deberá indicar si acepta el cargo en el término de cinco (5) días siguientes al recibo de la misma, según lo establecido en el artículo 49 del C.G.P.

SEGUNDO: REQUERIR a la sociedad NIÑO VÁSQUEZ & ASOCIADOS S.A.S., para que una vez aceptado el cargo encomendado por parte del secuestre nombrado en el numeral precedente, realice la entrega de los bienes inmuebles cautelados en el presente asunto.

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 No.374

RADICACIÓN: 76-001-31-03-016-2019-00038-00
DEMANDANTE: María Liliana Soto Londoño
DEMANDADOS: Gladys María del Carmen Quiroga y otros
CLASE DE PROCESO: Ejecutivo Hipotecario

Santiago de Cali, veintidós (22) de febrero de dos mil veintidós (2.022)

La parte demandante presenta la liquidación del crédito visible a folio 310 del Cdo.No. 1-A, de la cual se observa se liquida las cuotas pendientes de los pagarés Nos. 11016 y 124383, pero las sumas que indica en el cálculo no son aquellas que quedaron dispuesta en la reforma de la demandada y, que se deben tener en cuenta para liquidar los intereses moratorio ordenados en el mandamiento de pago del 26 de abril de 2019 (fl.232); por lo tanto, se ordenará que se aclare la citada operación.

De otro lado, la secuestre Betsy Arias Manosalva presenta escrito en el que informa que acepta el cargo de secuestre, conforme la designación ordenada por este Despacho Judicial. Teniendo en cuenta la aceptación, para todos los efectos se tendrá como secuestre del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 370 – 201877 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Cali, a la auxiliar referida.

A su vez, el secuestre anteriormente asignado presentó informe la gestión realizada, el cual se glosará para ser tenido en cuenta en el momento procesal oportuno.

Teniendo en cuenta lo anterior, se procederá a ordenar al secuestre saliente Niño Vásquez & Asociados S.A.S. que proceda a realizar la entrega del inmueble encomendado No. 370 – 201877 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Cali a la nueva secuestre Betsy Arias Manosalva.

Finalmente, el apoderado de la parte demandante solicita se fije fecha para llevar a cabo la diligencia de remate del inmueble antes distinguido. Al respecto, se debe decir que de la revisión del plenario no se observa que el inmueble se hubiese avaluado, requisito indispensable según el artículo 448 del Código General del Proceso; de ahí que, se procederá a negar la solicitud. Por lo anterior, el juzgado,

DISPONE:

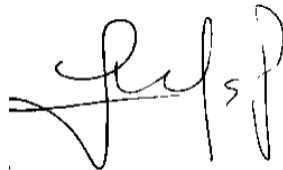
PRIMERO. - REQUERIR a la parte demandante para que se sirva aclarar la liquidación del crédito presentada, conforme la parte motiva de la presente providencia.

SEGUNDO.- Para todos los efectos tener como secuestre del inmueble identificado con el folio de matrícula No.370 – 201877 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Cali a la auxiliar de la justicia Betsy Arias Manosalva.

TERCERO.- GLOSAR al expediente para que obre y conste el informe presentado por el secuestre Niño Vásquez & Asociados S.A.S., visible en el ID.21.

CUARTO.- ORDENAR a Niño Vásquez & Asociados S.A.S. que proceda a realizar la entrega del inmueble encomendado No. 370 – 201877 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Cali a la nueva secuestre Betsy Arias Manosalva, a quien se podrá ubicar en el correo electrónico: balbet2009@hotmail.com y celular 3158139968.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



LEONIDAS ALBERTO PINO CAÑAVERAL

Juez

RV: RAD. 016-2019-00038 - ENTREGA SECUESTRE- INFORME FINAL - DS-0561

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

Mar 22/02/2022 14:42



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: NIÑO VÁSQUEZ ABOGADOS <nva@ninovasquezabogados.com>

Enviado: martes, 22 de febrero de 2022 14:25

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

Asunto: RAD. 016-2019-00038 - ENTREGA SECUESTRE- INFORME FINAL - DS-0561

Señor

JUEZ PRIMERO (01) CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE CALI (V)

E. S. D.

RADICACIÓN PROCESO: 76001-3103-016-2019-00038-00

ASUNTO: ENTREGA SECUESTRE DESIGNADO - INFORME FINAL DE GESTIÓN

PROCESO: EJECUTIVO

DEMANDANTE: MARIA LILIANA SOTO LONDOÑO

DEMANDADO: GLADYS MARIA DEL CARMEN QUIROGA CAÑON

Cordial saludo,

Respetuosamente por este medio me permito adjuntar memorial en documento PDF, aportando anexos.

Por favor confirmar recibido.

Nota: El presente correo electrónico se envía de conformidad con lo establecido en la Ley 527 de 1999, el Decreto Legislativo 806 de 2020, los Acuerdos 11567 y 11581 de 2020 del CSJ y los artículos 103 y 109 del CGP.

Atentamente

DIEGO FERNANDO NIÑO VASQUEZ

Representante Legal

NIÑO VASQUEZ ASOCIADOS SAS

Auxiliar de la Justicia

DS-0561

IMPORTANTE: Señor destinatario si tiene alguna duda y/o solicitud por favor envíenos un correo electrónico a la suscrita dirección o comuníquese a los teléfonos (2) 3754893 o 3053664840. Oficina: Av. 3N # 44-36 Of. 27B C.C. Plaza Norte - Cali

--

Atentamente,



NIÑO VASQUEZ & ASOCIADOS S.A.S.

Tel: (2) 3754893 - 3053664840

nva@ninovasquezabogados.com

www.ninovasquezabogados.com

**NO IMPRIMA ESTE CORREO A MENOS QUE SEA NECESARIO.
CUIDA TU PLANETA.**

Señor

JUEZ PRIMERO (01) CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE CALI (V)

E. S. D.

RADICACIÓN	: 76001-3103-016- 2019-00038-00
ASUNTO	: ENTREGA SECUESTRE DESIGNADO, INFORME FINAL DE GESTIÓN
PROCESO	: EJECUTIVO
DEMANDANTE	: MARIA LILIANA SOTO LONDOÑO
DAMANDADO	: GLADYS MARIA DEL CARMEN QUIROGA CAÑON

NIÑO VÁSQUEZ & ASOCIADOS S.A.S., por intermedio de su representante legal en calidad de Sociedad Secuestre en el proceso de la referencia, me permito presentar informe conforme a lo establecido en el artículo 50 del C.G.P. en la siguiente forma:

1. Por medio de memorial de fecha 19 de julio de 2021 se dio aviso al juzgado de la aceptación por parte del Consejo Superior de la Judicatura de la solicitud de retiro de la Lista de Auxiliares de la Justicia de la sociedad NIÑO VÁSQUEZ & ASOCIADOS S.A.S., con el objeto de que se asignará nuevo secuestre. Solicitud que el Juzgado aceptó y por medio de Auto 1763 de fecha 20 de agosto de 2021, designó como nuevo secuestre a la señora BETSY INES ARIAS MANOSALVA.
2. El 04 de febrero de 2022, se realizó la entrega del bien inmueble, al secuestre designado por parte del Juzgado, suscribiendo la correspondiente acta y entregando el archivo digital con todos los documentos y registros fotográficos correspondientes
3. El inmueble se encuentra ubicado en la carrera 34 # 15-35 Barrio Cristóbal Colón de la ciudad de Cali (V), identificado con matrícula inmobiliaria 370-201877, embargado y secuestrado en diligencia el 09 de marzo de 2021. No se han realizado modificaciones en el inmueble.
4. Se pone en conocimiento del despacho y para que obre en el expediente que el segundo piso de dicho inmueble se encuentra desocupado, para constancia de lo anterior se adjunta el acta de entrega suscrita entre la arrendataria señora AMALFI CARDONA y la sociedad secuestre saliente NIÑO VÁSQUEZ Y ASOCIADOS S.A.S.
5. Igualmente, se adjuntan recibo de cambio de clave de la puerta principal del segundo piso y recibo de servicios públicos del mes de octubre de 2021.

6. En cuanto al primer piso del inmueble secuestrado, se informa que continúa en las mismas condiciones al momento de la diligencia de secuestro y el cual se encuentra en arrendamiento dado al señor ALBERT VARELA a través de la INMOBILIARIA UNISA S.A.
7. Obra en el expediente informes de gestión presentados el 23 de marzo de 2021, 23 de abril de 2021 y el 08 de julio de 2021.
8. La sociedad secuestre cumplió con las obligaciones determinadas en los artículos 51 y 52 del Código General del Proceso colocando su empeño y responsabilidad en la custodia de los bienes, realizando las continuas visitas para establecer el estado del bien secuestrado, solicitud de estados de cuenta del vehículo realizadas por los dependientes de la sociedad inclusive en tiempos de aislamiento obligatorio por pandemia, diligencias que tienen gastos de transporte y algunas veces de alimentación.
9. Los auxiliares de la justicia en su servicio público transitorio tienen derecho a que se le fijen honorarios conforme lo establece el acuerdo PSAA15-10448 del 28 de diciembre de 2015, los cuales deben ser fijados con criterio objetivo y con arreglo a las tarifas establecidas, para el presente asunto se determina:

Artículo 27. FIJACIÓN DE TARIFAS.

1.1. Por inmuebles urbanos, entre el (1) y el seis (6) por ciento de su producto neto si el secuestre no asegura su pago con entidad legalmente constituida, y el nueve (9) por ciento si lo asegura.

1.2. Por inmuebles no urbanos, entre el uno (1) y el diez (10) por ciento de su producto neto.

1.3. Por bienes inmuebles improductivos, de diez (10) a cien (100) salarios mínimos legales diarios vigentes.

1.4. Por establecimientos industriales o comerciales entre el uno (1) y el siete (7) por ciento de su producto neto; si el secuestre ejerce solamente la función de interventor, este porcentaje se reducirá a la tercera parte.

1.5. Por bienes muebles que produzcan renta, entre el (1) y el siete (7) por ciento de su producto neto.

1.6. Por bienes muebles que no exijan una activa y constante administración y no produzcan renta, entre tres (3) y cien (100) salarios mínimos legales diarios.

Lo anterior para que obre y conste en el expediente la gestión realizada durante el encargo y la ENTREGA al nuevo secuestre designado por el juzgado.

Por lo anterior y teniendo en cuenta la terminación de las funciones de secuestre de la sociedad NIÑO VÁSQUEZ & ASOCIADOS S.A.S, se rinde INFORME FINAL DE GESTIÓN en los términos del artículo 363 del C.G.P., realizo la siguiente:

SOLICITUD

Se sirva fijar los honorarios definitivos, por la gestión desarrollada, durante el cargo como secuestre en el proceso de la referencia.

ANEXOS

1. Acta de entrega al nuevo secuestre.
2. Recibo de cambio de clave de puerta principal segundo piso.
3. Recibo de servicios públicos.
4. Correo electrónico informando a Inmobiliaria Unisa S.A. cambio de secuestre.

Atentamente,

DIEGO FERNANDO NIÑO VÁSQUEZ

C.C # 16.701.953 Cali (V)

T.P # 50.279 C.S. de la J.

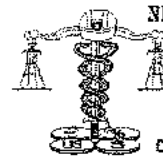
DS-0561 – 22 de febrero de 2022 – Beatriz H.



ACTA DE ENTREGA BIEN INMUEBLE

DATOS PROCESO	
JUZGADO	PRIMERO (01) CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE CALI (V)
RADICACIÓN	76001 3103 016 2019-00038-00
TIPO DE PROCESO	EJECUTIVO
DEMANDANTE	MARIA LILIANA SOTO LONDOÑO
DEMANDADO	GLADYS MARIA DEL CARMEN QUIROGA CAÑON
OFICIO ORDENA REALIZAR ENTREGA	AUTO 1763 DE FECHA 20 DE AGOSTO DE 2021
FECHA DILIGENCIA SECUESTRO	09 DE MARZO DE 2021
FECHA DE ENTREGA A NUEVO SECUESTRE	04 DE FEBRERO DE 2022
DATOS DEL SECUESTRE QUE ENTREGA	
SECUESTRE	NIÑO VÁSQUEZ & ASOCIADOS S.A.S
NIT	900.262.664-9
CORREO ELECTRONICO	nva@ninovasquezabogados.com
FUNCIONARIO AUTORIZADO	MONICA OROZCO CRUZ
CEDULA DE CIUDADANÍA	66.831.999
DATOS DEL SECUESTRE DESIGNADO POR EL JUZGADO	
SECUESTRE	BETSY INES ARIAS MANOSALVA
CÉDULA DE CIUDADANÍA	32.633.457
TELÉFONO	315 8139968
CORREO ELECTRÓNICO	balbet2009@hotmail.com

DATOS DEL INMUEBLE	
MATRICULA INMOBILIARIA	370-201877
UBICACIÓN	CARRERA 34 # 15-35 BARRIO CRISTOBAL COLÓN DE LA CIUDAD DE CALI.
ESTADO DEL INMUEBLE	REGULAR
OBSERVACIONES	
La diligencia fue atendida por el señor GERMAN GÓNZALEZ RIOS identificado con cédula de ciudadanía 16.745.872, en calidad de arrendatario del PRIMER PISO. El primer piso se encuentra alquilado por el señor ALBERT VARELA, celular 3108234309 inmueble que es administrado por la sociedad inmobiliaria UNISA a quienes debe solicitar los comprobantes de consignación ante el Banco Agrario de Colombia S.A., valor que consignan \$1.546.300. DATOS DE CONTACTO DE UNISA: DRA ISABEL HURTADO RENGIFO-director Jurídico- CORREO: centrodeservicios@gestion.unisa.com.co / TELEFONO 602-4861313 SEGUNDO PISO estuvo ocupado por la señora AMALFI CARDONA, como consta en el acta de diligencia de secuestro; en su momento no fue suministrado el dato del valor de los arrendamientos. No obstante, la señora CARDONA efectuó consignaciones a órdenes del Banco Agrario de Colombia S.A. que reposan en el expediente. El 17 de noviembre de 2021 la señora AMALFI CARDONA hace entrega del segundo piso a la sociedad secuestre saliente, se realiza cambio de clave en las puertas. La señora AMALFI CARDONA deja los servicios públicos al día. A la fecha de entrega del inmueble a la señora secuestre se deja constancia que el segundo piso se encuentra desocupado y se realiza entrega de las llaves respectivas. Apoderado de la parte demandante JOSÉ WILLER LÓPEZ MONTOYA, celular 3104746040 – 3104746043, correo electrónico josewillerlo@hotmail.com NOTA: Se pone en conocimiento del nuevo auxiliar de la justicia que obra en el expediente memorial informando sobre el error en que se incurrió al momento de constituir depósito judicial por la suma de \$ 650.000 del mes de abril de 2021 y el cual fue constituido a órdenes del Juzgado 10 Civil Municipal de Cali (V), quedando por verificar que dicho dinero sea trasladado al proceso.	



En virtud de lo ordenado por el despacho judicial, se deja constancia por medio de este documento de la entrega realizada al auxiliar de la justicia designado y se anexa CD que contiene el archivo digital y registro fotográfico del bien inmueble mencionado.

En constancia de lo anterior se firma en Santiago de Cali a los cuatro (04) días del mes febrero de 2022, por quienes en ella intervienen.

MONICA OROZCO CRUZ

C.C #66.831.999 de Cali (V)
FUNCIONARIO DESIGNADO SOCIEDAD
SECUESTRE NIÑO VÁSQUEZ Y ASOCIADOS S.A.S
NIT 900.262.664-9

BETSY INES ARIAS MANOSALVA

C.C # 32.633.457
SECUESTRE DESIGNADO
Elaboró Beatriz H.



№ 1317

MSB PUBLICIDAD / MARIA SOLEDAD BETANCOURT · NIT 86.894.252 · TEL: 384.1284 CAL

Esta Factura se asimila en todos sus efectos a una letra de cambio según Art. 774 del C. de C.



EMPRESAS MUNICIPALES DE CALI E.I.C.E. E.S.P. Nit: 890.399.003-4
DE BARONA GLADYS
C.C/Nit. 41511683
CR 34 15-35 APTO 201
CALI

Ruta
Ciclo
Mes Cuenta
Periodo Facturacion
Dias Facturados
Estado de Cuenta No.

14001-18900
14
Octubre 2021
AGO 27 a SEP 25
30
322705954

No. Pago
Electrónico
264459542

Esta es tu factura

CONTRATO

382885

TOTAL A PAGAR

\$189,795.00

FECHA DE VENCIMIENTO

Octubre 22-2021

FECHA DE EXPEDICION

Octubre 12-2021

R 1725 1/2



Línea de Atención
MARCA
177



APAGA LAS LUCES QUE NO ESTÉS UTILIZANDO,
ESTO REDUCIRÁ EL VALOR DE TU FACTURA Y NO
DESPERDICIAS ENERGÍA.

ACUEDUCTO

Dir. Instalación
Uso
Estrato
No. Medidor M1
Lectura Actual
Lectura Anterior
Diferencia
Consumo del mes en M3

CR 34 15-35 APTO 201
Residencial
3
16BA_255990
629
614
15
15

Consumos Anteriores (M3)
Mar 14
Abr 15
May 13
Jun 19
Jul 18
Ago 18

CONCEPTOS
Cargo Básico
Consumo Básico Hasta 16
Interés de Mora (0.50%)
Otros Cobros
Ajuste al Peso

Cantidad M3
15.00

Valor Unitario
2,347.35

Valor Total
35,210.25

Subsidio
-70.67
-352.05

Total a Pagar
3,607.34
34,858.20
52.03
597.87
37

Componentes del costo
Cm Operación
Cm Inversión Va

\$ 1,094.10 Cm Inversión Por
\$ 1,001.11 Cm Tasa Ambiental

\$ 250.28
\$ 1.88

TOTAL

\$42,504.83

ALCANTARILLADO

Dir. Instalación
Uso
Estrato
Vertimiento

CR 34 15-35 APTO 201
Residencial
3
15 M3

COMPONENTES DEL COSTO
Cm Operación
Cm Inversión Va
Cm Inversión Por
Cm Tasa Ambiental

\$ 511.48
\$ 1,661.32
\$ 461.36
\$ 36.72

TOTAL

\$43,539.17

ENERGIA

Dir. Instalación
Uso
Estrato
Consumo de energía activa
No. Medidor M1
Lectura Actual
Lectura Anterior
Diferencia
Consumo Actual

CR 34 15-35 APTO 201
Residencial
3
D3EH_1202014745
8,835
8,707
125
128 KWH

Consumos Anteriores (KWH)
Mar 133.9
Abr 129.9
May 136.9
Jun 138.9
Jul 138.9
Ago 138.9

CONCEPTOS
Consumo De Energía Activa
Consumo Básico Hasta 173
Interés de Mora (0.50%)
Otros Cobros
Ajuste al Peso

Cantidad
128.00

Valor Unitario
625.8

Valor Total
80,107.84

Subsidio
-12,016.19

Total a Pagar
68,091.79
73.23
66.25
33

Propiedad Transformador
Nivel Tensión
Operador Red
Teléfono Operador Red
Circuito
Grupo
NIU Transformador

Propiedad Emcali
EMCALI EICE ESP.
177
412
1
533686
9065987

Componentes del Costo
Ganarización
Transmisión
Comercialización
Distribución
Perdidas
Restricciones
Cuv Aplicado (Creg 012-20)
Cuv Calculado (Creg 119-07)

231.48
40.28
17.38
222.33
43.41
35.96
625.84
630.84

Indicadores
Meta anual (DREG-FERG)
Mensual (DREG-FERG)
Acumulado (DREG-FERG)
Mes Comp. (DREG-FERG)
Ejercicios Comp. (DREG-FERG)
Cone. Estimado Comp. (DREG-FERG)
% Desc. Cargo Comp. - NDT
Cargo de Distribución (DREG-FERG)
Valor Total Comp.

4.07
4.07
4.07
4.07
4.07
4.07
4.07
4.07

0.00
0.00
0.00
0.00
0.00
0.00
0.00
0.00

ASEO INTEGRAL PROMOAMBIENTAL VALLE NIT: 900.295.531-3 TELEFONO: 110

Uso
Periodo Facturación
Unidades Residenciales
Frecuencia de Barrio

Residencial Estrato
AGO 27 a SEP 25
Dias Facturados
Frecuencia de Recolección
Producción

30
3
00 M3
3

Historico de cobros
Sep 23,270
Ago 23,600
Jul 24,542
Jun 24,618
May 24,747
Abr 24,822

CONCEPTOS
Costo Fijo
Costo Variable
Valor Aprovechamiento
Subsidio (8%)
Interés de Mora (0.50%)
(-) Ajuste al Peso

14,882.78
9,263.98
718.64
-1,228.19
23.22
43

Total a Pagar
\$23,358.00

Barrio y Limpieza
Limpieza Urbana
Sem 1
Sem 2

0000
0000
0000
0000

Residuos no Aprovechables
Residuos no Aprovechables
Residuos no Aprovechables
Residuos no Aprovechables

0000
0000
0000
0000

0000
0000
0000
0000

0000
0000
0000
0000

0000
0000
0000
0000

ULTIMO PAGO
Realizado el
Por valor de
Recibido en
Interés de mora

2021-09-21
\$399,658.00
Banco Pichincha
0.5000 %

TOTAL A PAGAR ESTE MES
Total Servicios Emcali
SubTotal Otros Servicios + AP
+ IVA
TOTAL OPERACION MES
+ Cuotas de Financiación
VALOR TOTAL
TOTAL A PAGAR

154,266.30
31,349.84
00
185,616.14
4,178.88
189,795.00
\$189,795.00



Contacto NVA <nva@ninovasquezabogados.com>

ID-5285- INMUEBLE SECUESTRADO RADICACION 016-2019-00038-00- DS-0561-

1 mensaje

NIÑO VÁSQUEZ ABOGADOS <nva@ninovasquezabogados.com>

21 de febrero de 2022, 11:53

Para: centrodeservicios@gestion.unisa.com.co

Cc: josewillerlo@hotmail.com, Betsy Ines Arias Manosalva <balbet2009@hotmail.com>

Cco: NVA - Beatriz Hoyos <asist5nva@gmail.com>, MONICA OROZCO CRUZ <monicanva@gmail.com>

Señores
INMOBILIARIA UNISA S.A.
ATE: DRA ISABEL HURTADO RENGIFO
DIRECTOR JURÍDICO
CIUDAD

Cordial saludo,

En nuestra calidad de auxiliares de la justicia-secuestre- saliente en el inmueble ubicado en el **1er piso de la CARRERA 34 # 15-35 Barrio Cristóbal Colón de la ciudad de Cali (V)** y por el cual la inmobiliaria realiza depósito judicial por concepto del cánón de arrendamiento, dentro del siguiente proceso:

JUZGADO 16 CIVIL CIRCUITO CALI-ORIGEN
JUZGADO ACTUAL 1 CIVIL CIRCUITO EJECUCIÓN SENTENCIAS
CALI (V)
DEMANDANTE: MARÍA LILIANA SOTO LONDOÑO
DEMANDADO: GLADYS MARÍA DEL CARMEN QUIROGA CAÑON
RADICACIÓN: 016-2019-00038-00

Se les informa que con ocasión de la renuncia presentada por nuestra parte a la lista de auxiliares de la justicia, se designó como nuevo secuestre a la **DRA BESTY ARIAS MANOSALVA** a quien se le puede contactar en la siguiente dirección electrónica y teléfono, para efectos de remitir el comprobante de constitución del título judicial a órdenes del juzgado, como lo venían realizando con nuestra sociedad:

balbet2009@hotmail.com - 3158139968

ANEXO: Acta de entrega a la nueva secuestre y auto que designa.

--

Atentamente,

**NIÑO VASQUEZ & ASOCIADOS S.A.S.**

Tel: (2) 3754893 - 3053664840

nva@ninovasquezabogados.comwww.ninovasquezabogados.com

**NO IMPRIMA ESTE CORREO A MENOS QUE SEA NECESARIO.
CUIDA TU PLANETA.**

2 adjuntos**ACTA DE ENTREGA.pdf**

447K

**AUTO NUEVO SECUESTRE 26 NOV 2021.pdf**

145K



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN
DE SENTENCIAS DE CALI

Auto N° 401

Santiago de Cali, veintiuno (21) de febrero de dos mil veintidós (2.022).

RADICACIÓN: 76-001-31-03-019-2018-00134-00

DEMANDANTE: Amalia de Jesús Penagos

DEMANDADOS: Alcaldía de Santiago de Cali – Secretaria de Vivienda y Hábitat

CLASE DE PROCESO: Ejecutivo a continuación de proceso de Expropiación

JUZGADO DE ORIGEN: Diecinueve Civil Del Circuito De Cali

1.- El abogado ALEXANDER MOLINA VICTORIA, solicita se de apertura al incidente de regulación de honorarios por representación judicial, el cual se negará, dado que revisado el proceso no se encuentran los postulados del artículo 76 del CGP para proceder a su trámite, si en cuenta se tiene que a la fecha la demandante no le ha revocado el poder y este juez no ha tenido como apoderado judicial de la demandante a profesional del derecho alguno.

2.- El abogado JORGE ALBERTO ORTIZ VILLEGAS solicita se le certifique el tipo de proceso con su número de radicación, valor a consignar dentro del proceso, número de cuenta del juzgado y nombre e identificación de la persona acreedora de la obligación, petición que se negará porque algunos puntos solicitados se alejan del Artículo 115 del Código General del Proceso, además se lo requerirá si busca una certificación la solicite a la secretaria del despacho conforme y respecto de los ítems regulados en el artículo 115 del CGP. Por lo anterior, este juzgado,

DISPONE:

PRIMERO: Niéguese tramitar de fondo el incidente de regulación de honorarios por representación judicial, elevado por el abogado ALEXANDER MOLINA VICTORIA, por lo expuesto.

SEGUNDO: Niéguese la certificación solicitada por el abogado JORGE ALBERTO ORTIZ VILLEGAS, por lo expuesto.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

LEONIDAS ALBERTO PINO CAÑAVERAL
JUEZ