



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE  
SENTENCIAS DE CALI

Auto No. 1325

RADICACIÓN: 760013103001-2010-00239-00  
CLASE DE PROCESO: Ejecutivo Mixto  
DEMANDANTE: Bancolombia S.A.  
DEMANDADO: Javier Alfonso Quijano Alomía

Santiago de Cali, veintidós (23) de septiembre de dos mil veinte (2020)

El apoderado de la parte demandada mediante escrito remitido de manera virtual, presentó observaciones al avalúo comercial allegado por la parte demandante, aduciendo varios reparos y allegó avalúo comercial para controvertir el anterior dictamen, mismo que a pesar de cumplir con los requisitos contemplados en el artículo 7º y ss de la Ley 1673 de 2013, no será tenido en cuenta, pues aún no se ha corrido traslado del avalúo comercial presentado por la parte demandante, motivo por el que se agregará al expediente por haber sido aportado con anticipación.

De igual forma, presentó avalúo catastral a través del documento de cobro del impuesto predial unificado año 2020, a pesar que no se avizora el folio de matrícula inmobiliaria, se advierte que la dirección es la misma del certificado de tradición, así como también el número predial nacional, por lo que de conformidad con lo dispuesto en el numeral 4º del artículo 444 del C.G.P, se dará el correspondiente traslado al avalúo comercial presentado por la parte actora, atendiendo que supera el catastral.

En consecuencia, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Ejecución de Sentencias de Cali;

**RESUELVE:**

PRIMERO: AGREGAR al plenario el avalúo comercial presentado por la parte demandada, como observaciones al dictamen allegado por la parte actora, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de este proveído.

SEGUNDO: CORRER traslado por el término de diez (10) días al avalúo comercial presentado por la parte actora frente al bien inmueble que a continuación se relaciona:

MATRICULA INMOBILIARIA	AVALUÓ COMERCIAL
370-359658	\$1.234.775.000

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

LUZ STELLA UPEGUI CASTILLO

Juez

cml

**Firmado Por:**

**LUZ STELLA UPEGUI CASTILLO**

**JUEZ**

**JUZGADO 002 DE CIRCUITO EJECUCIÓN SENTENCIAS DE LA CIUDAD DE CALI-  
VALLE DEL CAUCA**

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

Código de verificación:

**4bd6046973349858f631a37999dc72b1b001714e5cba0a76782ad3318996bff6**

Documento generado en 28/10/2020 03:43:07 p.m.

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

**RV: APORTANDO MEMORIALES PROCESO RADICADO: 2010-00239-00**

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

Vie 11/09/2020 11:43

Para: Jheyson Smith Rosero Coral <jroseroc@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 3 archivos adjuntos (4 MB)

1. MEMORIAL PRONUNCIAMIENTO SOBRE EL DICTAMEN PERICIAL QUE CONTIENE AVALUO CATASTRAL DEL INMUEBLE.pdf; 2. MEMORIAL APORTANDO AVALUO CATASTRAL DEL INMUEBLE DE MATRICULA INMOBILIARIA No.370-359658.pdf; 3.- INFORME-FINAL- AVALUO 11092020 CASA 4 CR ALTAMIRA PANCE (1).pdf;



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia



Juzgados Civiles de Ejecución  
de Sentencias  
Cali - Valle del Cauca

**SIGCMA**

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

Cordialmente,



EMILIA RIVERA GARCÍA  
Líder Gestión Documental

Calle 8 No. 1-16, Oficina 403, Edificio Entreceibas  
Teléfono: (2) 889 1593  
Email: [secoeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:secoeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co)

---

**De:** javier alonso quijano montoya <javierquijano@quijanoysantabufetejuridico.com>

**Enviado:** viernes, 11 de septiembre de 2020 11:23

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

**Cc:** paulinaquijano@quijanoabogados.com <paulinaquijano@quijanoabogados.com>; paulina.quijano <paulina.quijano@hotmail.com>; Paola Andrea Caviedes <paolacaviedes@quijanoysantabufetejuridico.com>; JAVIER ALONSO QUIJANO ALOMIA <javieralonsoquijano@gmail.com>; elsamoyao@yahoo.com.co <elsamoyao@yahoo.com.co>

**Asunto:** APORTANDO MEMORIALES PROCESO RADICADO: 2010-00239-00

**SEÑORES**

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE CALI**

**E.S.D.**

**REFERENCIA: PROCESO EJECUTIVO MIXTO**

**DEMANDANTE: BANCOLOMBIA S.A**

**DEMANDADO: JAVIER ALONSO QUIJANO ALOMIA**

**RADICADO: 2010-00239-00**

**ASUNTO:**

**REMITIENDO LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:**

- 1. MEMORIAL PRONUNCIAMIENTO SOBRE EL DICTAMEN PERICIAL QUE CONTIENE AVALUO CATASTRAL DEL INMUEBLE DE MATRICULA INMOBILIARIA No.370-359658.**
- 2. MEORIAL APORTANDO AVALUO CATASTRAL DEL INMUEBLE DE MATRICULA INMOBILIARIA No.370-359658.**
- 3. AVALUÓ COMERCIAL DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 15 #121C- 150 CASA 4, CONDOMINIO CAMPESTRE ALTAMIRA, DE LA CIUDAD DE CALI E IDENTIFICADO CON EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NO. 370-359658, REALIZADO POR EL ARQUITECTO RODRIGO VELASCO GAVIRIA.**

**JAVIER ALONSO QUIJANO**, mayor de edad, vecino de Cali identificado con la C.C No. **16.935.906** abogado titulado e inscrito con T.P No. **160.481** del C.S de la J., actuando como apoderado de la parte demandada dentro del proceso de la referencia, respetuosamente, señor Juez, adjunto los documentos que relaciono a continuación:

- 1. MEMORIAL PRONUNCIAMIENTO SOBRE EL DICTAMEN PERICIAL QUE CONTIENE EL AVALUO CATASTRAL DEL INMUEBLE DE MATRICULA INMOBILIARIA No.370-359658.**
- 2. MEORIAL APORTANDO AVALUO CATASTRAL DEL INMUEBLE DE MATRICULA INMOBILIARIA No.370-359658.**
- 3. AVALUÓ COMERCIAL DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 15 #121C- 150 CASA 4, CONDOMINIO CAMPESTRE ALTAMIRA, DE LA CIUDAD DE CALI E IDENTIFICADO CON EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NO. 370-359658, REALIZADO POR EL ARQUITECTO RODRIGO VELASCO GAVIRIA.**

#### **NOTIFICACIONES**

Reitero la información en donde el suscrito representante legal y mi mandante recibiremos notificaciones respecto del proceso de la referencia:

- 1.** El señor **JAVIER ALONSO QUIJANO ALOMÍA** recibirá notificación en la Calle **15** Norte No. **6-34**, Oficina **901**, Edificio Alcázar, Cali, Departamento de Valle, Colombia, Correo electrónico: [javieralonsoquijano@hotmail.com](mailto:javieralonsoquijano@hotmail.com), Teléfono: 3747456 y Celular: 3117196800.
- 2.** El suscrito **JAVIER ALONSO QUIJANO MONTOYA**, en la Calle **15** Norte No. **6-34**, Oficina **901**, Edificio Alcázar, Cali, Departamento de Valle, Colombia, Correo electrónico: [javierquijano@quijanoytantabufetejuridico.com](mailto:javierquijano@quijanoytantabufetejuridico.com), Teléfono: 6675578 y Celular: 310-4133376.

Así mismo adjunto el correo electrónico y datos de notificación de la abogada **ELSA MARIA MOYA OSPINA**, apoderada de la parte demandante dentro del proceso que de la referencia:

Calle **11** No. **4** – **42** edificio Colseguros, Oficina **807** en Cali, Correo electrónico: [elsamoyao@yahoo.com.co](mailto:elsamoyao@yahoo.com.co), Teléfonos: 880 2187 – 881 7238 y Celular: 315 572 0294.

Dejo constancia que el presente correo se remite a la apoderada de la parte demandada.  
Agradezco confirmar el recibo del presente correo.

Del señor Juez,

**Atentamente,**



**QUIJANO & SANTA**  
BUFETE JURÍDICO INTEGRAL  
ESTABLECIDO EN 2006

**JAVIER ALONSO QUIJANO MONTOYA**

☎ (2) 6675578 - 3747456  
☎ 310-4133376  
📍 Calle 15 Norte # 6N-34 Edi. Alcazar  
Oficina - 901 / Cali - Colombia

[www.quijanoysantabufetejuridico.com](http://www.quijanoysantabufetejuridico.com)



ESTABLECIDO EN 2006

SEÑORES

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE CALI

E.S.D.

REFERENCIA: PROCESO EJECUTIVO MIXTO
DEMANDANTE: BANCOLOMBIA S.A
DEMANDADO: JAVIER ALONSO QUIJANO ALOMIA
RADICADO: 2010-00239-00
ASUNTO: PRONUNCIAMIENTO SOBRE EL DICTAMEN PERICIAL QUE CONTIENE AVALUO CATASTRAL DEL INMUEBLE DE MATRICULA INMOBILIARIA No.370-359658

**JAVIER ALONSO QUIJANO**, mayor de edad, vecino de Cali identificado con la C.C No. **16.935.906** abogado titulado e inscrito con T.P No. **160.481** del C.S de la J., actuando como apoderado de la parte demandada dentro del proceso de la referencia, me permito pronunciarme al peritaje aportado por la apoderada de **BANCOLOMBIA S.A** rendido por la entidad APPRAISER suscrito sin firma del señor **HERNAN SANCHEZ** quien funge como perito actuante y suscrito por **ERIKA CELEMIN BOHORGUEZ** en los siguientes términos:

**PRIMERO:** Tengo en mi poder un formato de consideraciones y revisión del avalúo GBGPRG20192889708 del 19 de Noviembre de 2019 donde se indica que contiene el documento realizado por la firma **APPRAISER** del inmueble de matrícula inmobiliaria No. 370-359658 de propiedad de mi poderdante, estudió que a simple vista no puede tenerse como una prueba pericial puesto que no contiene los requisitos contenidos en el artículo 226 y siguientes del Código General del Proceso, teniendo en cuenta las siguientes observaciones:



ESTABLECIDO EN 2006

- A) El perito no manifiesta bajo la gravedad del juramento que su dictamen es independiente, que corresponde a su real convicción profesional y no acompaña tampoco los documentos que acrediten la idoneidad y experiencia del perito ni de la firma **APPRAISER** según lo ordena el inciso 4 del artículo 226 del Código General del Proceso.
- B) El dictamen no es claro, preciso ni exhaustivo ni tampoco detallado además no se explican los métodos, experimentos e investigaciones efectuadas ni los fundamentos técnicos o científicos en que respalda su concepto según lo establecido en el inciso 5 de la citada norma.
- C) El documento carece de los datos de identidad de quien rinde el dictamen y de quien participo en su elaboración, si es la empresa **APPREISER** no se allega al proceso el certificado de existencia y representación legal ni los datos de la persona natural que realizo el dictamen.
- D) No están completos la dirección, teléfono, número de identificación y los demás datos que faciliten la localización del perito según el artículo 226 inciso 6 numeral 1 y 2 del Código General del Proceso.
- E) De conformidad con el numeral 3 del artículo precedente tampoco se aportan datos sobre la profesión u oficio de quien realizo el peritaje, la actividad ejercida por este o el que participo en su elaboración, no se aportan los documentos idóneos que habilitan a su empresa para su ejercicio, sus títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional o técnica.
- F) Tampoco cumplen con lo establecido en los numerales 4, 5, y 6 del inciso sexto pues no ha hecho mención de las publicaciones relacionadas con su peritaje en los últimos 10 años si las tiene o no, la numeración de algunos casos que haya sido



ESTABLECIDO EN 2006

Asesorías jurídicas, financieras, contables y tributarias que le brindan tranquilidad, confianza y seguridad.

designado como perito en los últimos 4 años haciendo referencia a la identificación de los procesos judiciales que ha participado o si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado indicando el objeto del dictamen.

- G) De acuerdo al numeral 7 del citado inciso tampoco manifiesta el perito o la entidad si se encuentra en curso en las causales contenidas en el artículo 50 de esta obra.
- H) Tampoco hace referencia según el numeral 8 del mismo inciso si los exámenes, métodos, o experimentos efectuados son diferentes a los que ha utilizado en otros peritajes rendidos en procesos anteriores y mucho menos ha cumplido con lo que ordena el numeral noveno del mismo inciso pues no declara si las investigaciones efectuadas son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio de su profesión u oficio ni explica cualquier variante.
- I) Omite el perito relacionar y adjuntar los documentos e información utilizada para la elaboración del dictamen según lo requiere el numeral 10 del mismo inciso.

**SEGUNDO:** El perito parte de una falsa afirmación de que no le ha sido posible ingresar al inmueble cuando la verdad es que en ningún momento ni **BANCOLOMBIA S.A** ni la empresa **APPRAISER** le informo a mi representado que irían hacer un avalúo del bien objeto del proceso, ninguna persona se ha acercado a la residencia de mi cliente para realizar el dictamen pericial que exige la presencia del personal experimentado que va a ejecutar el trabajo encomendado.

**TERCERO:** Mi poderdante reside en el inmueble con su familia, siendo perfectamente localizable pues **BANCOLOMBIA S.A** tiene todos sus datos, dirección, correo electrónico, teléfono y utiliza constantemente estos medios de comunicación para acosar día y noche al



ESTABLECIDO EN 2006

Asesorías jurídicas, financieras, contables y tributarias que le brindan tranquilidad, confianza y seguridad.

señor **JAVIER ALONSO QUIJANO ALOMIA** a fin de que cancele las obligaciones pendientes con la entidad y creo que de la misma manera había podido hacerle saber que día y a qué hora se desplazarían a la dirección anotada para hacer la respectiva inspección y determinar las condiciones en que se encuentra dicho bien.

**CUARTO:** La metodología que ha utilizado el perito en ningún momento se basó en el resultado de una visita presencial al inmueble y fue más cómodo llenar unos formatos casi ilegibles con fotos satelitales de exteriores que no permiten entrever las reales condiciones y valor de la propiedad, teniendo en cuenta que es obligación que *“todos los valuadores deben realizar visita física de los inmuebles y la verificación de la existencia de los bienes a avaluar”* según el boletín oficial normativo de la autorregulación de valuadores.

**QUINTO:** Se concluye entonces que el trabajo presentado por la firma **APPRAISER** no reúne los requisitos establecidos para la prueba pericial señalada en el artículo 226 del Código General del Proceso y no es suficiente entonces que simplemente aparezca los peritos inscritos en el registro nacional tal como lo ordena el artículo 7 y siguientes de la ley 1673 del 2013, cuya documentación tampoco ha sido presentada por la empresa **APPRAISER**.

#### PETICION

1. De acuerdo a las anteriores observaciones me permito solicitarle al Juzgado no tener en cuenta el escrito que dice contener el avalúo del inmueble objeto de este proceso y en su defecto se acepte el documento que por separado me permito aportar, puesto que tal como equivocadamente lo dice su despacho no contiene ni cumple con los requisitos contemplados en el artículo 7 y siguientes de la ley 1673 del 2013.



ESTABLECIDO EN 2006

Asesorías jurídicas, financieras, contables y tributarias que le brindan tranquilidad, confianza y seguridad.

### NOTIFICACIONES

Reitero la información en donde el suscrito representante legal y mi mandante recibiremos notificaciones respecto del proceso de la referencia:

1. El señor **JAVIER ALONSO QUIJANO ALOMÍA** recibirá notificación en la Calle **15 Norte No. 6-34**, Oficina **901**, Edificio Alcázar, Cali, Departamento de Valle, Colombia, Correo electrónico: [javialonsoquijano@hotmail.com](mailto:javialonsoquijano@hotmail.com), Teléfono: 3747456 y Celular: 3117196800.
2. El suscrito **JAVIER ALONSO QUIJANO MONTOYA**, en la Calle **15 Norte No. 6-34**, Oficina **901**, Edificio Alcázar, Cali, Departamento de Valle, Colombia, Correo electrónico: [javierquijano@quijanoysantabufetejuridico.com](mailto:javierquijano@quijanoysantabufetejuridico.com), Teléfono: 6675578 y Celular: 310-4133376.

Así mismo adjunto el correo electrónico y datos de notificación de la abogada **ELSA MARIA MOYA OSPINA**, apoderada de la parte demandante dentro del proceso que de la referencia: Calle **11 No. 4 - 42** edificio Colseguros, Oficina **807** en Cali, Correo electrónico: [elsamoyao@yahoo.com.co](mailto:elsamoyao@yahoo.com.co), Teléfonos: 880 2187 – 881 7238 y Celular: 315 572 0294.

Dejo constancia que el presente memorial se remite vía correo electrónico a la apoderada de la parte demandada.

Del señor Juez,

Atentamente,

**JAVIER ALONSO QUIJANO**  
C.C No. 16.935.906  
T.P No. 160.481 del C.S de la J.



ESTABLECIDO EN 2006

SEÑORES

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE CALI

E.S.D.

<b>REFERENCIA: PROCESO EJECUTIVO MIXTO</b>
<b>DEMANDANTE: BANCOLOMBIA S.A</b>
<b>DEMANDADO: JAVIER ALONSO QUIJANO ALOMIA</b>
<b>RADICADO: 2010-00239-00</b>
<b>ASUNTO: APORTANDO AVALUO CATASTRAL DEL INMUEBLE DE MATRICULA INMOBILIARIA No.370-359658</b>

**JAVIER ALONSO QUIJANO**, mayor de edad, vecino de Cali identificado con la C.C No. **16.935.906** abogado titulado e inscrito con T.P No. **160.481** del C.S de la J., actuando como apoderado de la parte demandada dentro del proceso de la referencia, respetuosamente, señor Juez, adjunto el siguiente documento para que sea tenido en cuenta dentro del mismo:

- 1. AVALUÓ COMERCIAL DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 15 #121C- 150 CASA 4, CONDOMINIO CAMPESTRE ALTAMIRA, DE LA CIUDAD DE CALI E IDENTIFICADO CON EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NO. 370-359658, REALIZADO POR EL ARQUITECTO RODRIGO VELASCO GAVIRIA.**

**NOTIFICACIONES:**

Reitero la información en donde el suscrito representante legal y mi mandante recibiremos notificaciones respecto del proceso de la referencia:

- 1. El señor JAVIER ALONSO QUIJANO ALOMÍA** recibirá notificación en la Calle 15 Norte No. **6-34**, Oficina **901**, Edificio Alcázar, Cali, Departamento de Valle,



ESTABLECIDO EN 2006

Asesorías jurídicas, financieras, contables y tributarias que le brindan tranquilidad, confianza y seguridad.

Colombia, Correo electrónico: [javieralonsoquijano@hotmail.com](mailto:javieralonsoquijano@hotmail.com), Teléfono: 3747456 y Celular: 3117196800.

2. El suscrito **JAVIER ALONSO QUIJANO MONTOYA**, en la Calle **15** Norte No. **6-34**, Oficina **901**, Edificio Alcázar, Cali, Departamento de Valle, Colombia, Correo electrónico: [javierquijano@quijanoysantabufetejuridico.com](mailto:javierquijano@quijanoysantabufetejuridico.com), Teléfono: 6675578 y Celular: 310-4133376.

Así mismo adjunto el correo electrónico y datos de notificación de la abogada **ELSA MARIA MOYA OSPINA**, apoderada de la parte demandante dentro del proceso que de la referencia: Calle **11** No. **4 - 42**, Edificio Colseguros, Oficina **807** en Cali, Correo electrónico: [elsamoyao@yahoo.com.co](mailto:elsamoyao@yahoo.com.co), Teléfonos: 880 2187 – 881 7238 y Celular: 315 572 0294.

Dejo constancia que el presente memorial y el avalúo adjunto se remite vía correo electrónico a la apoderada de la parte demandada.

Del señor Juez,

Atentamente,

**JAVIER ALONSO QUIJANO**  
C.C No. 16.935.906  
T.P No. 160.481 del C.S de la J.

**ARQ.RODRIGO VELASCO GAVIRIA**

**AVAL 14444626**

**Tel 6959155, Cel 3154916436**

---

Septiembre 10 de 2020

Señor:  
JAVIER ALONSO QUIJANO ALOMIA  
Calle 15 # 121C-150, Casa 4,  
CONJUNTO RESIDENCIAL CAMPESTRE ALTAMIRA PACE  
Cali.

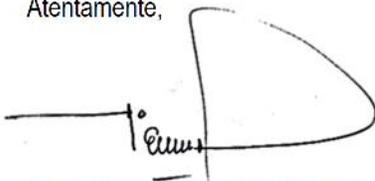
Referencia: AVALUO COMERCIAL DE INMUEBLE URBANO  
Calle 15 # 121C-150, Casa 4,  
CONJUNTO RESIDENCIAL CAMPESTRE ALTAMIRA PACE  
Cali.

Atendiendo su solicitud, me permito adjuntar a la presente el informe correspondiente al avalúo comercial del inmueble urbano localizado en la dirección de la referencia que me solicitara.

El estudio realizado cumple con todos los requerimientos técnicos y legales establecidos, adjunto la certificación de inscripción vigente en el Registro Abierto de Avaluadores, RAA, que me autoriza para la realización de avalúos del tipo que corresponde al inmueble referenciado

Cualquier aclaración que requiera gustoso la atenderé.

Atentamente,



**RODRIGO VELASCO GAVIRIA**  
Aval 14444626

## IMÁGENES DEL TOMADAS EL DIA DE LA VISITA AL INMUEBLE 09/09/2020

---

La visita se realizó el día miércoles 9 de septiembre de 2020 por parte del Arquitecto Rodrigo Velasco, evaluador quien fue recibido por el señor Javier Alonso Quijano, propietario del inmueble, quien abrió la puerta principal permitiendo el ingreso para realizar la inspección requerida para realizar el avalúo requerido.



## TABLA RESUMEN DEL AVALUO OBTENIDO

### Nota importante:

Debido a que los datos de la investigación de mercado se referían todos al área construida, los cálculos se realizaron con base en esta área y para efectos de este informe se obtuvo el valor equivalente al área privada que es el dato que figura en las escrituras y demás documentos del inmueble.

<b>RODRIGO VELASCO GAVIRIA - Avaluador-</b>		<b>AVAL</b>	<b>14444626</b>
<a href="mailto:rodrigovelasco@construdiseños.com.co">rodrigovelasco@construdiseños.com.co</a> - Tel: 6959155 - Cel: 3154916436			
<b>AVALUO COMERCIAL DE INMUEBLE URBANO</b>		<b>ACIU:</b>	<b>47</b>
		<b>FECHA:</b>	<b>7062020</b>
<b>POR ÁREA CONSTRUIDA</b>			
<b>TIPO DE PROPIEDAD</b>	CASA EN CONDOMINIO PROPIEDAD HORIZONTAL		
<b>LOCALIZACIÓN</b>	Cali	Valle del Cauca	Colombia
<b>DIRECCIÓN</b>	CALLE 15 # 121C-150, CASA 4, CONJUNTO RESIDENCIAL CAMPESTRE ALTAMIRA PANCE,		
<b>VALOR COMERCIAL DEL LOTE</b>	<b>No aplica: PROPIEDAD HORIZONTAL</b>		
<b>DEPENDENCIA:</b>	<b>ÁREA (m²)</b>	<b>VALOR m² \$</b>	<b>VALOR TOTAL \$</b>
<b>VALOR COMERCIAL DE LA CONSTRUCCIÓN:</b>			
<b>DEPENDENCIA:</b>	<b>ÁREA m²:</b>	<b>V/ m² \$:</b>	<b>V/ TOTAL \$:</b>
Area privada	494	2.823.567.58	1.394.842.385.00
<b>Nota Inmportante:</b> El área construida incluye garaje doble de 37 m2, que figura en escritura			
<b>VALOR TOTAL AVALÚO:</b>			<b>1,394,842,385.00</b>
 <b>Rodrigo Velasco Gaviria - Aval 14444626</b>			

## I DESCRIPCION DEL INMUEBLE:

---

### 1.1 TIPO DE PROPIEDAD:

CASA EN CONDOMINIO PROPIEDAD HORIZONTAL

### 1.2 DIRECCIÓN:

CALLE 15 # 121C-150, CASA 4, CONJUNTO RESIDENCIAL ALTAMIRA PANCE, CALI.

### 1.3 PROPIETARIO:

JAVIER ALONSO QUIJANO ALOMIA. CC.: 1658847

### 1.4 SOLICITANTE:

JAVIER ALONSO QUIJANO ALOMIA. CC.: 16588447

### 1.5 DESTINO DEL AVALUO:

SU PROPIETARIO.

### 1.6 IMAGEN DEL INMUEBLE:

FACHADA OCCIDENTAL

## II LOCALIZACIÓN:

---

### 2.1 PAÍS:

Colombia.

### 2.2 DEPARTAMENTO:

Valle del Cauca

### 2.3 CIUDAD:

Cali

### 2.4 UBICACIÓN:

Sector Sur de Cali.

- 2.5 LOCALIDAD:  
Parcelaciones de Pance
- 2.6 URBANIZACIÓN:  
Pance.
- 2.7 NOMBRE DEL EDIFICIO:  
Conjunto Residencial Campestre Altamira Pance
- 2.8 PRINCIPALES VÍAS DE ACCESO:  
Carrera 122 (Callejón de Las Chuchas)  
Calle 18 (Avenida Cañas Gordas).  
Calle 125 (Avenida La María).  
Calle 127 (Avenida El Banco).  
Carrera 100 (Sector CC Jardín Plaza)  
Calle 25 (Autopista Cali-Jamundí) .
- 2.9 TRANSPORTE:  
Varias rutas colectivas. Estación Universidades del Masivo Integrado de Transporte (MIO), rutas por la Avenida Cañasgordas, El Callejón de las Chuchas, La Avenida la María, La Carrera 100 y la Autopista Cali-Jamundí

### III. ASPECTOS JURÍDICOS:

---

No son materia del Avalúo. El Avalúo no es un estudio de títulos ni de tradición

### IV. TITULACIÓN Y TRADICIÓN:

---

- 4.1 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS POR EL SOLICITANTE Y/O CONSULTADOS  
Escritura(s) Adquisición: Si.  
Escritura(s) de Propiedad Horizontal: Si.  
Certificado(s) de Tradición y Libertad: Si. Fecha: 02/04/2020  
Recibo(s) del Impuesto Predial: Si. Fecha: 2020.  
Licencia(s) de Construcción: No.
- 4.2 TITULOS DE ADQUISICIÓN  
Escritura de Compra-venta No. 411 del 28/01/1994. Notaría 3 de Cali  
Escritura No. 3630 del 11-04/1991. Notaría 10 de Cali
- 4.3 MATRÍCULAS INMOBILIARIAS:  
CASA 4 (Incluye Garaje Privado doble): Matricula370-0359658

## V. **NORMATIVIDAD VIGENTE:**

POT 2014, según el Acuerdo 0373 de 2014 del Municipio de Santiago de Cali "Por medio del cual se adopta la revisión ordinaria de contenido de largo plazo del plan de ordenamiento territorial del municipio de Santiago de Cali.

Unidad de planificación urbana UPU 14, Pance, Cali.

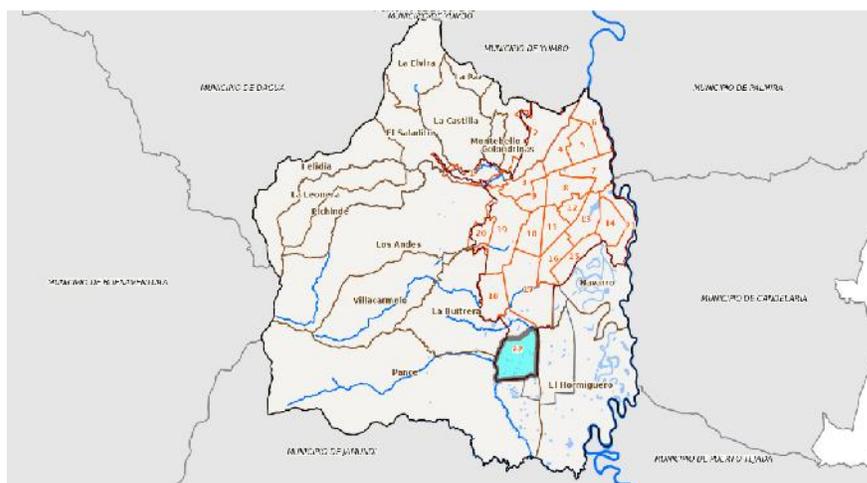
Ficha Normativa: PCS-PN- 98-CCP-EP

Ver anexo Norma Urbanística

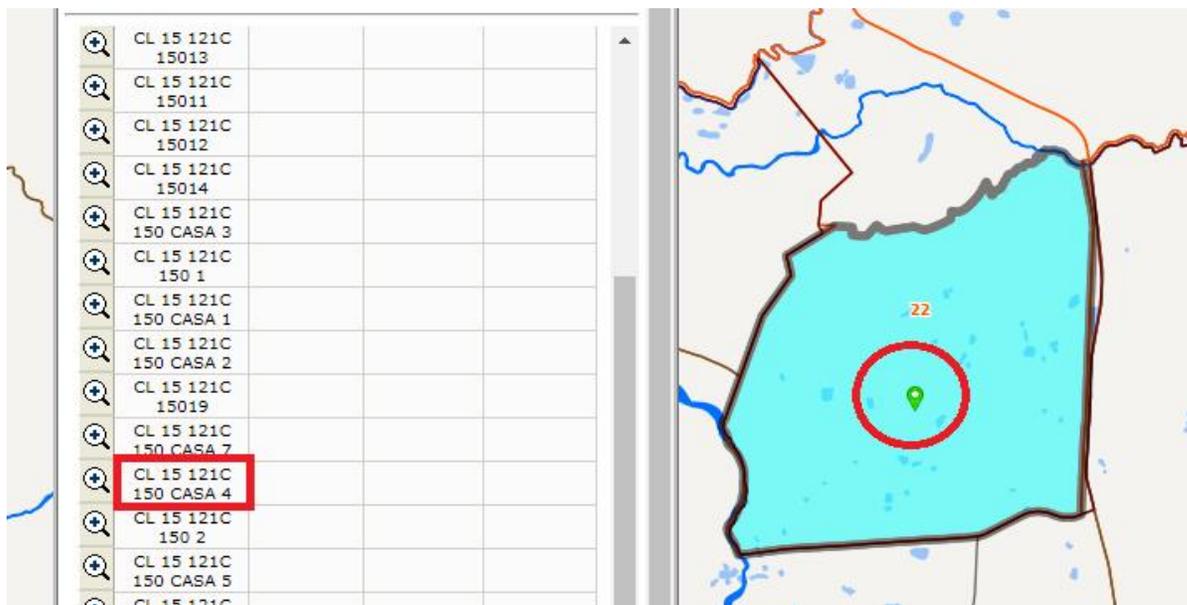
## VI. **CARACTERISITICAS DEL SECTOR DONDE SE UBICA EL INMUEBLE:**

### 6.1 LOCALIZACIÓN DE LA COMUNA

Inmueble ubicado al sur de la ciudad de Cali en el sector Parcelaciones Pance, Comuna 22.

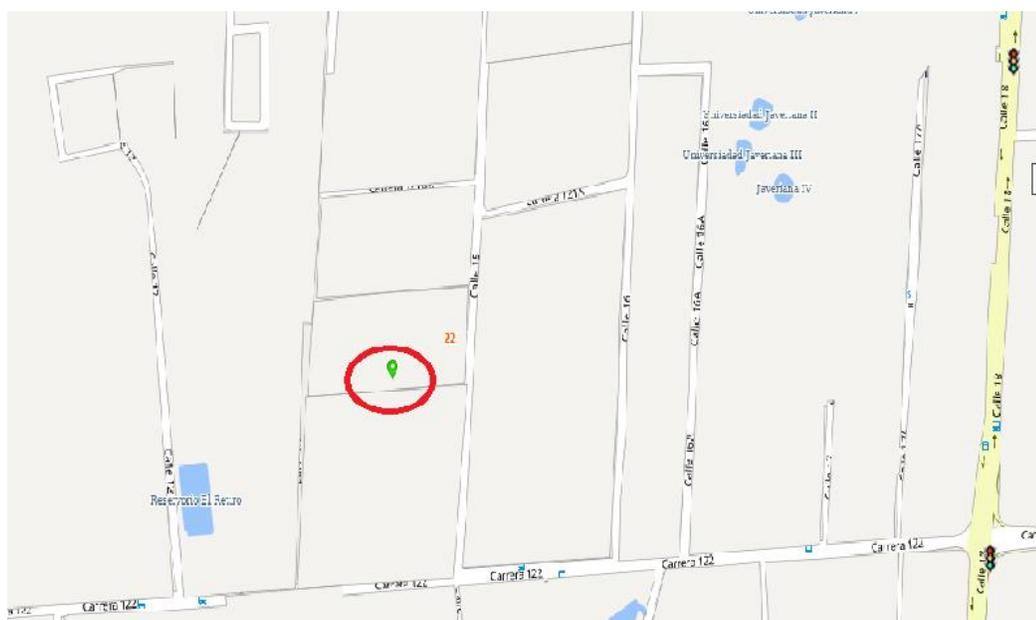


## 6.2 LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE EN LA COMUNA



## 6.3 LOCALIZACIÓN URBANA DEL INMUEBLE:

Inmueble ubicado al sur de la ciudad de Cali, en la Comuna 22, en el sector Parcelaciones Pance, en la Calle 15 # 121C-150, Conjunto Residencial Campestre Altamira Pance, Casa 4.



#### 6.4 LOCALIZACIÓN DEL CONJUNTO RESIDENCIAL Y DEL INMUEBLE AVALUADO

El sector y el terreno donde se localiza el predio son estables con una ligera pendiente. El terreno donde se encuentra el predio es de forma rectangular. Tiene frente a la Calle 15, vía vehicular pavimentada y a la Calle 13, vía en media calzada pavimentada.

Lote del Conjunto Residencial Campestre Altamira Pance, se muestra como están dispuestas las veinte (20) casas que lo conforman resaltándose en el círculo rojo la localización de la Casa 4, objeto del presente informe de avalúo.



#### 6.5 CONSULTA CATASTRAL

Mapa Catastro Cali Subdirección de catastro - Grupo de Cartografía Calle 15 1210 Parcelaciones Pance X

Buscar resultados de Calle 15 1...

Consulta Catastral

Términos Resultados

ID\_PREDIO Resultado de la consulta

Entidades mostradas: 1/1

760010100229600240001600000005

ID_PREDIO	521.420
NUM_MAIKUNMO	396008
DEAPRED	76
MUNIPRED	001
ZONA	01
SECTOR	00
COMUNA	22
BARRIO	95
MANZANA	0024

Términos Resultados

ID\_PREDIO Resultado de la consulta

Entidades mostradas: 1/1

MANZANA	0024
TERRFNO	0001
CONDICION	8
LUGRPLD	00
PISOPRFD	00
PREDIO	0000
NPN	760010100229600240001600000005
IDTERRNO	229600240001
NUMPLD	100000050000

Términos

Propiedad Horizontal. Ver respectiva escritura.

## VIII. AREAS:

- 8.1 **ÁREA DEL TERRENO:**  
Propiedad Horizontal. Ver respectiva escritura.
- 8.2 **ÁREA EDIFICACIÓN:**  
Según Escrituras, Catastro y Certificado de Tradición y Libertad 370-0359658.

### ACLARACIÓN:

De acuerdo con la Resolución 620 del 2008 del IGAC, Artículo 18, numeral 4, para efectos del avalúo del presente inmueble, utilizaremos el área privada del lote redondeada de 494 m<sup>2</sup>, dentro del cual se ubican las áreas privadas de construcción correspondientes a una Casa de habitación (Casa 4) de área no especificada en las escrituras y un garaje doble privado con un área especificada de 37 m<sup>2</sup>.

<b>CUADRO DE ÁREAS</b>			
<b>DEPENDENCIA</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>REDONDEADO m<sup>2</sup></b>
ÁREA PRIVADA: Definida en la escritura como el area privada del lote CASA 4:		493.91	<b>494.00</b>
AREA PRIVADA GARAJE DOBLE: Definida en la escritura como incluida en el area privada del lote Casa 4	37.00		
<b>COEFICIENTE DE COPROPIEDAD:</b>			<b>0.0325</b>

## IX DEFINICIONES:

**Área construida:** En esta superficie se incluirán todos los metros cuadrados que estén dentro del perímetro de la construcción, incluye áreas de muros divisorios y de fachada, ductos y estructura (Columnas o muros estructurales). Si se compartieran paredes con algún vecino, el perímetro se medirá desde la mitad del muro medianero. Nota: Se estima que el área arquitectónica construida es equivalente al área construida ya que ninguna de estas áreas se registra en la Ley de Propiedad Horizontal.

Ley 675 de 2001, Por medio el cual se expide el Régimen de Propiedad Horizontal, Capítulo I Artículo 3- Definiciones:

**Edificio:** Construcción de uno o varios pisos levantados sobre un lote o terreno, cuya estructura comprende un número plural de unidades independientes, aptas para ser usadas de acuerdo con su destino natural o convencional, además de áreas y servicios de uso y utilidad general. Una vez sometido al régimen de propiedad horizontal, se conforma por bienes privados o de dominio particular y por bienes comunes.

**Conjunto:** Desarrollo inmobiliario conformado por varios edificios levantados sobre uno o varios lotes de terreno, que comparten, áreas y servicios de uso y utilidad general, como vías internas,

estacionamientos, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías, entre otros. Puede conformarse también por varias unidades de vivienda, comercio o industria, estructuralmente independientes.

Edificio o conjunto de uso residencial: Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados a la vivienda de personas, de acuerdo con la normatividad urbanística vigente.

Edificio o conjunto de uso comercial: Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados al desarrollo de actividades mercantiles, de conformidad con la normatividad urbanística vigente.

Edificio o conjunto de uso mixto: Inmuebles cuyos bienes de dominio particular tienen diversas destinaciones, tales como vivienda, comercio, industria u oficinas, de conformidad con la normatividad urbanística vigente.

Bienes privados o de dominio particular: Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común.

Bienes comunes: Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.

Coefficientes de copropiedad: Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal.

Bienes comunes esenciales: Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel.

Área privada construida: Extensión superficiaria cubierta de cada bien privado, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales.

Área privada libre: Extensión superficiaria privada semi-descubierta o descubierta, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales.

**ARTÍCULO 22. Bienes comunes de uso exclusivo.** Los bienes comunes no necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular, y en general, aquellos cuyo uso comunal limitaría el libre goce y disfrute de un bien privado, tales como terrazas, cubiertas, patios interiores y retiros, podrán ser asignados de manera exclusiva a los propietarios de los bienes privados que por su localización puedan disfrutarlos.

Los parqueaderos de visitantes, accesos y circulaciones y todas las zonas comunes que por su naturaleza o destino son de uso y goce general, como salones comunales y áreas de recreación y deporte, entre otros, no podrán ser objeto de uso exclusivo.

Los parqueaderos destinados a los vehículos de los propietarios del edificio o conjunto podrán ser objeto de asignación al uso exclusivo de cada uno de los propietarios de bienes privados de manera equitativa, siempre y cuando dicha asignación no contrarie las normas municipales y distritales en materia de urbanización y construcción.

ARTÍCULO 23. Régimen especial de los bienes comunes de uso exclusivo. Los propietarios de los bienes privados a los que asigne el uso exclusivo de un determinado bien común, según lo previsto en el artículo anterior, quedarán obligados a:

1. No efectuar alteraciones ni realizar construcciones sobre o bajo el bien.
2. No cambiar su destinación.
3. Hacerse cargo de las reparaciones a que haya lugar, como consecuencia de aquellos deterioros que se produzcan por culpa del tenedor o de las reparaciones locativas que se requieran por el desgaste ocasionado aún bajo uso legítimo, por paso del tiempo.
4. Pagar las compensaciones económicas por el uso exclusivo, según lo aprobado en la asamblea general.

PARÁGRAFO 1º. Las mejoras necesarias, no comprendidas dentro de las previsiones del numeral 3 del presente artículo, se tendrán como expensas comunes del edificio o conjunto, cuando no se trate de eventos en los que deba responder el constructor.

PARÁGRAFO 2º. En ningún caso el propietario inicial podrá vender el derecho de uso exclusivo sobre bienes comunes.

RESOLUCIÓN 620 DE 2008 DEL IGAC, POR LA CUAL SE ESTABLECEN LOS PROCEDIMIENTOS PARA LOS AVALÚOS ORDENADOS DENTRO DEL MARCO DE LA LEY 388 DE 1997, CAPÍTULO III. PROCEDIMIENTOS ESPECÍFICOS:

Artículo 18: Avalúos de bienes sometidos al régimen de Propiedad Horizontal: El avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad.

En los bienes que están sometidos al régimen de propiedad horizontal, la identificación debe hacerse en dos sentidos:

1. Conformidad del régimen de propiedad con las normas generales. Las cubiertas son bienes comunes, así se hayan establecido como área privada.
2. La conformidad de las áreas existentes con las establecidas en el régimen de propiedad horizontal.

3. Cuando el bien se refiera a parqueaderos o garajes es necesario establecer si tienen restricciones tales como servidumbres, o se refieren a bienes comunes de uso exclusivo, que aun cuando influyen en el avalúo, no se les debe asignar valor independiente.

4. Los bienes comunes son inseparables de las áreas de derecho privado, lo que restringe su comercialización independiente y esto influye en su valor comercial, así estos sean de uso exclusivo.

## X. PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS Y DEPENDENCIAS DE LA PROPIEDAD:

La casa 4, se encuentra localizada en uno de los lotes de la parte central o medianera del Conjunto Residencial Altamira Pance P. H. A la casa se ingresa por la vía asfaltada en doble calzada que viene en línea recta desde la portería del conjunto, se gira a la izquierda hacia la plazoleta de maniobra y giro para acceso a las casas 1,2,3 y a, cuenta con vista exterior hacia las zonas verdes comunes del condominio.

La casa cuenta con sus acabados originales, los cuales se consideran de alta calidad.

La casa es completa, cómoda y funcional. Se encuentra en buenas condiciones generales y recibe buen mantenimiento.

Se paga una cuota de administración de \$560.000.- mensuales y \$105.000.00 por el servicio de acueducto que se presta a todas las casas de conjunto residencial gracias a la planta de potabilización con que se cuenta.

### 10.1 DEPENDENCIAS

#### **EN PRIMER PISO:**

Puerta de entrada principal en madera buena con cerrajería y visores laterales.

Puerta auxiliar de entrada de servicio metálica para acceso desde el garaje

Hall de entrada.

Baño social, lavamanos de pedestal

Sala.

Comedor

Cocina, lavaplatos doble en acero inoxidable, mesón en acero y cerámica, alacena y muebles de piso y pared en madera, estufa a gas, horno y ventilación directa a la zona verde interior privada.

Cuarto con baño y closet de madera para el servicio doméstico.

Zona de lavandería independiente, lavadero enchapado en cerámica, mesón de ropas y mueble en madera pivotante para ropas, conexión para lavadora, calentador de paso.

Patio de ropas con rejas de seguridad.

Hall de habitaciones.

Baño hall de habitaciones, lavamanos con mesón en mármol y mueble de piso en madera, sanitario y ducha con división en cristal.

Estadero terraza del primer piso.

Patio jardín interior frente a la terraza estadero del primer piso

Estudio con closet de madera y estantería de biblioteca con puerta en aluminio para acceso al jardín interior de la casa.

Habitación principal, balcón pequeño. (Jardinera).

Walking Closet con muebles en madera.

Baño habitación principal, lavamanos con mesón en mármol y mueble de piso en madera, sanitario, ducha y tina con división en cristal templado.

Habitación, con closet en madera.

Habitación, con closet en madera.

Habitación con closet en madera.

#### EN SEGUNDO PISO:

Habitación, con balcón exterior y closet en madera, estudio con mueble en madera y balcón interior que da sobre el hall de acceso en el primer piso, baño y terraza con vista panorámica a la ciudad.

En total son cinco (5) habitaciones, dos (2) estudios, cinco (5) baños, una (1) sala de estar abierta en primer piso y una (1) terraza descubierta en el segundo piso

El lote de terreno de la Casa 4 tiene un área privada de 492 m<sup>2</sup>, sobre el cual se ubica una vivienda de área construida y un área de jardines o zonas verdes privadas no precisada en la escritura y un área privada construida de garaje de 37m<sup>2</sup>, tanto la casa como el garaje y los jardines interiores están incluidas dentro del área privada de 492 m<sup>2</sup> está si precisada en la escritura.

10.2 PLANO DE PLANTAS, CORTES, FACHADAS Y 3D



## **XI. ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS GENERALES:**

---

FACHADA: Ladrillo prensado a la vista, piedra pulida y concreto pintado.

CIMENTACIÓN: Concreto y piedra.

ESTRUCTURA: Ferro concreto.

MUROS: Mampostería.

ENTREPISOS: Placa.

CUBIERTA: Teja de barro sobre estructura metálica madera

ESCALERAS: Estructura metálica

HALLES: Retal y granito de mármol.

## **XII. CARACTERÍSTICAS Y TERMINADOS DEL PREDIO:**

---

PISOS: Retal y granito de mármol, madera en escalera

PAREDES: Repello, estuco y Vinilo.

CIELO RASOS: Repellos, Vinilo y madera.

PUERTAS: Madera.

VENTANAS: Aluminio.

BAÑOS: Social y habitaciones: Enchapados en cerámica.

COCINA: Enchapada en cerámica.

ILUMINACIÓN: Natural y artificial buena.

VENTILACIÓN: Natural y artificial buena.

VISTA: Exterior.

CALIDAD DE LOS ACABADOS: Muy buenos y de alta calidad.

## **XIII. SERVICIOS PÚBLICOS DEL PREDIO:**

---

AGUA: Si. Una (1) cuenta.

LUZ: Si. Una (1) cuenta.

GAS NATURAL: Si. Una (1) cuenta.

ALCANTARILLADO: Si.

TELEFONO: Si. Una (1) cuenta.

## XIV. DEPRECIACIÓN:

### 14.1 BASE TEORICA

#### Depreciación

Ecuaciones para estimar el valor del porcentaje (%) a descontar del valor nuevo. Estas fórmulas relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini.

Clase 1:	$Y = 0.0050 X^2 + 0.5001 X - 0.0071$
Clase 1.5:	$Y = 0.0050 X^2 + 0.4998 X + 0.0262$
Clase 2:	$Y = 0.0049 X^2 + 0.4861 X + 2.5407$
Clase 2.5:	$Y = 0.0046 X^2 + 0.4581 X + 8.1068$
Clase 3:	$Y = 0.0041 X^2 + 0.4092 X + 18.1041$
Clase 3.5:	$Y = 0.0033 X^2 + 0.3341 X + 33.1990$
Clase 4:	$Y = 0.0023 X^2 + 0.2400 X + 52.5274$
Clase 4.5	$Y = 0.0012 X^2 + 0.1275 X + 75.1530$

Clase 1: El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.

Clase 2: El inmueble está bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.

Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.

Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.

Clase 5: El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100% conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini.

La tabla tal como se conoce trae estados intermedios, pero sólo se presenta el correspondiente al comprendido entre 4 y 5, como: Estado 4.5

Además:

X: Es el valor resultante de dividir la edad del inmueble (vetustez) por la vida útil, multiplicado por 100.

Y: Es el valor porcentual (%) a descontar por depreciación, del valor nuevo calculado.

$$A = V_n - (V_n * Y) + V_t$$

En donde:

A = avalúo del bien

$V_n$  = valor nuevo de la construcción.

$V_t$  = valor del terreno.

Y = valor porcentual a descontar.

\* = multiplicación.

## 14.2 ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN CLASIFICACIÓN DE FITO Y CORVINI

Aplica para el método de avalúo de costo de reposición

Aspectos considerados	Detalle	Clases(1,2,3,4 ó 5)	
		Cl.	Estado según Fitto y Corvini
Estructura	Zapatas, columnas, vigas, losa estructurada en concreto reforzado, muros confinados	2	El inmueble esta bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabado especialmente en lo que se refiere a enlucimiento
Cubierta	Estructura metálica, teja de barro sobre teja ondulada de asbesto cemento	1	Bien conservado y no necesita reparaciones ni en sus estructura ni en sus acabados
Fachada	Muros en ladrillo repellido y pintado	1	Bien conservado y no necesita reparaciones ni en sus estructura ni en sus acabados
Entrepisos	Losa de concreto	1	Bien conservado y no necesita reparaciones ni en sus estructura ni en sus acabados
Muros	Ladrillo visto en la fachada y comun repellido y pintado al interior	1	Bien conservado y no necesita reparaciones ni en sus estructura ni en sus acabados
Pisos	Baldosas de porcelanatos	1	Bien conservado y no necesita reparaciones ni en sus estructura ni en sus acabados
Puertas	Madera interiores, los accesos peatonales y vehiculares metalicas	1	Bien conservado y no necesita reparaciones ni en sus estructura ni en sus acabados
Ventanas	aluminio y vidrio	1	Bien conservado y no necesita reparaciones ni en sus estructura ni en sus acabados
Closets	Metal	1	Bien conservado y no necesita reparaciones ni en sus estructura ni en sus acabados
Sanitarios	Porcelana	1	Bien conservado y no necesita reparaciones ni en sus estructura ni en sus acabados
Cocina	porcelana, mesón de concreto enchapado	1	Bien conservado y no necesita reparaciones ni en sus estructura ni en sus acabados
Promedio		1.1	El inmueble esta bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabado especialmente en lo que se refiere a enlucimiento

## 14.3 VALOR A DESCONTAR POR DEPRECIACIÓN DEL INMUEBLE

Aplica para el método de avalúo de costo de reposición

VALOR A DESCONTAR POR DEPRECIACIÓN DEL INMUEBLE	
Año actual (año)	2020
Año de la construcción (año)	1991
Edad del inmueble (años)	29
Vida útil (años)	100
X=Vida util causada = (Edad inmueble/Vida útil)*100 (%)	29.00
Estado promedio de conservación del inmueble (Clase)	1.1
(Y)= Porcentaje a descontar del valor nuevo por DEPRECIACIÓN (%)	18.73

## XV. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA:

El predio se localiza en la manzana catastral 0023, la cual tiene asignado el estrato seis (6), barrio Parcelaciones Pance, comuna 22. Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.

Y: 861541.6971m X: 1059603.8536m

**Resultado**

Exportar Selección

**Nota:** La información de estratificación es de carácter individual. Para obtener la certificación del estrato de un predio residencial en particular, se requiere adelantar la solicitud del mismo a través de <https://planeacion.cali.gov.co/sau/> o en el CAM, Torre Alcaldía, Ventanilla de Atención al Ciudadano, Casilla 11.

▲ Capa: Estrato social por lado de manzana

Leido	Estrato	Fecha actualización	Remover
22950023C	6	2020-03-30	<input type="checkbox"/>

▲ Capa: Manzanas catastrales

Tipo avaluo	Sector	Comuna / Corregimiento	Barrio / Sector geog.	Manzana	Remover
01	00	22	96	0023	<input type="checkbox"/>

▲ Capa: Barrios y sectores

Codigo	Nombre	Área	Perimetro	Remover
2295	Parcelaciones Pance	7840132.664	11996.345	<input type="checkbox"/>

▲ Capa: Comunas

Codigo	Nombre	Área	Perimetro	Remover
22	Comuna 22	10509124.003	15552.137	<input type="checkbox"/>

Buscar

## XVI. SERVICIOS COMPLEMENTARIOS DEL SECTOR Y SU ESTADO:

**VÍAS:** Las vías principales y secundarias se encuentran pavimentadas y en buen estado de conservación.

**ANDENES:** Buen estado.

**SARDINELES:** Buen estado.

**SEÑALIZACIÓN URBANA:** Buen estado.

**DEMARCACIÓN VIAL:** Buen estado.

**SISTEMA DE SEMAFORIZACIÓN:** Buen estado.

**REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS:** Acueducto, Alcantarillado y Energía Eléctrica. Buen estado.

**REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS COMPLEMENTARIOS:**

Alumbrado Público, Gas Natural y Teléfono. Buen estado.

**ZONAS VERDES, ALAMEDAS Y PARQUES:**

Abundantes y bien conservadas.

**ASPECTO GENERAL DEL SECTOR:** Bueno. Se considera un sector seguro.

## XVII. ASPECTOS ECONÓMICOS DEL INMUEBLE:

---

### COMERCIABILIDAD:

Debido a las características del inmueble y a las buenas circunstancias económicas actuales, dependiendo del precio, este predio es fácil de comercializar.

### RENTABILIDAD ACTUAL:

El predio se encuentra habitado por sus propietarios.

### OCUPACIÓN ACTUAL:

El predio se encuentra habitado por sus propietarios.

### PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:

Su precio se deberá incrementar mínimo según el IPC.

### FUTURO DESARROLLO DEL SECTOR:

Se observó actividad edificadora con nuevos desarrollos de proyectos multifamiliares manteniendo una altura hasta de once (11) pisos. Desde hace varios meses los vecinos de Parcelaciones Pance se vienen oponiendo a la construcción de edificaciones de más de dos (2) pisos y gracias a los recursos legales que interpusieron las licencias de edificaciones en altura para el sector se encuentran por ahora suspendidas en las curadurías urbanas de la ciudad.

### USO ACTUAL DEL INMUEBLE:

Residencial.

### USOS PREDOMINANTES EN LA ZONA:

Residencial y Comercial.

### CENTROS DE ATRACCIÓN ECONÓMICA:

En el sector el comercio localizado sobre las principales vías. En sectores aledaños El centro comercial Unicentro, Jardín Plaza y Holguines Trade Center.

ANÁLISIS DE AVALÚOS PRACTICADOS EN EL SECTOR: Se han tenido en cuenta avalúos practicados en el sector y en sectores aledaños u homogéneos.

## XVIII. INVESTIGACIÓN DEL MERCADO:

---

Se buscaron ofertas de predios dentro del sector de Parcelaciones Pance, con características similares, tanto físicas como económicas al predio que estamos evaluando; estas fueron analizadas para llegar a la estimación del valor comercial del predio.

Se eligieron ofertas de casas en venta y en arriendo ubicadas en conjuntos residenciales.

Estas ofertas cuentan con las siguientes características:

- Áreas construidas entre 200 m<sup>2</sup> y 500 m<sup>2</sup>.
- Edades entre cinco (5) y veinticinco (30) años en venta.
- Edades entre uno (1) y treinta (30) años en renta.
- De uno hasta tres niveles.
- Vista exterior.
- Garajes privados e independientes.
  - Con mínimo cuatros (4) habitaciones y cuatro (4) baños.
  - Cuotas de administración entre \$500.000.- y \$900.000.- Ver anexo ofertas.

Se descartaron ofertas de casas en venta y en arriendo ubicadas en el sector que cuentan con características diferentes a las del predio que estamos evaluando, como:

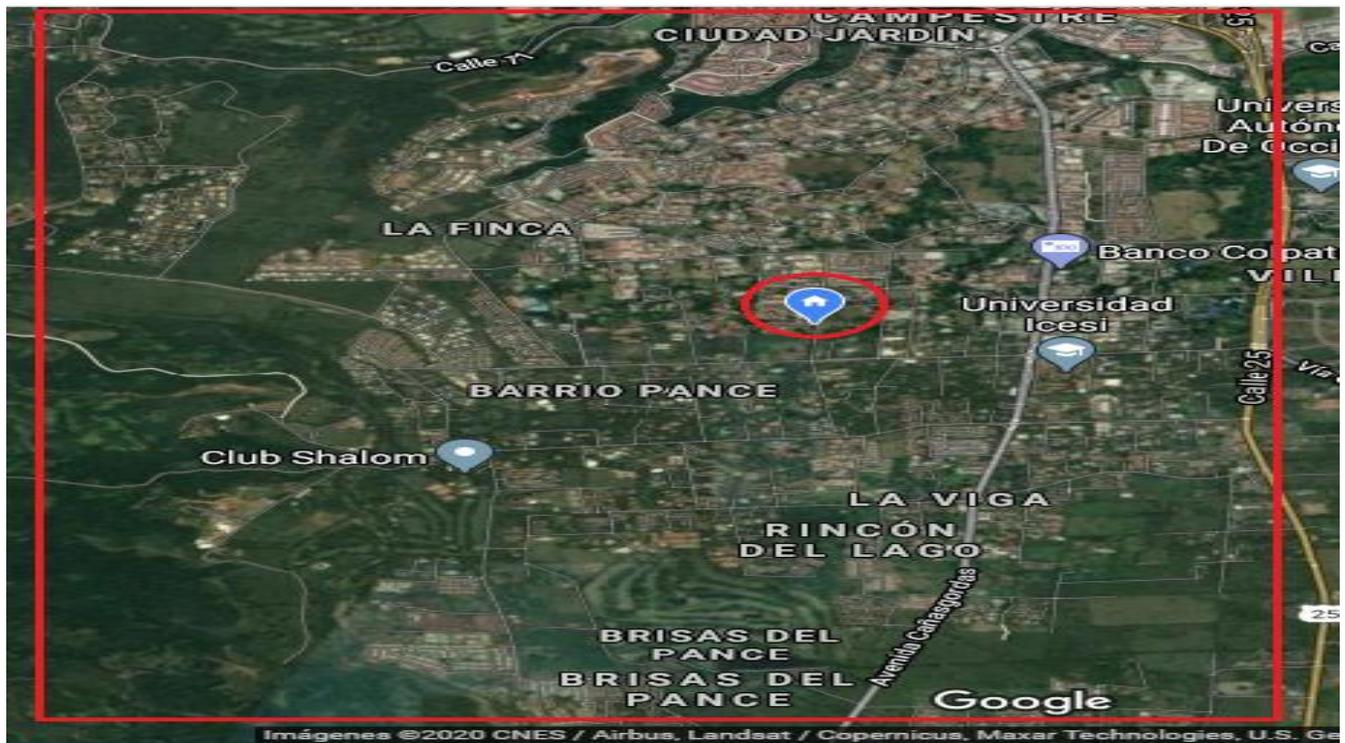
- Áreas construidas menores a 200 m<sup>2</sup> y mayores a 600 m<sup>2</sup>.
- Edades entre (30) y veinte (40) años.
- Garajes privados con servidumbre en línea.
- Dos (2) y tres (3) habitaciones.
- Dos (2) tres (3) baños.
- Amobladas.
- Sin Habitación y baño de servicio.
- Cuotas de administración muy altas.

Notas:

- De todas las ofertas analizadas se adjunta el correspondiente soporte al presente informe
- Las ofertas en arriendo no incluyen la cuota de vigilancia, servicios públicos o IVA, entre otros.
- No se tuvieron en cuenta ofertas de la misma casa que estamos evaluando publicadas en internet.
- La mayoría de los oferentes informaron un área sin especificar si era área construida o área privada construida. Algunos nos informaron los dos tipos de área y muy pocos nos informaron únicamente el área privada. Para efectos del avalúo se tomaron todas las áreas como áreas construidas y luego se hizo la conversión al área privada.

## 18.1 DETALLE DEL AREA DEL ESTUDIO DE MERCADO

Corresponde esta área a la zona donde se realizó el estudio de mercado del presente avalúo tanto para venta de inmuebles como de alquiler, es decir la zona de Parcelaciones de Pance



## XIX. MÉTODO (S) VALUATORIO (S):

---

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, IGAC, en su RESOLUCIÓN NÚMERO 620 del 23 septiembre 2008, establece los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997, define los siguientes métodos para la realización de avalúos para que quienes se encarguen de realizarlos puedan contar con un marco único para su ejecución, estableciendo los siguientes métodos:

Artículo 1º.- 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.

Artículo 2º.- Método de capitalización de rentas o ingresos. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, 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.

Parágrafo. - Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años; y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.

Artículo 3º.- Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

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

En donde:

V<sub>c</sub> = Valor comercial

C<sub>t</sub> = Costo total de la construcción

D = Depreciación

V<sub>t</sub> = 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).

Artículo 4º. Método (técnica) residual. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

Parágrafo. - Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.

### 19.1 MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:

El presente Avalúo se ha practicado mediante la aproximación por comparación directa del mercado en el sector y en zonas circundantes que se pueden clasificar como homogéneas, teniendo en cuenta los siguientes conceptos, criterios y principios generales de valuación:

Objetividad.

Certeza de fuentes.

Transparencia.

Integridad y suficiencia.

Independencia.

Profesionalidad.

Tierra, propiedad y bienes.

Mayor y mejor uso.

Principio de sustitución.

Precio, costo, mercado y valor.

Valor de mercado.

Utilidad.

Enfoques o métodos de valuación.

Justificación del método: Este método es utilizado para este Avalúo debido a que en la investigación se encontró información de ofertas y/o transacciones en el sector y sectores homogéneos que se pueden

comparar con el bien objeto de la valuación. Estas ofertas cumplen con los parámetros estadísticos establecidos en la resolución número 620 del 23 septiembre de 2008 del IGAC. Ver anexo ofertas.

#### 19.1.1 COMPARACIÓN O MERCADO DE INMUEBLES EN VENTA

Para este caso en particular se analizaron las ofertas en el mercado de inmuebles en VENTA muy similares al objeto del presente avalúo y localizados en el mismo sector de la ciudad, la metodología empleada se muestra en las páginas siguientes

#### 19.1.2 COMPARACION O MERCADO DE INMUEBLES EN RENTA

Igualmente se analizaron las ofertas en el mercado de inmuebles en RENTA muy similares al objeto del presente avalúo y localizados en el mismo sector de la ciudad, la metodología se muestra en tablas de cálculo incluidas en las paginas siguiente.

## XX. MEMORIA DE CÁLCULO:

---

### 20.1 GENERALIDADES

Para este Avalúo se utilizó información de mercado reciente, de datos de ofertas, los cuales fueron confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.

Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación.

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) o a menos (-) 7,5%; no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado. En caso que el perito desee separarse del valor medio encontrado, deberá calcular el coeficiente de asimetría para establecer hacia donde tiende a desplazarse la información, pero no podrá sobrepasar el porcentaje encontrado en las medidas de dispersión.

Se tiene que existe asimetría positiva cuando el resultado tenga signo positivo en cuyo caso se debe entender que el valor asignable es superior al de la media aritmética. Si el signo es negativo o sea que tiene una asimetría negativa y por lo tanto la tendencia de los valores es menor que el encontrado en la media aritmética.

AVALÚO COMERCIAL VIVIENDA, CONJUNTO RESIDENCIAL ALTAMIRA PANCE, Calle 15 # 121C-150, Casa 4, Cali.												
ANÁLISIS ESTADÍSTICO PARA LA DETERMINACIÓN : VALOR COMERCIAL POR M2 PARA VENTA- RENTA Y TASA DE RENTA												
ITEM	OFERTA DE MERCADO	FUENTE DE INFORMACIÓN	URBANIZACIÓN	CONJUNTO RESIDENCIAL	ÁREA PRIVADA (LOTE) m <sup>2</sup>	ÁREA CONSTRUIDA m <sup>2</sup>	PRECIO EN VENTAS \$	PRECIO DE VENTA POR m <sup>2</sup> de Area Privada \$	PRECIO DE VENTA POR m <sup>2</sup> de Area Construida \$	VR- ARRIENDO MENSUAL (SIN INCLUIR IVA, ADMON, OTROS) \$	PRECIO RENTA MES POR m <sup>2</sup> Area Construida \$	TASA DE RENTA MES POR m <sup>2</sup> de Area Construida %
1	V1	INMOBILIARIA ABC	PARCELACIONES PANCE	OTRO	950	330	1,450,000,000	1,526,316	4,393,939		27,007	0.614635%
3	V2	VELOZA INMOBILIARIA	PARCELACIONES PANCE	OTRO	3,748	923	4,700,000,000	1,254,002	5,092,091		27,007	0.530365%
4	V3	CASAS & MAS CALI	PARCELACIONES PANCE	OTRO	2,000	390	2,200,000,000	1,100,000	5,641,026		27,007	0.478755%
5	A1	POSADA INMOBILIARIA & SEGUROS	PARCELACIONES PANCE	OTRO	286	286			5,042,352	7,800,000	27,273	0.540873%
6	A2	FINCA RAIZ	PARCELACIONES PANCE	OTRO	143	143			5,042,352	3,800,000	26,573	0.527005%
7	A3	FOSTER BIENES RAICES	PARCELACIONES PANCE	OTRO	184	184			5,042,352	5,000,000	27,174	0.538913%
					VR. VENTA (\$)/(M2) . AREA CONSTR. PROMEDIO	5,042,352			VR. RENTA MES (\$)/(M2) PROMEDIO AREA CONSTR. Y TASA PROMEDIO	5,015,874	27,007	0.5384%
					VR.VENTA (\$)/(M2) AREA CONSTR. (M2 CONSTR.) ADOPTADO (Ver estadísticas):	5,042,352			VR. RENTA MES (\$)/(M2). (Ver estadísticas)	5,028,712	27,076	0.5384%
					# DATOS:	6			# DATOS:	6	6	

20.3 ANALISIS ESTADISTICO DATOS MERCADO POR VENTA Y NTA

ESTADISTICA: VR.VENTA M2 DE AREA CONSTRUIDA			
ID	AREA CONSTRUIDA (m²)	PRECIO m² (\$)	
V1	330	4,393,939	
V2	923	5,092,091	
V3	390	5,641,026	
A1	286	5,042,352	
A2	143	5,042,352	
A3	184	5,042,352	
PROMEDIO		5,042,352	
N° DE DATOS		6	
DESVIACIÓN ESTÁNDAR		360,861	
COEFICIENTE DE VARIACIÓN		7.16%	
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA		-0.281	
RAÍZ N		2.45	
t-student		1.69	
LÍMITE SUPERIOR		5,291,619	
LÍMITE INFERIOR		4,793,085	
VR. M2 AREA CONSTRUIDA ADOPTADO \$		5,042,352	

AVALUO INMUEBLE M2 AREA CONSTRUIDA

ESTADISTICA:TASA RENTA DE AREA CONSTRUIDA

ID	AREA CONSTRUIDA	(i) = TASA
V1	330	0.0081
V2	923	0.0053
V3	390	0.0048
A1	286	0.0054
A2	143	0.0053
A3	184	0.0054
PROMEDIO		0.0054
N° DE DATOS		6
DESVIACIÓN ESTÁNDAR		0.0004
COEFICIENTE DE VARIACIÓN		7.42%
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA		0.818
RAÍZ N		2.45
t-student		1.89
LÍMITE SUPERIOR		0.0057
LÍMITE INFERIOR		0.0051
(i) = VR.TASA RENTA M2 AREA CONSTRUIDA ADOPTADO		0.005384

AVALUO INMUEBLE POR TASA RENTA AREA CONSTRUIDA		
AREA CONSTRUIDA	277	1,392,953,261
AREA CONSTRUIDA	277	1,392,953,261

ESTADISTICA: VR. CANON MENSUAL DEL AREA CONSTRUIDA		
ID	AREA CONSTRUIDA (m²)	(R) = RENTA por m²
V1	330	27,007
V2	923	27,007
V3	390	27,007
A1	286	27,273
A2	143	28,573
A3	184	27,174
PROMEDIO		27,007
N° DE DATOS		6
DESVIACIÓN ESTÁNDAR		219
COEFICIENTE DE VARIACIÓN		0.81%
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA		-1.265
RAÍZ N		2.45
t-student		1.69
LÍMITE SUPERIOR		27,158
LÍMITE INFERIOR		26,856
VR. M2 RENTA AREA CONSTRUIDA ADOPTADO		27,076
VALOR CANON MENSUAL ESTIMADO		
AREA CONSTRUIDA (M2)	277	7,500,000

- Para la estimación del valor comercial utilizando la renta o arrendamiento de inmuebles se utilizó la siguiente expresión:

$$A = \frac{R}{i} = \frac{2.0 * 2}{0.0} = \$ 1.392.953.261$$

A = avalúo

R = arriendo = Tasa de por m2 de A. Construida \* A. Construida Total

i = tasa de renta o interés aplicable.

Con el valor obtenido por el análisis del mercado de Renta \$1.392.853.261 y el valor obtenida del mercado de venta de inmuebles \$1.396.731.508, obtenemos el promedio final del avalúo:

VALOR AVALUO PROMEDIO POR VENTA Y RENTA			
AREA CONSTRUIDA	277	5,035,532	1,394,842,385
AREA CONSTRUIDA	277	5,035,532	1,394,842,385

Dado que la documentación del inmueble está dada en área privada el valor por M2 de esta equivale a:

DEPENDENCIA:	ÁREA m²:	V/ m² \$:	V/ TOTAL \$:
Area privada	494	2,823,567.58	1,394,842,385.00

## 20.5 CONSIDERACIONES ESPECIALES:

---

- Este Avalúo corresponde a las condiciones propias y actuales del inmueble, con todos los derechos inherentes a una propiedad sin limitaciones.
- El presente Avalúo se considera ajustado a las características de la propiedad y del sector.
- La expresión Valor de Mercado y el término Valor Razonable que aparece comúnmente en las normas de contabilidad, en general son compatibles, sino incluso conceptos idénticos. El Valor Razonable, como concepto contable, se define en las NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera) y en otras normas contables, como la cantidad por la que puede intercambiarse un activo, o saldarse un pasivo, entre el comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en una transacción libre.

El Valor Razonable se usa frecuentemente para reportar valores tanto de mercado como los valores distintos al Valor de Mercado para la elaboración de estados financieros. Si puede establecerse el Valor de Mercado de un activo, entonces este valor será igual al Valor Razonable.

El Valor Razonable de un activo fijo usualmente es su Valor de Mercado.

En el presente informe tenemos convergencia entre valor de mercado y valor razonable.

## XXI. PROMEDIOS DEL AVALÚO:

---

### 21.1 PROMEDIOS DE VENTA

20.1.1 PROMEDIO DE VENTA POR m<sup>2</sup> DE ÁREA CONSTRUIDA: Nuestro Avalúo arroja un promedio integral por m<sup>2</sup> de área construida (277 m<sup>2</sup>) de \$5.042.352.- incluyendo los garajes, el depósito y el balcón, suma que se considera ajustada a las características de la propiedad, del sector y de su posible rentabilidad.

### 21.2 PROMEDIOS DE RENTA:

20.2.1 PROMEDIO DE RENTA POR m<sup>2</sup> DE ÁREA CONSTRUIDA: De acuerdo a nuestro Avalúo esta propiedad de 277 m<sup>2</sup> debe rentar mínimo \$7.500.000.00.- mensuales. Este valor corresponde a una tasa de 0,5384% lo que equivale a un valor comercial de la propiedad de \$1.392.953.261.00.

20.2.2 PROMEDIO DE RENTA POR m<sup>2</sup> DE ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA: De acuerdo a nuestro Avalúo esta propiedad debe rentar mínimo \$3.005.703.- mensuales. Este valor corresponde aproximadamente al 0,383729% del valor comercial de la propiedad de \$783.288.000.- Esta renta equivale a \$27.076.00.- por m<sup>2</sup> de área privada construida.

Notas:

- Los valores de renta no incluyen cuotas de administración, de vigilancia, servicios públicos o IVA, entre otros.
- Nuestro Avalúo no puede considerarse individualmente; debe analizarse como un todo.

## *XXII. OTRAS CONSIDERACIONES VALUATORIAS:*

---

En el siguiente cuadro, resumimos las consideraciones generales tenidas en cuenta para la fijación de nuestro valor final:

**PARA EL TERRENO:** Su ubicación, relación frente-fondo, área y dimensiones, topografía, normas urbanísticas vigentes, posibilidades de desarrollo, disponibilidad de servicios públicos, Informes de Lonja y de Catastro, etc.

**PARA LA EDIFICACIÓN:** Su ubicación, calidad de los materiales, acabados, funcionalidad, uso actual, adaptabilidad para otros usos, antigüedad, estado de conservación, mejoras necesarias, etc.

**PARA TODA LA PROPIEDAD:** Circunstancias económicas actuales. Características generales del sector, estado actual, tendencias de desarrollo, vecindario, oferta y demanda existente en el terreno, Internet y en diversos medios especializados, negocios realizados, precios en el sector o en sectores homogéneos, AVALÚOS practicados en el sector o en sectores similares, tenencia, renta actual, posible rentabilidad, facilidad de negociación, etc.

## *XXIII. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO:*

---

Esta valoración se hace con base en las siguientes normas:

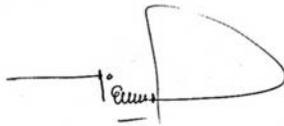
- Decreto 2150 de 1995 (Ley Anti-trámites) Avalúo de bienes inmuebles
- Ley 388 de 1997. Conocida como "Ley de Desarrollo Territorial"
- Decreto 1420 de 1998. "Por la cual se reglamentan los artículos de las leyes 9/89, 388/97 el Decreto 2150/95 y el Decreto Ley 151/98 que tratan de la realización de los avalúos comerciales".
- Decreto 422 de 2000. "Por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 50 de la Ley 546 de 1999 (Ley de Vivienda) y los artículos 60, 61 y 62 de la Ley 550 de 1999 (Ley de Reestructuración Empresarial)". Criterios a los que deben sujetarse los avalúos
- Ley 675 de 2001. "Por medio el cual se expide el Régimen de Propiedad Horizontal"
- Resolución 620 de 2008 IGAC. "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997"
- LEY 1314 DE 2009 (julio 13) (NIF) Principios y normas de contabilidad e información financiera y de aseguramiento de información aceptados en Colombia.

- LEY 1673 DE 2013 (Julio 19). Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones. (Decreto 1074 de 2015 "Por medio del cual se expidió el Decreto Único Reglamentación del Sector Comercio, Industria y Turismo".)
- Resolución 898 de 19 de agosto de 2014 IGAC. Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013.
- Normas Internacionales de valuación (IVS). International Valuation Standards Committee. 2005, 2007, 2011.
- Valoraciones RICS – Estándares Profesionales – marzo 2012.

Se declara que:

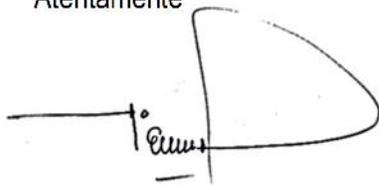
- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son concretas hasta donde el evaluador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- El Evaluador no tiene intereses (y de haberlos, estarán especificados) en el bien inmueble objeto de estudio.
- Los honorarios del evaluador no dependen de aspectos del informe.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- El Evaluador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
- El evaluador adopta la suposición de que las edificaciones están en buen estado, salvo los defectos obvios detectados que afecten al valor o que se acuerde e incluya una suposición especial a tal efecto. Aunque tenga competencias para ello, el evaluador normalmente no emprenderá una inspección técnica de la edificación para establecer los defectos o reparaciones necesarias.
- El Evaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- El evaluador ha realizado la visita y verificación personal al bien inmueble objeto de valuación, y Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.
- Para la determinación del valor comercial de los inmuebles y de sus construcciones se tendrán en cuenta por lo menos el área de construcciones existentes autorizadas legalmente y las obras adicionales o complementarias existentes.
- El inmueble objeto del avalúo puede contar con usos u obras de urbanización o construcción adicionales o complementarias de las cuales no sabemos si llenan o no los requisitos legales, por lo tanto, para efectos del avalúo se tienen en cuenta los usos de la propiedad y las áreas calculadas según las medidas en terreno si son necesarias.

## XXIII. CUADRO DE INFORME FINAL DEL AVALUO

<b>RODRIGO VELASCO GAVIRIA - Avaluador-</b>		<b>AVAL</b>	<b>14444626</b>
<a href="mailto:rodrigovelasco@construdiseños.com.co">rodrigovelasco@construdiseños.com.co</a> - Tel: 6959155 - Cel: 3154916436			
<b>AVALUO COMERCIAL DE INMUEBLE URBANO</b>		<b>ACIU:</b>	<b>47</b>
		<b>FECHA:</b>	<b>7062020</b>
<b>POR ÁREA CONSTRUIDA</b>			
<b>TIPO DE PROPIEDAD</b>	CASA EN CONDOMINIO PROPIEDAD HORIZONTAL		
<b>LOCALIZACIÓN</b>	Cali	Valle del Cauca	Colombia
<b>DIRECCIÓN</b>	CALLE 15 # 121C-150, CASA 4, CONJUNTO RESIDENCIAL CAMPESTRE ALTAMIRA PANCE,		
<b>VALOR COMERCIAL DEL LOTE</b>	<u>No aplica: PROPIEDAD HORIZONTAL</u>		
<b>DEPENDENCIA:</b>	<b>A R E A (m<sup>2</sup>)</b>	<b>VALOR m<sup>2</sup> \$</b>	<b>VALOR TOTAL \$</b>
<b>VALOR COMERCIAL DE LA CONSTRUCCIÓN:</b>			
<b>DEPENDENCIA:</b>	<b>ÁREA m<sup>2</sup>:</b>	<b>V/ m<sup>2</sup> \$:</b>	<b>V/ TOTAL \$:</b>
Area privada	494	2,823,567.58	1,394,842,385.00
<b>Nota Inimportante:</b> El área construida incluye garaje doble de 37 m2, que figura en escritura			
<b>VALOR TOTAL AVALÚO:</b>			<b>1,394,842,385.00</b>
 <b>Rodrigo Velasco Gaviria - Aval 14444626</b>			

En las hojas siguientes re adjuntan el Registro Aval actualizado, fotografías que muestran detalles del inmueble y constancias de la documentación utilizada para el presente estudio, de esta forma se da por cumplido el encargo encomendado,

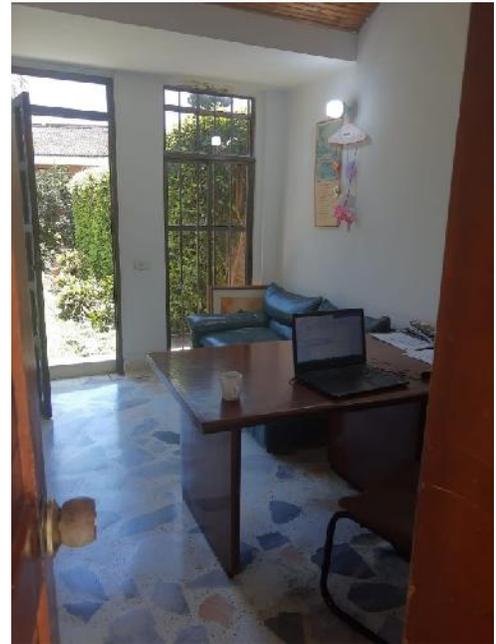
Atentamente



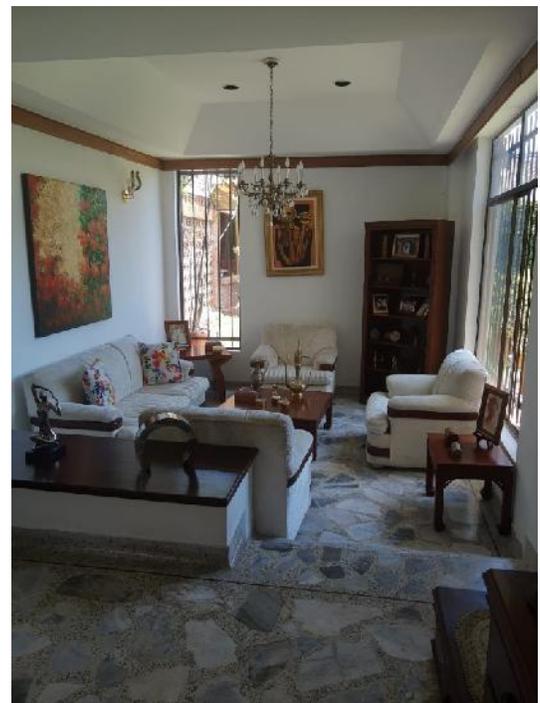
RODRIGO VELASCO GAVIRIA  
CC 14.444.626  
AVAL 14444626

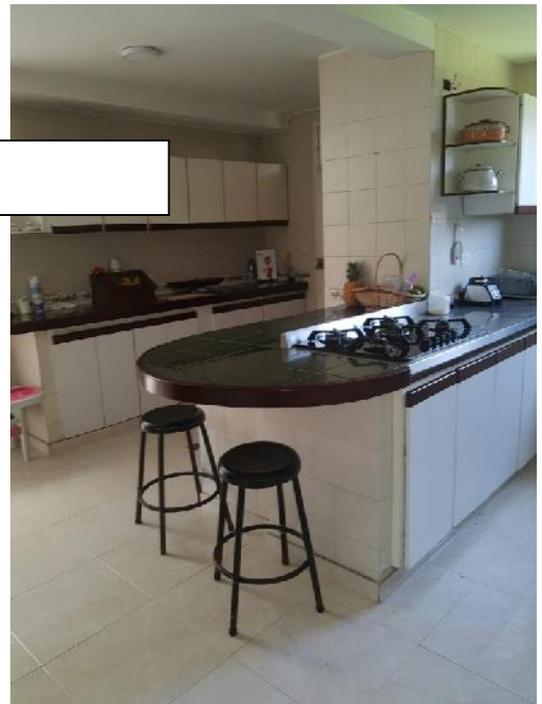
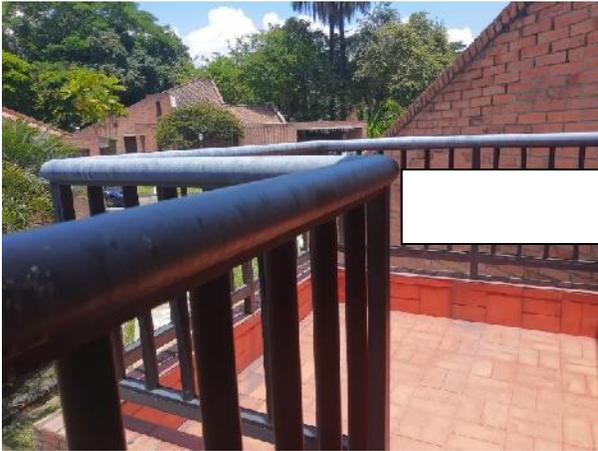
IMÁGENES DEL INMUEBLE AVALUADO TOMADAS DURANTE LA VISITA 09/09/2020

|



Las imágenes corresponden al estadero, patio interior, terraza interior, estudio, sala, comedor





Las imágenes corresponden al balcón, alcoba, baño y cocina.



**MUESTRA DE MERCADO DE INMUEBLES EN VENTA  
PARCELACION PANCE 09092020**

**V1**



- J **Área construida 330 m<sup>2</sup>**
- J **5 Habitaciones**
- J **5 Baños**
- J **6 Estrato**



**Conoce este inmueble de ABC INMOBILIARIA**

EXCELENTE CASA, Ubicada en Condominio Sector de Pance a 3 Minutos del British School De 2 Plantas Construidos en un lote de 946 M2 Area Construida 330 con Terrazas PRIMER PISO Consta de Una Sala de doble altura con Cascada de Agua Un Amplio Espacio para el comedor Cocina Integral Tipo Americana 2 Alcobas amplias 1 con Baño Terraza Amplia Cubierta Amplia Zona Verde con arboles frutales Zona de Oficios Alcoba del Servicio Con Baño Bodega SEGUNDO PISO Alcoba Principal con Vestier Doble Ba

REPORTAR

Compartir:

---

## Datos principales del inmueble

Código inmueble

10780-5248

Barrio común

Pance

Barrio catastral

PANCE

Precio

\$1.450.000.000

Antigüedad

Entre 0 y 5 años

Área construida

330 m<sup>2</sup>

Área privada

950 m<sup>2</sup>

Valor administración

\$840.000

## Características del inmueble

### *Interiores*

- )
- ) Citófonos
- )
- ) Cuarto de servicio
- )
- ) Parqueadero cubierto
- )
- ) Instalación de gas propano
- )
- ) Tipo de casa tradicional
- )
- ) Tipo de comedor sala comedor
- )
- ) Tipo acabado de piso marmol
- )
- ) Tipo de piso en alcobas marmol
- )
- ) Tipo de piso en estudio marmol
- )
- ) Vista exterior
- ) **Exteriores**
- ) **Zonas comunes**

**V2**

## Casa en Venta, Pance

Sector Sur, Cali Área 923 m<sup>2</sup>

Favorito

Precio  
**\$4.700.000.000**



- J Área construida 923 m<sup>2</sup>
- J 5 Habitaciones
- J 5 Baños
- J 6 Estrato



Conoce este inmueble de VELOZA INMOBILIARIA SAS

VIVA CAMPESTRE DENTRO DE LA CIUDAD Espectacular casa de 2 niveles en venta con fantásticos espacios casa mayordomo, rodeada de arboles frutales y amplia zona verde, pecera natural, canal de agua natural. La casa cuenta con 2 salas amplias, 2

comedores internos, 2 estudios, 1 oficina, alcoba ppal grande con vestier, baño y jacuzzi, 4 alcobas con baño y walking closet, amplia cocina equipada, área para gimnasio, estadero externo MADERA DE CLOSETS Y PUERTAS EN CEDRO, GRANADILLO Y FLOR MORADA. La casa cuenta con planta propia de energia, aljibe propio con filtro.  
INF SAMUEL ARISTIZABAL ALEJANDRA CARDONA

### REPORTAR

---

## **Datos principales del inmueble**

Código inmueble

3406-2724

Barrio común

Pance

Barrio catastral

PARCELACIONES PANCE

Precio

\$4.700.000.000

Antigüedad

Entre 10 y 20 años

Área construida

923 m<sup>2</sup>

Área privada

3748 m<sup>2</sup>

Parqueaderos

4

## **Características del inmueble**

### ***Interiores***

- ) Citófonos
- ) Comedor auxiliar
- ) Cuarto de servicio
- ) Estudio o biblioteca
- ) Parqueadero cubierto
- ) Hall de alcobas
- ) Tipo de casa tradicional
- ) Tipo de comedor comedor independiente
- ) Tipo acabado de piso cerámica
- ) Tipo de piso en alcobas cerámica
- ) Tipo de piso en estudio cerámica
- ) Vista interior

V3

## Casa en Venta, Pance

Sector Sur, Cali Área 390 m<sup>2</sup>

Favorito



- J **Área construida 390 m<sup>2</sup>**
- J **4 Habitaciones**
- J **5 Baños**
- J **6 Estrato**



### Conoce este inmueble de CASAS Y MAS CALI

Respirar aire puro, rodeado de naturaleza, en un entorno seguro y lleno de comodidades para tu familia. Estás a punto de conocer la casa de tus sueños. Ubicada en el barrio Pance cerca a la sede del deportivo Cali, a unas cuadras del río Pance. Cuenta con áreas verdes, senderos, vías de acceso pavimentadas, portería, unidad de 20 casas. La casa tiene un lote de 2000 metros cuadrados, área construida de 390 metros, 4 habitaciones, sala comedor, estudio, área para piscina, cocina americana, parqueadero. [REPORTAR](#)

**Datos principales del inmueble**

Código inmueble

3172-8050

Barrio común

Pance

Barrio catastral

PARCELACIONES PANCE

Precio

\$2.200.000.000

Antigüedad

Entre 0 y 5 años

Área construida

390 m<sup>2</sup>

Área privada

2000 m<sup>2</sup>

Valor administración

\$800.000

**Características del inmueble*****Interiores***

- )
- ) Citófonos
- )
- ) Estudio o biblioteca
- )
- ) Parqueadero cubierto
- )
- ) Hall de alcobas
- )
- ) Zona de lavandería
- )
- ) Instalación de gas natural
- )
- ) Calentador gas
- )
- ) Tipo de casa tradicional
- )
- ) Tipo de comedor sala comedor
- )
- ) Tipo acabado de piso porcelanato
- )
- ) Tipo de piso en alcobas porcelanato
- )
- ) Tipo de piso en estudio porcelanato
- )
- ) Vista interior

## MUESTRA DE MERCADO INMUEBLE PARA ARRENDAMIENTO PARCELACIONES PANCE 09092020

**A1**

Casa en Arriendo

**Cali Pance Cerca Univesidad San Buenaventura**

**\$ 7.800.000**



1/31



286,00 m<sup>2</sup>



Sin especificar



Baños: 3



Parqueaderos: 3



Comparar



Ver teléfono

[WhatsApp](#)

[Ubicación](#)

) **Área Const.:**  
286,00 m<sup>2</sup>

) **Precio m<sup>2</sup>:**  
27.273/m<sup>2</sup>

) **Admón:**  
\$590,000

) **Estrato:**  
6

) **Antigüedad:**  
1 a 8 años

) **Piso No:**  
2°

) **Sector:**  
Zona Sur

[Ver otros inmuebles de Posada Inmobiliaria & Seguros](#)

## Descripción Código Fincaraiz.com.co: 5697596

ALQUILO preciosa casa completamente amoblada e incluida la administración. muebles de excelente calidad, aires acondicionados instalados en las alcobas, cortinas, black outs, la cocina con horno, microondas, nevera. Todas las alcobas con sus respectivas camas, dos televisores. la casa consta de sala - comedor, amplia terraza, cocina integral, comedor auxiliar, estudio, baño social, patio, cuarto de empleada con su baño, amplio depósito, garaje 3 carros. En el segundo piso esta la sala TV. El c.



[ver mapa](#)



[Reportar](#)



Compartir

Pregúntale al vendedor por el inmueble



## Características Interiores

- ) Aire Acondicionado
- ) Balcón
- ) Baño Auxiliar
- ) Calentador
- ) Citófono
- ) Cocina Integral
- ) Cocina tipo Americano

- ) Comedor auxiliar
- ) Cuarto de Servicio
- ) Depósito / Bodega
- ) Despensa
- ) Estudio
- ) Hall de Alcobas
- ) Instalación de gas
- ) Patio

[Ver Más](#)

### Características Exteriores

- ) Cancha de Tennis
- ) Circuito cerrado de TV
- ) En conjunto cerrado
- ) Gimnasio
- ) Jardín
- ) Parqueadero Visitantes
- ) Piscina
- ) Terraza
- ) Vigilancia
- ) Vista panorámica
- ) Zonas Verdes

### Características del Sector

- ) Colegios / Universidades
- ) Parques cercanos
- ) Supermercados / C.Comerciales
- ) Trans. Público cercano
- ) Zona Campestre
- ) Zona Residencial

**A2**

## Casa en Arriendo Cali Pance

\$ 3.800.000



1/15

 143,00 m<sup>2</sup>
 Habitaciones: 3
  Baños: 5
  Parqueaderos: 2

 Comparar

 Ver teléfono

Ubicación

) **Área Const.:**  
 143,00 m<sup>2</sup>

) **Precio m<sup>2</sup>:**  
 26.573/m<sup>2</sup>

) **Admón:**  
*Incluida*

) **Estrato:**  
 6

) **Antigüedad:**  
 Menos de 1 año

) **Sector:**

[Pance](#)

Descripción Código Fincaraiz.com.co: 5655095

Casa acogedora fresca con buena iluminacion y ventilación de dos pisos con Sala Comedor Sala de tv de 3 habitaciones 4 baños cocina tipo americana patio verde y 2 parqueaderos propios Cercano a universidades colegios centros comerciales plazas de comida supermercados y con facil acceso a vias principales Cuenta con piscina jacuzzi y turco salon de eventos parque para niños cancha múltiple cancha de tenis espacio para yoga senderos para trotar y caminar y vigilancia 24 horas



[ver mapa](#)



[Reportar](#)



Compartir

Pregúntale al vendedor por el inmueble



### Características Interiores

- ) Citófono
- ) Cocina tipo Americano
- ) Cuarto de servicio
- ) Patio
- ) Piso en Baldosa / Mármol
- ) Zona de lavandería

### Características Exteriores

- ) Cancha de Tennis
- ) Canchas Deportivas
- ) En conjunto cerrado
- ) Jardín
- ) Parqueadero Visitantes
- ) Piscina

- ) Salón Comunal
- ) Sauna / Turco / Jacuzzi
- ) Vigilancia
- ) Zonas Verdes

#### Características del Sector

- ) Colegios / Universidades
- ) Supermercados / C.Comerciales
- ) Zona Campestre
- ) Zona Residencial

A3

Casa en Arriendo

**Cali Parcelaciones Pance**

\$ 5.000.000



1/15

237,00 m<sup>2</sup>

Habitaciones: 4



Baños: 5



Parqueaderos: 2



Comparar



Ver teléfono

[WhatsApp](#)[Ubicación](#)

) **Área privada:**  
184,00 m<sup>2</sup>

) **Área Const.:**  
237,00 m<sup>2</sup>

) **Precio m<sup>2</sup>:**  
21.097/m<sup>2</sup>

) **Estrato:**  
6

) **Estado:**  
Excelente

) **Antigüedad:**  
Menos de 1 año

) **Piso No:**  
2º

) **Sector:**  
[Parcelaciones Pance](#)

[Ver otros inmuebles de FOSTER BIENES RAICES](#)

Descripción Código Fincaraiz.com.co: 5655660

Excelente casa campestre en condominio nuevo de Pance, para estrenar, casa de dos niveles moderna con jardín, cocina abierta, cuarto de servicio, estudio, tres habitaciones, todas con baño, dos garajes paralelos. Lote 237 M2, 184 M2 construidos, una de las 9 casas plus mas grandes del condominio. excelente ubicación, cerca a colegios, universidades, supermercados y restaurantes del sector. PRECIO INCLUYE ADMON..



[ver mapa](#)



[Reportar](#)



Compartir

Pregúntale al vendedor por el inmueble



Características Interiores

) Baño Auxiliar

) Baño de Servicio

) Calentador

) Citófono

- J Cocina Integral
- J Cuarto de Servicio
- J Estudio
- J Piso en Baldosa / Mármol
- J Zona de lavandería

#### Características Exteriores

- J Canchas Deportivas
- J En conjunto cerrado
- J Garaje(s)
- J Gimnasio
- J Jardín
- J Piscina
- J Vigilancia
- J Zonas Verdes

#### Características del Sector

- J Colegios / Universidades
- J Parques cercanos
- J Supermercados / C.Comerciales
- J Zona Campestre
- J Zona Residencial

¿Deseas que te avisemos si el precio es más bajo?

Actualmente: \$ 5.000.000

J

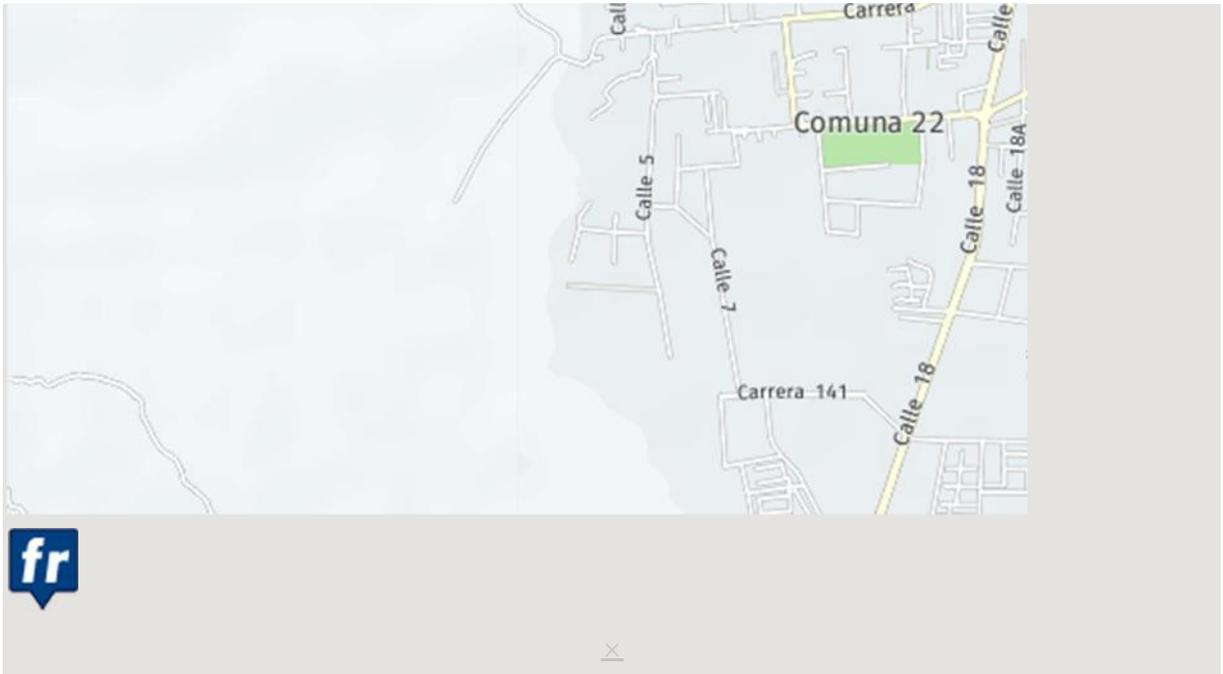
J

J

)

- Acepto la [Política de tratamiento de datos](#) y [Términos y condiciones](#)
- Quiero que el anunciante me llame
- Quiero recibir las mejores OFERTAS de vivienda y servicios.
- Quiero guardar la información de este inmueble en mi correo.

### Ubicación del inmueble



La posición en el mapa es aproximada  
Pregunta la dirección

[+/-](#)

[Leaflet](#) | Map © 1987-2017 [HERE](#)

Fincaraiz.com.co no se hace responsable de los errores en la información mostrada , el uso de dicha información es responsabilidad del usuario.

### Prefiero que me llame el anunciante

)

)

)

)

Acepto la [Política de tratamiento de datos](#) y [Términos y condiciones](#)

Historial del aviso

)

**Actualizado:**Ayer

)

**Visitas:** 266

)

**Código Fincaraiz:** 5655660

Herramientas

)

[Imprimir](#)

)

[Modificar Aviso](#)

)

[Reportar Error](#)



PIN de Validación: c0930b2e



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



### Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) RODRIGO VELASCO GIRALDO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14444626, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 28 de Marzo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-14444626.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.</li> </ul>	28 Mar 2018	Régimen Académico	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.</li> </ul>	28 Mar 2018	Régimen Académico	
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	28 Mar 2018	Régimen Académico	
Categoría 6 Inmuebles Especiales			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.</li> </ul>	28 Mar 2018	Régimen Académico	



PIN de Validación: c0930b2e



Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
<p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	<p><b>Fecha</b> 28 Mar 2018</p>	<p><b>Regimen</b> Régimen Académico</p>
Categoría 13 Intangibles Especiales		
<p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	<p><b>Fecha</b> 28 Mar 2018</p>	<p><b>Regimen</b> Régimen Académico</p>

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

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

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA

Dirección: CALLE 146 NO. 7-64 OFICINA 201

Teléfono: 3154916436

Correo Electrónico: rodrigovelasco@construdisenos.com.co

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

Arquitecto - La Universidad del Valle.

Especialista en Avaluos - La Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas.

**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) RODRIGO VELASCO GIRALDO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14444626.**

**El(la) señor(a) RODRIGO VELASCO GIRALDO 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



PIN de Validación: c0930b2e



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

**c0930b2e**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Septiembre del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

**MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI**  
Nit: 890399011-3  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA MUNICIPAL  
**DOCUMENTO DE COBRO IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO AÑO 2020**



<b>ID PREDIO</b>	<b>FECHA DE EXPEDICIÓN</b>	<b>FECHA DE VENCIMIENTO</b>	<b>OBJETO CONTRATO</b>	<b>No. DOCUMENTO</b>		
0000521429	2020-01-30	2020-04-30	22960024000508010005	000047603427		
<b>PROPIETARIO</b>		<b>IDENTIFICACION</b>	<b>DIRECCIÓN PREDIO</b>	<b>CODIGO POSTAL</b>		
JAVIER ALONSO QUIJANO ALOMIA		16588447	CL 15 # 121 C - 150 CA 4			
<b>NÚMERO PREDIAL NACIONAL</b>	<b>AVALUO</b>	<b>COMUNA</b>	<b>ESTRATO</b>	<b>ACTIVIDAD</b>	<b>P MIXTO</b>	<b>DIRECCIÓN DE ENTREGA</b>
760010100229600240001800000005	468.318.000	22	6	01		CL 15 # 121 C - 150 CA 4
<b>Predio</b>	<b>F080000050000</b>	<b>Tarifa IPU 14.00 X 1000</b>	<b>Tarifa CVC 1.50 X 1000</b>	<b>Tarifa Alumbrado</b>	<b>Tarifa Bomberos 3.70 %</b>	<b>Tasa Interés 26.16</b>

CONCEPTOS

Año	Impuesto Predial Unificado	Interés x mora Impuesto Predial Unificado.	C.V.C.	Interés x mora C.V.C.	Alumbrado Público	Interés x mora Alumbrado Público	Sobretasa Bomberil	Interés x mora Sobretasa Bomberil	Sanción Cheque Devuelto	Costas Procesales	Total Vigencia
2009	3.076.528	9.015.137	329.628	965.906	0	0	113.832	333.562	0	0	13.834.593
2010	3.168.830	8.361.748	339.518	895.899	0	0	117.247	309.387	0	0	13.192.629
2011	3.263.890	7.661.015	349.703	820.824	0	0	120.764	283.455	0	0	12.499.651
2012	3.362.000	6.908.427	360.194	740.147	0	0	124.394	255.611	0	0	11.750.773
2013	3.463.000	6.070.042	371.000	650.303	0	0	128.000	224.367	0	0	10.906.712
2014	4.422.000	6.552.980	474.000	702.420	0	0	164.000	243.020	0	0	12.558.420
2015	4.679.000	5.689.876	501.000	609.240	0	0	173.000	210.384	0	0	11.862.500
2016	4.950.000	4.793.435	530.000	513.227	0	0	183.000	177.212	0	0	11.146.874
2017	5.217.000	3.605.880	559.000	386.372	0	0	193.000	133.408	0	0	10.094.660
2018	5.489.000	2.033.937	588.000	217.881	0	0	203.000	75.221	0	0	8.607.039
2019	6.298.000	844.180	675.000	90.477	0	0	233.000	31.231	0	0	8.171.888

<b>TOTAL CONCEPTO</b>											
	53.945.248	61.536.657	5.779.043	6.592.696	0	0	1.996.237	2.276.858	0	0	132.126.739

<b>Beneficio Interés Tributario</b>			0			<b>Beneficio Interés No Tributario</b>			0		
<b>Vigencia Actual</b>	<b>Vigencia Anterior</b>	<b>Intereses</b>	<b>Descuento Total</b>	<b>Total Beneficios</b>	<b>Otros</b>	<b>Total</b>					
7.501.000	54.219.528	70.406.211	0	-1.125.150	0	0	131.001.589				

**PAGO TOTAL \$: 131.001.589**

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

**NOTA:** Para pagar con cheque, solo se autoriza el pago con cheque de gerencia, girado a nombre del Consorcio Fiducolumbia Fiducomercio Municipio de Santiago de Cali Nit. 830.088.274-0 y escribir al respaldo del cheque Nombre o Razón Social, No. de identificación, Número telefónico y No. de documento.  
Red de pagos autorizados: Banco de Bogotá, Banco de Occidente, Banco Davivienda, Banco AV Villas, Banco GNB Sudameris, Banco Itaú, Bancoomeva, Banco Popular, Banco BBVA, Pago en línea PSE [www.cali.gov.co](http://www.cali.gov.co)  
Si tiene dudas relacionadas con el valor de su documento, diríjase al punto de atención más cercano.

Referencia: 000047603427  
Pago total: \$ 131.001.589



(415)7707332442272(8020)000047603427(3900)0131001589(96)20200430

**Impuesto Predial Unificado**

NÚMERO PREDIAL NACIONAL DOCUMENTO

760010100229600240001800000005 000047603427

FORMA DE PAGO  Cheque de Gerencia

Efectivo

Tarjeta Débito  Cheque Número

Tarjeta Crédito  Cheque de Banco



**TIMBRE**

CÓDIGO POSTAL

ruta de entrega

FECHA DE VENCIMIENTO: 2020-04-30

BANCO



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

**MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI**  
Nit: 890399011-3  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA MUNICIPAL  
**DOCUMENTO DE COBRO IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO AÑO 2020**



<b>ID PREDIO</b>	<b>FECHA DE EXPEDICIÓN</b>	<b>FECHA DE VENCIMIENTO</b>	<b>OBJETO CONTRATO</b>	<b>No. DOCUMENTO</b>		
0000521429	2020-01-30	2020-04-30	22960024000508010005	000047603427		
<b>PROPIETARIO</b>		<b>IDENTIFICACION</b>	<b>DIRECCIÓN PREDIO</b>	<b>CODIGO POSTAL</b>		
JAVIER ALONSO QUIJANO ALOMIA		16588447	CL 15 # 121 C - 150 CA 4			
<b>NÚMERO PREDIAL NACIONAL</b>	<b>AVALUO</b>	<b>COMUNA</b>	<b>ESTRATO</b>	<b>ACTIVIDAD</b>	<b>P MIXTO</b>	<b>DIRECCIÓN DE ENTREGA</b>
760010100229600240001800000005		22	6	01		CL 15 # 121 C - 150 CA 4
<b>Predio</b>	<b>F080000050000</b>	<b>Tarifa IPU 14.00 X 1000</b>	<b>Tarifa CVC 1.50 X 1000</b>	<b>Tarifa Alumbrado</b>	<b>Tarifa Bomberos 3.70 %</b>	<b>Tasa Interés 26.16</b>

CONCEPTOS

Año	Impuesto Predial Unificado	Interés x mora Impuesto Predial Unificado.	C.V.C.	Interés x mora C.V.C.	Alumbrado Público	Interés x mora Alumbrado Público	Sobretasa Bomberil	Interés x mora Sobretasa Bomberil	Sanción Cheque Devuelto	Costas Procesales	Total Vigencia
2020	6.556.000	0	702.000	0	0	0	243.000	0	0	0	7.501.000
<b>TOTAL CONCEPTO</b>											
Beneficio Interés Tributario 0 Beneficio Interés No Tributario 0											
<b>Vigencia Actual</b>	<b>Vigencia Anterior</b>	<b>Intereses</b>	<b>Descuento Total</b>	<b>Total Beneficios</b>	<b>Otros</b>	<b>Total</b>					

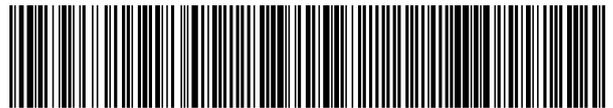
**PAGO TOTAL \$:** \_\_\_\_\_

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

**NOTA:** Para pagar con cheque, solo se autoriza el pago con cheque de gerencia, girado a nombre del Consorcio Fiducolumbia Fiducomercio Municipio de Santiago de Cali Nit. 830.088.274-0 y escribir al respaldo del cheque Nombre o Razón Social, No. de identificación, Número telefónico y No. de documento.  
Red de pagos autorizados: Banco de Bogotá, Banco de Occidente, Banco Davivienda, Banco AV Villas, Banco GNB Sudameris, Banco Itaú, Bancoomeva, Banco Popular, Banco BBVA, Pago en línea PSE [www.cali.gov.co](http://www.cali.gov.co)  
Si tiene dudas relacionadas con el valor de su documento, diríjase al punto de atención más cercano.

Referencia: 000047603427

Pago total: \$



(415)7707332442272(8020)000047603427(3900)0131001589(96)20200430

**Impuesto Predial Unificado**

NÚMERO PREDIAL NACIONAL DOCUMENTO

760010100229600240001800000005

000047603427

FORMA DE PAGO

Cheque de Gerencia

Efectivo

Tarjeta Débito

Tarjeta Crédito

Cheque Número

Cheque de Banco



**TIMBRE**

CÓDIGO POSTAL

RUTA DE ENTREGA

FECHA DE VENCIMIENTO:

2020-04-30

BANCO



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE  
SENTENCIAS DE CALI

Auto No. 1294

Radicación: 760013103002-2017-00273-00  
Clase de Proceso: Ejecutivo Singular  
Demandante: Banco de Bogotá y FNG  
Demandado: Lácteos la Calidad S.A.S.

Santiago de Cali, veintidós (22) de septiembre de dos mil veinte (2020)

El Juzgado Tercero Civil Municipal de Ejecución de Sentencias a través de su oficio No. 03-0948 de agosto 3 de 2020, informó sobre el embargo de remanentes que le puedan corresponder al demandado de la referencia; no obstante, revisado el proceso se evidencia que ya existe solicitud previa en ese mismo sentido por parte del Juzgado Veintiséis Civil Municipal de Cali, motivo por el cual se negará la petición conforme a lo dispuesto en el artículo 466 del CGP y se oficiará en tal sentido.

En consecuencia, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Ejecución de Sentencias de Cali;

**RESUELVE:**

UNICO: COMUNICAR al Juzgado Tercero Civil Municipal de Ejecución de Sentencias de Cali, que no será tenido en cuenta el embargo de remanentes comunicado mediante el oficio No. 03-0948 de agosto 3 de 2020, teniendo en cuenta que existe solicitud en igual sentido proveniente del Juzgado Veintiséis Civil Municipal de Cali. A través de la Oficina de Apoyo, líbrese el correspondiente oficio.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

LUZ STELLA UPEGUI CASTILLO

Juez

cml

**Firmado Por:**

**LUZ STELLA UPEGUI CASTILLO  
JUEZ**

**JUZGADO 002 DE CIRCUITO EJECUCIÓN SENTENCIAS DE LA CIUDAD DE CALI-  
VALLE DEL CAUCA**

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

Código de verificación:

**a6c57b46efa26468828e2faa2f044d02b73ef16dbe096a9a6a18b1464f146a31**

Documento generado en 28/10/2020 03:43:02 p.m.

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**



## JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE CALI

Auto

RADICACIÓN : 76001-3103-008-2009-00508-00  
CLASE DE PROCESO : Ejecutivo Singular  
DEMANDANTE : Ricardo Montaña Rayo  
DEMANDADA : Heriberto Millán Villafañe

Santiago de Cali, primero (1°) de septiembre de dos mil veinte (2020).

### OBJETO DE LA DECISIÓN

Procede el Despacho a decidir sobre el recurso de reposición y en subsidio de apelación que formuló la parte demandada contra el auto No. 1219 del 1° de octubre de 2019, mediante el cual se negó la nulidad propuesta.

### LA PROVIDENCIA RECURRIDA

El día 01 de octubre de 2019 se profirió el auto No. 1219, mediante el cual se negó la nulidad propuesta, como quiera que no se configuró la causal de nulidad prevista en el numeral 4° del artículo 133 del CGP.

### LA SÍNTESIS DEL RECURSO

El recurrente reiteró la sustentación presentada al Despacho para solicitar la nulidad, fundada en los numerales 4° y 8° del artículo 133 del C.G.P., tras considerar indebida la notificación por aviso del auto de mandamiento de pago y por ilegalidad en la motivación de auto 339 del 22 de marzo de 2012 que ordenó seguir adelante la ejecución, como quiera que se notificó a un homónimo del ejecutado en una dirección que corresponde a una oficina y no una residencia.

Manifestó también que el señor Millán Villafañe no fue vinculado al proceso y agrega que el despacho incurrió en yerro al presumir que recibió la notificación personalmente y al establecer que entre el demandado y el señor Heriberto Millán Clavijo existe vínculo familiar de padre e hijo.

## CONSIDERACIONES

De entrada, es imperioso revisar los presupuestos que permiten desatar el recurso de reposición tales como legitimación, oportunidad, procedencia y sustentación; todos debidamente satisfechos en este asunto, como a continuación se explicarán:

Al respecto, dispone el artículo 318 del Código General del Proceso que: *“Salvo norma en contrario, el recurso de reposición procede contra los autos que dicte el juez” y “El recurso deberá interponerse con expresión de las razones que lo sustenten, en forma verbal inmediatamente se pronuncie el auto. Cuando el auto se pronuncie fuera de audiencia el recurso deberá interponerse por escrito dentro de los tres (3) días siguientes al de la notificación del auto”.*

En este evento, formula el recurso la parte ejecutada a quien le desfavorece la decisión contenida en la providencia No. 1219 del 1° de octubre de 2019, en la que se negó su solicitud de nulidad; el recurso se presentó de manera oportuna dentro de los tres días siguientes a su notificación; además, en el mismo escrito se sustentó el descontento respecto del contenido del proveído en cita.

Conforme con la normatividad citada en líneas anteriores referente a la procedibilidad del recurso de reposición, debe decirse que el mismo resulta ser el mecanismo idóneo para que los extremos de la litis adviertan los errores sustanciales en los que se incurre dentro de una orden judicial que se imparte en el desarrollo procesal, bajo esta perspectiva le corresponde a esta Agencia Judicial determinar si se configuran las causales 4ª y 8ª del artículo 133 del Código General del Proceso.

Revisadas las actuaciones surtidas en el proceso, se observa que mediante auto No. 339 del 22 de marzo de 2012 se ordenó seguir adelante con la ejecución (fls 41 y s.s.); seguidamente, la señora María del Socorro Millán, en calidad de hija del demandado, propuso la nulidad de lo actuado por indebida notificación, allegando el registro civil de defunción de su padre (fls 48 y s.s.), la cual se despachó desfavorablemente y se tuvo por notificada a la heredera de la existencia de los títulos conforme a lo dispuesto en el artículo 1434 del Código Civil (fl 71).

Mediante providencia No. 345 del 20 de febrero de 2017, esta judicatura ordenó notificar la referida providencia mediante aviso al cónyuge o compañera permanente, a los herederos, al albacea con tenencia de bienes o al curador de la herencia yacente del demandado fallecido, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 160 del C.G.P., con advertencia de lo contenido en el artículo 70 del C.G.P., en el sentido que se asumiera el proceso en el estado en que se encontraba al momento de pronunciarse e igualmente, se ordenó notificar la providencia a los herederos indeterminados del de cujus, atendiendo lo previsto en el artículo 293 del C.G.P., con la misma advertencia del artículo 70 del C.G.P.

Luego, mediante memorial allegado por la señora Socorro Millán Arango se solicitó nuevamente que fuese decretada la nulidad de la ejecución a partir del 10 de diciembre de 2012 (fls. 157-171).

Por auto 573 del 10 de abril de 2018 se ordenó la publicación del emplazamiento aportado en el Registro Nacional de Personas Emplazadas, en concordancia con lo establecido en el artículo 108 del C.G.P. (fl. 219); sin embargo, la togada Millán Arango interpuso recurso de reposición y en subsidio de apelación en contra del auto citado (fls. 232-233), ante los cuales el Despacho se pronunció en auto No. 697 del 4 de mayo de 2018, en el que negó la súplica de nulidad (fls. 240-241) y mediante auto N° 699 de la misma calenda, no se repuso el auto atacado y se negó por improcedente el recurso de apelación (fl. 242).

Contra la providencia que negó la solicitud de nulidad, la parte ejecutante interpuso recurso de reposición y en subsidio de apelación (fls. 214-219), el cual se resolvió en providencia No. 806 del 30 de mayo de 2018 desfavorablemente, de otro lado, aunque se concedió el recurso de apelación propuesto (fls. 257-258).

De acuerdo a lo anterior, se observa en la constancia de notificación que la misma fue remitida al demandado a la dirección en la cual desarrolló sus labores comerciales durante muchos años (fl.27), aunque fue recibida por el señor “HERIBERTO MILLÁN – HIJO”, quien manifestó que allí laboraba o residía el destinatario, con el fin de entrañar su calidad de descendiente del ejecutado; además, si lo que pretendía la solicitante era desvirtuar la calidad de heredero del señor Heriberto Millán, debió presentar las pruebas que sustentaran sus afirmaciones, más aun si en cuenta se tiene que el aviso visible a folio 32 fue recibido directamente por el señor Heriberto Millán Villafañe, por lo que no puede predicarse que fue indebidamente notificado, así como tampoco es el momento procesal oportuno para alegar tal situación, la que por demás es subsanable al tenor de lo previsto en el parágrafo del artículo 136 del CGP.

También, debe recordarse que se notificó a la señora María del Socorro Millán, hija del demandado, la existencia de los títulos conforme a normatividad vigente para la época, esto es, el artículo 169 del CPC, que establecía que se interrumpe el proceso y se procede a citar al cónyuge, herederos, albacea con tenencia de bienes o curador de la herencia yacente para que comparezcan al proceso en un término de diez días siguientes a la notificación, vencido el mismo o antes, cuando designen apoderado, se reanudará el proceso (Subraya el despacho)

De igual forma, en su inciso final indicaba que si la parte favorecida con la interrupción actúa en el proceso después que ella se produce, sin que alegue la nulidad, esta quedará saneada, por ello no había lugar a interrumpir el proceso como quiera que la señora María del Socorro Millán fue notificada en debida forma.

De acuerdo a lo anterior, no se repondrá el auto atacado y respecto al recurso de apelación formulado subsidiariamente el mismo el precedente de conformidad con el numeral 6° del artículo 321 del C.G.P., por lo que se concederá en el efecto devolutivo.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Ejecución de Sentencias de Cali,

**RESUELVE:**

**PRIMERO:** NO REPONER el auto interlocutorio No. 1219 del 1° de octubre de 2019, por las razones expuestas en la parte motiva de este proveído.

**SEGUNDO:** CONCEDER en el efecto devolutivo, el recurso de apelación interpuesto subsidiariamente por la parte demandada, contra el auto interlocutorio N° 1219 del 1° de octubre de 2019, mediante el cual se negó la nulidad propuesta.

**TERCERO:** REMITIR al superior copia digital de todo el expediente y del presente auto, las cuales se expedirán a costa del apelante, para lo cual se concede el término de cinco días contados a partir de la notificación del presente auto, so pena de que se declare desierto el recurso. De conformidad con los artículos 323 y 324 del C.G.P.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**LUZ STELLA UPEGUI CASTILLO**

**Juez**

**Firmado Por:**

**LUZ STELLA UPEGUI CASTILLO  
JUEZ**

**JUZGADO 002 DE CIRCUITO EJECUCIÓN SENTENCIAS DE LA CIUDAD DE CALI-VALLE DEL CAUCA**

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

Código de verificación: **263dbe1f50e001fa34f6bc90c10c0c9842484a19216aa52886fa6993ec27c1c2**

Documento generado en 28/10/2020 03:42:52 p.m.

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE CALI

Auto No. 1306

RADICACIÓN: 760013103008-2016-00299-00  
CLASE DE PROCESO: Ejecutivo Mixto  
DEMANDANTE: Titularizadora Colombiana S.A. Hitos  
DEMANDADO: Luis Eduardo Ardila Toro

Santiago de Cali, veintidós (22) de septiembre de dos mil veinte (2020)

A folio 231 se avizora escrito del apoderado de la parte actora, mediante el cual solicita se corra traslado del avalúo catastral presentado. Revisado el expediente se avizora a folio 193 dicho avalúo del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-198994, del cual se dará el correspondiente traslado de conformidad con lo establecido en el numeral 4º del artículo 444 del C.G.P, debe ser aumentado en un 50%.

En consecuencia, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Ejecución de Sentencias de Cali;

RESUELVE:

**PRIMERO:** CORRER traslado por el término de diez (10) días al avalúo catastral aumentado en un 50% de los bienes inmuebles que a continuación se relacionan:

MATRÍCULA INMOBILIARIA	AVALUÓ CATASTRAL	50% DEL AVALUÓ	AVALUÓ INCREMENTADO
370-198994	\$510.813.000.00	\$255.406.500.00	\$766.219.500

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

LUZ STELLA UPEGUI CASTILLO

Juez

cml

Firmado Por:

**LUZ STELLA UPEGUI CASTILLO**

**JUEZ  
JUZGADO 002 DE CIRCUITO EJECUCIÓN SENTENCIAS DE LA CIUDAD DE CALI-  
VALLE DEL CAUCA**

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

Código de verificación:

**416eed55a0739ada42ee7f4cefed57fdcd5a48c8418e301aa7e25ece3db8c2e1**

Documento generado en 28/10/2020 03:43:05 p.m.

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

**SEÑOR (A)  
JUEZ SEGUNDO DE EJECUCIÓN CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI  
E. S. D.**

**REF. PROCESO EJECUTIVO CON TITULO HIPOTECARIO INSTAURADO  
POR TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. HITOS CONTRA LUIS  
EDUARDO ARDILA TORO.**

**RAD. 08-2016-299  
LOTUS. 30957**

**ALVARO JOSE HERRERA HURTADO**, mayor de edad y vecino de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía No. 16.895.487 de Florida (V), abogado titulado y en ejercicio, con T.P. No. 167.391 del C.S de la J., en mi calidad de apoderado judicial de la entidad demandante, por medio del presente escrito me permito aportar **AVALUO CATASTRAL** del inmueble que se encuentra debidamente embargado y secuestrado dentro del presente proceso de la referencia

**Avalúo catastral** **\$ 510.813.000**

**Avalúo Catastral** **\$ 766.219.500**  
**(Incrementado en un 50%)**

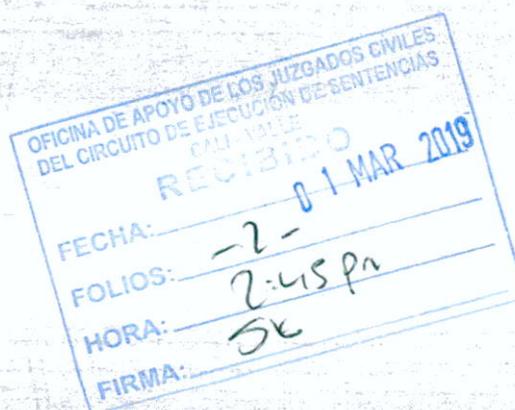
Por lo anterior, respetuosamente solicito al despacho correr traslado del avalúo catastral presentado.

Del Señor Juez,

Atentamente,

**ALVARO JOSE HERRERA HURTADO**  
C. C. No. 16.895.487 de Florida (V).  
T. P. No. 167.391 del C. S. de la J.

31173636





Anexo 1

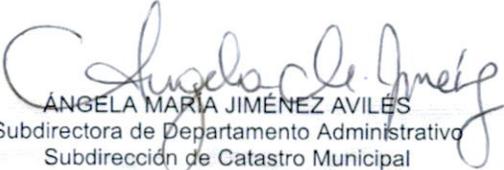
Información Jurídica				
Propietario(s) o Poseedor(s) Nombre(s) -Apellido(s) / Razón social	Clave Propiet.	% Partic.	Tipo Documento de Identificación	No. de Documento
ARCILA TORO LUIS EDUARDO	6	100%	CC	16752950

No. Título	Fecha Título	Notaria/Juzgado u Otros	Ciudad	Fecha Registro	No. Matricula Inmobiliaria:
1549	11/05/2012	3	CALI	30/05/2012	198994

Información Física	Información Económica
Número Predial Nacional: 760010100178000370006000000006	Avalúo catastral: \$510,813,000
Dirección Predio: K85 13 B1 58	Año de Vigencia: 2019
Estrato: 6	Resolución No: S 85
Total Área terreno (m <sup>2</sup> ): 250	Fecha de la Resolución: 28/12/2018
Total Área Construcción (m <sup>2</sup> ): 555	Tipo de Predio: CONST.
	Destino Económico : 3 HABITACIONAL EN NPH <= 3 PISOS

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

Expedido en Santiago de Cali a los 26 días del mes de febrero del año 2019

  
ÁNGELA MARÍA JIMÉNEZ AVILÉS  
Subdirectora de Departamento Administrativo  
Subdirección de Catastro Municipal

Elaboró: MARIO ANDRES CERON BENAVIDES   
Código de seguridad: 14706

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

Este certificado NO es valido sin estampillas para cualquier trámite.

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



9901000000298109520190226

VALOR TOTAL DEL ACTO O DOCUMENTO 7100

4% BMLV EST. PRO-HOSPITALES	3300
4% BMLV EST. PRO-SALUD	3300
STAMPILLA PRO UNIVALLE	600

26/02/2019 11:07:26 a.m. 6 DE 7



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN  
DE SENTENCIAS DE CALI

Auto

Radicación: 760013103- 010-2017-00030-00  
Proceso: Ejecutivo Hipotecario  
Demandante: Daniel Stevens Mage Pazmiño  
Demandado: Jooly Hidalyd Punche Gómez

Santiago de Cali, primero (1º) de septiembre de dos mil veinte (2020).

OBJETO DE LA DECISIÓN

Procede el Despacho a decidir el recurso de reposición en subsidio apelación que formuló la apoderada judicial de la parte ejecutante contra el auto No. 020 del 16 de enero de 2020, por el cual se decretó la suspensión del presente proceso a partir del día 20 de noviembre de 2019, entre otras.

LA PROVIDENCIA RECURRIDA

En la providencia No. 020 proferida el día 16 de enero de 2020, atendiendo la comunicación arribada por el Centro de Conciliación y Arbitraje Fundecol, en la que se informó del inicio del trámite de insolvencia y negociación de deudas de la demandada Jooly Hidalyd Puche Gómez y dando aplicación al inciso final del artículo 548 del Código General del Proceso; se decretó la suspensión del compulsivo a partir del 20 de noviembre de 2019, fecha en que se aceptó la solicitud.

De otro lado, se reconoció como apoderado judicial de la parte demandada al abogado Gustavo Adolfo Montaña Quintero.

En líneas siguientes, dado que el profesional del derecho interpuso recurso de reposición en contra del auto No. 1882 del 13 de noviembre de 2019, mediante el cual se aprobó la

adjudicación del bien inmueble objeto de la ejecución al demandado Daniel Stevens Mage Pazmiño, por haberse notificado en una fecha posterior a la comunicación de la aceptación del trámite de insolvencia, se dejó sin efecto la citada providencia, en ejercicio del control de legalidad que impone la norma en cita – artículo 548 C.G.P.-.

### LA SÍNTESIS DEL RECURSO

La apoderada de la parte demandante interpuso recurso de reposición y en subsidio apelación, bajo el argumento que la pretensión de la parte demandada es dilatar el trámite de adjudicación del inmueble subastado dentro del presente asunto; además, alegó que el remate se realizó en la fecha establecida por el Despacho, sin que se hubiese propuesto algún tipo de oposición, por lo que ahora no se puede eludir el pago de la obligación cuando el bien ya fue rematado.

Para finalizar, resaltó que se cumplió con todos los presupuestos legales para que se acepte la adjudicación, como lo es el pago del impuesto de remate, el cual fue presentado al Despacho con anterioridad a la admisión del proceso de insolvencia.

### CONSIDERACIONES

De entrada, es imperioso revisar los presupuestos que permiten desatar el recurso de reposición tales como legitimación, oportunidad, procedencia y sustentación; todos debidamente satisfechos en este asunto, como a continuación se explicarán:

Al respecto, dispone el artículo 318 del Código General del Proceso que: *“Salvo norma en contrario, el recurso de reposición procede contra los autos que dicte el juez” y “El recurso deberá interponerse con expresión de las razones que lo sustenten, en forma verbal inmediatamente se pronuncie el auto. Cuando el auto se pronuncie fuera de audiencia el recurso deberá interponerse por escrito dentro de los tres (3) días siguientes al de la notificación del auto”.*

En este evento, formula el recurso la parte ejecutante a quien le desfavorece la decisión contenida en la providencia No. 020 del 16 de enero de 2020, en la cual se decretó la suspensión de la ejecución y se dejaron sin efecto las ordenes contenidas en el proveído No. 1882 del 13 de noviembre de 2019, entre ellas, la aprobación de la adjudicación del inmueble

objeto de la garantía; el recurso que se presentó de manera oportuna dentro de los tres días siguientes de su notificación; además, en el mismo escrito se sustentó el descontento respecto del contenido del proveído en cita.

Conforme con la normatividad citada en líneas anteriores referente a la procedibilidad del recurso de reposición, debe decirse que el mismo resulta ser el mecanismo idóneo para que los extremos de la litis adviertan los errores sustanciales en los que se incurre dentro de una orden judicial que se imparte en el desarrollo procesal, bajo esta perspectiva le corresponde a esta Agencia Judicial determinar si la realización de la diligencia de remate impide dar aplicación al artículo 548 del Código General del Proceso, cuando se advierte el inicio de un trámite de negociación de deudas de persona natural no comerciante.

Al respecto, debe traerse a colación lo dispuesto en el artículo 548 del Código General del Proceso, que señala:

*“ART. 548.- Comunicación de la aceptación. A más tardar al día siguiente a aquel en que reciba la información actualizada de las acreencias por parte del deudor, el conciliador comunicará a todos los acreedores relacionados por el deudor la aceptación de la solicitud, indicándoles el monto por el que fueron relacionados y la fecha en que se llevará a cabo la audiencia de negociación de deuda. La comunicación se remitirá por escrita a través de las mismas empresas autorizadas por este código para enviar notificaciones personales.*

*En la misma oportunidad, el conciliador oficiará a los jueces de conocimiento de los procesos judiciales indicados en la solicitud, comunicando el inicio del procedimiento de negociación de deudas. En el auto que reconozca la suspensión el juez realizará el control de legalidad y dejará sin efecto cualquier actuación que se haya adelantado con posterioridad a la aceptación.” (Subraya el Despacho).*

Como se dejó dispuesto en acápites anteriores, los puntos de inconformidad del extremo demandante se sustentan en la suspensión de la ejecución y el haberse dejado sin efecto la providencia por la cual se aprobó la adjudicación del inmueble distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 370 – 502294 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Cali a favor del señor Daniel Stevens Mage Pazmiño, mediante la providencia recurrida, decisión que tuvo sustento en el mentado artículo 548 del C.G.P.

Las actuaciones relevantes del asunto en marras son las siguientes: (a) providencia No. 1748 del 28 de octubre de 2019 (fl.180), mediante la cual se adjudicó al señor Daniel Stevens Mage Pazmiño el inmueble objeto de garantía; (b) memorial contentivo del pago de impuesto de

remate radicado ante la Oficina de Apoyo de los Juzgados Civiles del Circuito de Ejecución el día 5 de noviembre de 2019 (fl.181); (c) providencia No. 1882 del 13 de noviembre de 2019 (fl. 185) en la que se aprobó la adjudicación del inmueble subastado, entre otras, que fue notificada el 28 de noviembre de la misma anualidad; (d) comunicación del Centro de Conciliación y Arbitraje Fundecol radicada el 25 de noviembre de 2019, en la se informó la aceptación del trámite de insolvencia de persona natural no comerciante adelantado por la demandada Jooly Hidalyd Puche Gómez, el 20 de noviembre de 2019; (e) recurso de reposición y en subsidio apelación instaurado por el apoderado de la parte demandada en contra de la anterior providencia, advirtiendo que su notificación se realizó en una fecha posterior a la aceptación del trámite de insolvencia; (f) auto No. 020 del 16 de enero de 2020, que decretó la suspensión del compulsivo y dejó sin efecto el proveído recurrido.

Al respecto, encuentra esta Agencia Judicial que las actuaciones desplegadas dentro del plenario se encuentran conforme a las voces del artículo 548 del C.P.G., pues el mismo es claro al señalar que una vez se acepte la negociación de deuda de una persona natural no comerciante y en su contra se adelanten procesos ejecutivos, estos deberán ser suspendidos de manera inmediata, presupuesto que no se sujeta a una etapa procesal.

Ahora bien, es cierto que el proceso se suspende con posterioridad a la diligencia de remate en la que incluso se logró adjudicar el inmueble; empero, tal acontecimiento no transfiere el dominio del mismo y tampoco se predica el pago de la obligación; además, a pesar de haberse realizado el pago del impuesto que se impone para la aprobación de la diligencia de remate días antes a que se allegará la comunicación del Centro de Conciliación, dicha actuación por si misma no tiene la virtualidad de generar el efecto para el que se constituyó, sino que debe ser el Juez quien lo determine con su aprobación.

De otro lado, la togada alega una actitud temeraria por parte de la ejecutada, afirmando que con el inicio del proceso de negociación de deuda se pretende dilatar la adjudicación del inmueble; sin embargo, ese dicho no tiene mérito para revocar el proveído recurrido, toda vez que carece de sustento legal que pueda llevar a desestimar la aplicación de la normatividad vigente.

Así las cosas, el Despacho en ejercicio del control de legalidad, le asistía el deber de dejar sin efecto las actuaciones que se hubiesen surtido con posterioridad al 20 de noviembre de 2019,

fecha en la que se aceptó por el conciliador la solicitud de negociación de deudas de la señora Jooly Hidalyd Punche Gómez, como lo fueron las contenidas en la providencia No. 1882 del 13 de noviembre de 2019, notificada el 28 de noviembre de la misma anualidad, con independencia de la etapa procesal en la que se encuentra el proceso.

En concordancia con lo aquí desplegado, se confirmará el auto No. 020 del 16 de enero de 2020 y no se concederá el recurso de apelación formulado subsidiariamente por la apoderada demandante, como quiera que la providencia en cuestión no es de aquellas que el legislador previó como susceptible del recurso de alzada en el artículo 321 del Código General del Proceso, ni tampoco cuenta con norma especial que lo disponga.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Ejecución de Sentencias de Cali,

**RESUELVE:**

**PRIMERO.** - NO REPONER la providencia No. 020 del 16 de enero de 2020, por las razones expuestas en la parte motiva de este proveído.

**SEGUNDO.** - NO CONCEDER el recurso de apelación propuesto subsidiariamente contra el auto No. 020 del 16 de enero de 2020, de acuerdo a la parte motiva de la presente providencia.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**LUZ STELLA UPEGUI CASTILLO**

**Juez**

**AMC**

**Firmado Por:**

**LUZ STELLA UPEGUI CASTILLO**

**JUEZ**

**JUZGADO 002 DE CIRCUITO EJECUCIÓN SENTENCIAS DE LA CIUDAD DE CALI-VALLE DEL CAUCA**

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

Código de verificación: **d1fa641e36e3d72a89d82510eaf0f0ddaaf8e5e1680542c78f4b13eda06ff590**

Documento generado en 28/10/2020 03:42:57 p.m.

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE  
SENTENCIAS DE CALI

Auto No. 1326

RADICACIÓN: 760013103012-2006-00093-00  
CLASE DE PROCESO: Ejecutivo Mixto  
DEMANDANTE: Hugo Andrei Bohorquez Suárez  
DEMANDADO: Douglas Torres Escobar y otro

Santiago de Cali, veintidós (23) de septiembre de dos mil veinte (2020)

Mediante auto No. 1154 de agosto 14 de 2020, visible a folio 296, se corrió traslado del avalúo catastral del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria Nos. 370-68265.

No obstante, el apoderado de la parte demandada mediante escrito remitido de manera virtual, presentó observaciones al avalúo catastral presentado por la parte demandante, aduciendo varios reparos al mismo y allegó avalúo comercial para controvertir el anterior; sin embargo, éste no cumple con los requisitos contemplados en el artículo 7º y ss de la Ley 1673 de 2013, como quiera que el perito no se encuentra inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores y por ello, no será tenido en cuenta.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Ejecución de Sentencias de Cali;

**RESUELVE:**

PRIMERO: AGREGAR sin consideración las observaciones presentadas por la parte ejecutada contra el avalúo catastral, por las razones antes indicadas.

SEGUNDO: DEJAR en firme el avalúo catastral del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria Nos. 370-68265, por lo anotado en la parte motiva de esta providencia.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

LUZ STELLA UPEGUI CASTILLO

Juez

cml

**Firmado Por:**

**LUZ STELLA UPEGUI CASTILLO**  
**JUEZ**  
**JUZGADO 002 DE CIRCUITO EJECUCIÓN SENTENCIAS DE LA CIUDAD DE CALI-**  
**VALLE DEL CAUCA**

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

Código de verificación:

**285adbefc4585af45c8a6e27b3cc7564deecabf78e57919fdd79959959f806de**

Documento generado en 28/10/2020 03:43:09 p.m.

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

**RV: allego avaluo**

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

Vie 18/09/2020 10:36

Para: Jheyson Smith Rosero Coral <jroseroc@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 1 archivos adjuntos (3 MB)

200102052126.pdf;



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia



Juzgados Civiles de Ejecución  
de Sentencias  
Cali - Valle del Cauca

**SIGCMA**

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

Cordialmente,



EMILIA RIVERA GARCÍA  
Líder Gestión Documental

Calle 8 No. 1-16, Oficina 404, Edificio Entreceibas  
Teléfonos: (2) 889 1593  
Email: [secoeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:secoeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co)



CO-SC5780-178

---

**De:** Juzgado 02 Civil Circuito Ejecucion Sentencias - Valle Del Cauca - Cali  
<j02ejccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Enviado:** viernes, 18 de septiembre de 2020 10:18

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

**Asunto:** RV: allego avaluo



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia



Juzgados Civiles de Ejecución  
de Sentencias  
Cali - Valle del Cauca

**SIGCMA**

Atentamente,



**LUZ STELLA UPEGUI CASTILLO**  
Juez Segunda Civil Circuito de Ejecución de Sentencias  
Cali – Valle del Cauca



Calle 8 No. 1-16, Piso 4, Cali (Valle del Cauca)  
Tel. 8846327  
[j02ejeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j02ejeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co)  
[www.ramajudicial.gov.co](http://www.ramajudicial.gov.co)

---

**De:** ANTONIO REYES <abogados.consultores1@hotmail.com>  
**Enviado:** viernes, 18 de septiembre de 2020 9:42  
**Para:** Juzgado 02 Civil Circuito Ejecucion Sentencias - Valle Del Cauca - Cali <j02ejeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>  
**Asunto:** allego avaluo

Señor:

**JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIONES DE SENTENCIAS DE CALI.**

**E.S.D.**

**PROCESO: EJECUTIVO MIXTO RADICACION 2006-00093-00**

**JUZGADO DE ORIGEN: DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**

**LUIS ANTONIO REYES GOMEZ, obrando en mi calidad de apoderado judicial del demandado DOUGLAS TORRES ESCOBAR, debidamente reconocido para actuar dentro del proceso de la referencia, teniendo en cuenta el AVALUO DEL INMUEBLE AL CUAL CORRESPONDE LA MATRICULA INMOBILIARIA 370-68265, aportado por la parte actora y del cual se me corre traslado mediante Auto 1154 de Agosto 14 de 2020, notificado el 04 de Septiembre de 2020, dentro del término me permito referirme de la siguiente manera:**

**Obra en el expediente aportado en debida forma un AVALUO COMERCIAL de fecha 15 de Mayo de 2007 mediante el cual se indica que para entonces el inmueble al cual corresponde la Matricula Inmobiliaria 370-68265 detentaba un AVALUO CATASTRAL DE \$ 51.398.000 Y UN AVALUO COMERCIAL DE \$ 98.000.000 , avalúo practicado por ASESORES BANCA DEL VALLE LTDA. Empresa idónea y con los correspondientes registros ante la Lonja Propiedad Raíz, el cual difiere considerablemente con el aportado en esta instancia procesal, si tenemos en cuenta que han transcurrido más de TRECE (13) años y al momento procesal se ha presentado AVALUO CATASTRAL ACTUAL A 2020 147.000.000 MAS EL 50% \$73.500.000 dando un total para dicho avalúo de \$ 220.500.000 el cual está muy distante del AVALUO COMERCIAL real del inmueble , el cual ha sido estimado en la suma de \$ 312.844.00 por JUAN DIEGO OBANDO CEBALLOS CC. 16.882.430 DE FLORIDA, TARJETA 04-2971 REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES PERITO AUXILIAR DE LA JUSTICIA enl diligencia surtida a petición de mi representado DOUGLAS TORRES ESCOBAR, surge pues una duda razonable que le habilita a usted señor Juez Segundo Civil del Circuito de Ejecución de Sentencias de Cali, para que de manera oficiosa tome las medidas tendientes a determinar cuál es en realidad dichos valores , por lo cual solicito se requiera para que la parte demandante aporte un nuevo avalúo comercial de este inmueble injustamente encartado en el proceso de la referencia.**

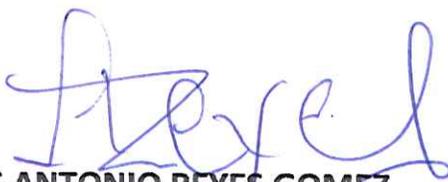
**Al respecto ha de tener en cuenta el Despacho el pronunciamiento hecho por la Honorable Corte Constitucional contenido en la Sentencia T-531 de 2010, que en su momento manifestó y así se transcribe:**

".....los jueces que tramitaron las instancias del proceso ejecutivo tenían a su alcance un amplio conjunto de disposiciones constitucionales y legales que les dotaban de facultades oficiosas para considerar la solicitud, varias veces formulada durante el proceso, de que se reconsiderara el avalúo como base del remate y se decretara una prueba que acercara ese valor al comercial e impedir que, injustificadamente, la deudora sufriera un detrimento patrimonial mayor que el acarreado por la propia ejecución judicial (.....) Que no les resultaba viable a los falladores escudarse en el tenor literal de la norma aplicable, ni en la pérdida de la oportunidad procesal para objetar que, según ese mismo precepto, tuvo la parte demandada y que, por el contrario, era su deber actuar, aun oficiosamente, con la finalidad de otorgarle la prevalencia debida al derecho sustancial, en el caso examinado surge, además, de un conjunto de datos que aparecen en el expediente....."

De lo anterior se desprende que el avalúo dado de conformidad con el numeral 4 del artículo 444 del C.G.P., contradice la realidad del valor comercial que actualmente detenta el inmueble de propiedad de mi mandante.

Respetuosamente solicito se sirva dar trámite y oportuna respuesta a mi pedido

Señor Juez:



LUIS ANTONIO REYES GOMEZ

CC. 17.155.163 tp. 21.528 C.S.J.

**JUAN DIEGO OBANDO CEBALLOS**  
**PERITO AVALUADOR**  
Registro Avaluador R.N.A. No. 04-2971 CORPOLONJAS de Colombia  
Celular: 300 840 11 11 -315 521 60 00 – 310 432 76 22  
Santiago de Cali



**AVALUO DE BIEN INMUEBLE  
DE LA CIUDAD DE CALI - VALLE**

**UBICACIÓN**

**CALLE 30 # 16 – 47 BARRIO LA FLORESTA  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA**

**SOLICITADO POR:**

**DOUGLAS TORRES ESCOBAR**

**Santiago de Cali, 17 de Septiembre de 2020**

---

**Carrera 4 No. 12-41 Oficina 709 Edificio Seguros Bolívar  
Tel. 315 521 6000 – 300 840 11 11**



Señor:

**DOUGLAS TORRES ESCOBAR**

C.C. No. 16.597.559

La ciudad

**REFERENCIA: AVALUO COMERCIAL**

**JUAN DIEGO OBANDO CEBALLOS**, mayor de edad, vecino de la ciudad de Santiago de Cali, identificado como aparezco al pie de mi firma, me permito allegar la Experticia solicitada por ustedes de la siguiente manera:

### **G. I PROPÓSITO DE AVALUO**

Estimar el valor comercial en un 100% de derechos en el mercado de una propiedad localizada en La Ciudad de Cali- Valle. Por valor en el mercado se entiende el valor más alto que la propiedad produciría de ser puesta a la venta en un mercado abierto, permitiendo un tiempo razonable para que surjan compradores con pleno conocimiento del uso de la propiedad Y de los propósitos para las cuales las mismas se adapta mejor sin que medien fuerzas mayores que influencien ambas partes, la una a comprar y la otra a vender obligadamente.

### **A.2 FECHA DE VISITA**

El día 17 de Septiembre de 2020



## **B. DETALLE DE LOS BIENES AVALUADOS**

### **DIRECCION:**

EL BIEN INMUEBLE ESTA LOCALIZADO EN EL NORORIENTE DE LA CIUDAD DE CALI – VALLE, ESTRATO 3, COMUNA 8.

**DIRECCION:** CALLE 30 # 16 – 47 BARRIO LA FLORESTA.

### **B.2 PROPIETARIOS**

DOUGLAS TORRES ESCOBAR. C.C. No. 16.597.559

### **B.3 AREA DE ACTIVIDAD**

VIVIENDA SOCIAL

### **B.4 SECTOR**

Conformado su entorno por viviendas ubicadas en el mismo sector, **HITOS:** Parroquia San Pablo Ángel, Colegio Internado San Carlos, Colegio San Pablo Apóstol hoy sede del SENA, Escuela Evaristo García, Hospital Primitivo Iglesias, Galería de la Floresta, Bancos Colmena, Popular, Av. Villas, Mundo Mujer, Supermercado Mercatodo, etc.

**BARRIOS:** Municipal, Benjamín Herrera, Saavedra Galindo, Primitivo Crespo, Las Américas, etc.

### **B.5 VIAS DE ACCESO:**

Al inmueble se accede por la Carrera 15 vía y arteria principal y calle 33 vías públicas vehiculares, pavimentadas y con buen trazado de infraestructura vial.



**B.6. SERVICIOS PUBLICOS:**

Los Servicios Públicos son independientes 1º, 2º y 3º Nivel.

**ACUEDUCTO: SI**

**ALCANTARILLADO: SI**

**RED ELÉCTRICA: SI**

**GAS DOMICILIARIO: SI**

**LINEA TELEFONICA: NO**

**CALZADAS**

Con pavimento para trafico Normal.

**POSEE SERVICIO DE RECOLECCIÓN DE BASURAS.**

**C. ASPECTO JURÍDICO**

**C.I TITULACIÓN**

Especificación: Compraventa. Adquirido por el señor DOUGLAS TORRES ESCOBAR, identificado con cédula de ciudadanía No. 16.597.559, mediante Escritura Pública No. 5645 del 26-11-1997 Notaria Doce del Circuito de Cali

**MATRICULA INMOBILIARIA DEL INMUEBLE No. 370-68265**

**CODIGO CATASTRAL NACIONAL DEL INMUEBLE:**

**760010100080600240025000000025**



**ÁREA SUPERFICARIA DEL INMUEBLE:**

**LOTE DE TERRENO:** 116 M2 y área construida 262 M2.  
APROXIMADAMENTE.

**VETUSTEZ:** 25 AÑOS APROXIMADAMENTE

**D. DETERMINACIÓN FÍSICA DEL BIEN AVALUADO**

VERIFICADOS EN LA EXPERTICIA REALIZADA Y CONFRONTADOS

**D.1 LINDEROS GENERALES ACTUALIZADOS DEL INMUEBLE: NORTE:**

con el inmueble demarcado con el No 16-45 sobre la Calle 30. **SUR:** con el inmueble demarcado con el No. 16 – 53, sobre la Calle 30. **ORIENTE:** con el inmueble demarcado con el número 16 – 48 sobre la Calle 30 A. **OCCIDENTE:** con la Calle 30 vía pública vehicular.

**D.2 TOPOGRAFÍA**

Relieve plano

**D.3. FORMA**

Rectangular

**E. DETALLE ÁREA CONSTRUIDA**

**E.1 TIPO**

EL INMUEBLE ES APTO PARA VIVIENDA



## **E.2 ESTADO DE CONSERVACIÓN**

Se encuentra en buen estado de conservación y buen estado de presentación.

## **F.2. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE:**

Se trata de una de una casa de habitación de tres niveles sin terraza.

### **1. PRIMER NIVEL:**

Consta de garaje, sala comedor, 3 alcobas, 2 baños, 1 cocina, 1 patio.

### **2. SEGUNDO NIVEL:**

Se accede por gradas internas en concreto, enchapadas en tableta de gres consta de sala comedor, 3 habitaciones, 2 baños, 1 cocina, 1 patio.

### **3. SEGUNDO NIVEL:**

Se accede por gradas internas en concreto, enchapadas en Tableta de gres consta de sala comedor, 2 habitaciones, 2 baños, 1 cocina, 1 patio.

## **E.3 MATERIALES Y ACABADOS**

FACHADA:	EN TABLETA PIEDRA DE MARMOL
MUROS:	LADRILLO, ESTUCADOS Y ENLUCIDOS
PISOS:	BALDOSA COMUN
CUBIERTA:	EN ASBESTO (ETERNIT)
CIELO RASO:	ENLUCIDOS
BAÑOS:	PARCIALMENTE ENCHAPADOS
VENTANAS:	METALICAS CON HIERRO

**JUAN DIEGO OBANDO CEBALLOS  
PERITO AVALUADOR**

Registro Avaluador R.N.A. No. 04-2971 CORPOLONJAS de Colombia  
Celular: 300 840 11 11 -315 521 60 00 – 310 432 76 22  
Santiago de Cali



**PUERTAS:** METALICAS Y MADERA, LOS MARCOS METALICOS

**ESTRUCTURA:** COLUMNAS EN FERROCONCRETO.

**COCINAS:** CON MESON, TOTALMENTE ENCHAPADO EN AZULEJO, LAVAPLATOS EN ACERO INOXIDABLE. EL PRIMER NIVEL CON GABINETES DE MADERA EN LA PARTE SUPERIOR.

**E.4 UTILIZACIÓN ECONÓMICA:**

El predio es apto para vivienda.

**E.5 ACTUALIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA:**

**Comerciabilidad:** Buena

**Valorización:** Creciente

Existen edificaciones recientes en la zona y algunas remodelaciones todas con fines de vivienda.

**F. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA:**

Las posibilidades de comercialización del bien son consideradas como rápida y no presenta factores que afecten en el momento cualquier proceso de compraventa que se pretenda sobre él.

---

Carrera 4 No. 12-41 Oficina 709 Edificio Seguros Bolívar  
Tel. 315 521 6000 – 300 840 11 11

**JUAN DIEGO OBANDO CEBALLOS**

**PERITO AVALUADOR**

Registro Avaluador R.N.A. No. 04-2971 CORPOLONJAS de Colombia

Celular: 300 840 11 11 -315 521 60 00 – 310 432 76 22

Santiago de Cali



**G. CONSIDERACIONES:**

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores se ha tenido en cuenta para la determinación del justiprecio comercial las siguientes particularidades:

- Localización del inmueble el cual es en un sector urbano.
- Vida útil de la construcción.
- Materiales de construcción empleados y distribución espesada. - Vías de acceso y servicios con que cuenta.
- Estado de la oferta.
  - Estado de la demanda
- Mayor y mejor uso del inmueble.
- Se tiene en cuenta el uso para el que se destinará el inmueble.
- Estado de conservación.

Basándome en lo anterior y luego de consultar el banco de datos por el suscrito Avaluador a partir de investigaciones realizadas en inmobiliarias, rueda de avalúos, practicadas y averiguadas en la LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI y VALLE DEL CAUCA transacciones de inmuebles observadas recientemente, predios vecinos que están para la venta. Realizado de Conformidad a lo reglado por la norma, artículos 16 modificado por la ley 794 del 8 de enero del año 2003, tratándose de bienes inmuebles el valor será el del avalúo catastral (el cual se anexa) del predio incrementado en un 50%.

---

**Carrera 4 No. 12-41 Oficina 709 Edificio Seguros Bolívar**

**Tel. 315 521 6000 – 300 840 11 11**

**JUAN DIEGÓ OBANDO CEBALLOS**  
**PERITO AVALUADOR**

Registro Avaluador R.N.A. No. 04-2971 CORPOLONJAS de Colombia  
Celular: 300 840 11 11 -315 521 60 00 – 310 432 76 22  
Santiago de Cali



**NOTA:** no es idóneo aplicar el art. 516 del C.P.C., avalúo catastral más el 50% por que el inmueble no lo amerita por su ubicación, estrato, metraje, áreas construidas y acabados.

El dictamen pericial del inmueble se presentó de acuerdo con el artículo 516 del Código de Procedimiento Civil, numeral 1, modificado por el Código General del Proceso ley 1564 de 2012, art. 444, numeral 4.

**G. I. AVALUOS**

**AREA DE TERRENO:** 116 Mts<sup>2</sup>, a \$ 684.500 para un valor total de **SETENTA Y NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS DOS MIL PESOS (\$79´402.000).**

**ÁREA CONSTRUIDA:** 262 Mts<sup>2</sup>, valor de M2 a \$ 891.000, para un total de **DOSCIENTOS TREINTA Y TRES MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL PESOS (\$ 233´442.000).**

**G.2. AVALUOS**

**PARA UN GRAN TOTAL DE CIENTO TRESCIENTOS DOCE MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL PESOS (\$312´844.000) COMERCIALMENTE.**

**Anexo:** Registro fotográfico del inmueble, plano de Santiago de Cali, mapa con la ubicación de las comunas, certificado de tradición, recibo predial, ficha catastral (sicaweb) y ubicación Google Maps.

En estos términos dejo a consideración del señor y las partes, la Experticia encomendada.

---

**Carrera 4 No. 12-41 Oficina 709 Edificio Seguros Bolívar**  
**Tel. 315 521 6000 – 300 840 11 11**

**JUAN DIEGO OBANDO CEBALLOS**  
**PERITO AVALUADOR**

Registro Avaluador R.N.A. No. 04-2971 CORPOLONJAS de Colombia  
Celular: 300 840 11 11 -315 521 60 00 - 310 432 76 22  
Santiago de Cali



De usted con deferencia, atentamente

~~JUAN DIEGO OBANDO CEBALLOS~~  
~~C.C. No. 16.882.430 de Florida (Valle)~~  
~~Registro Nacional de Avaluador~~  
~~R.N.A. / C.C. 04-2971~~

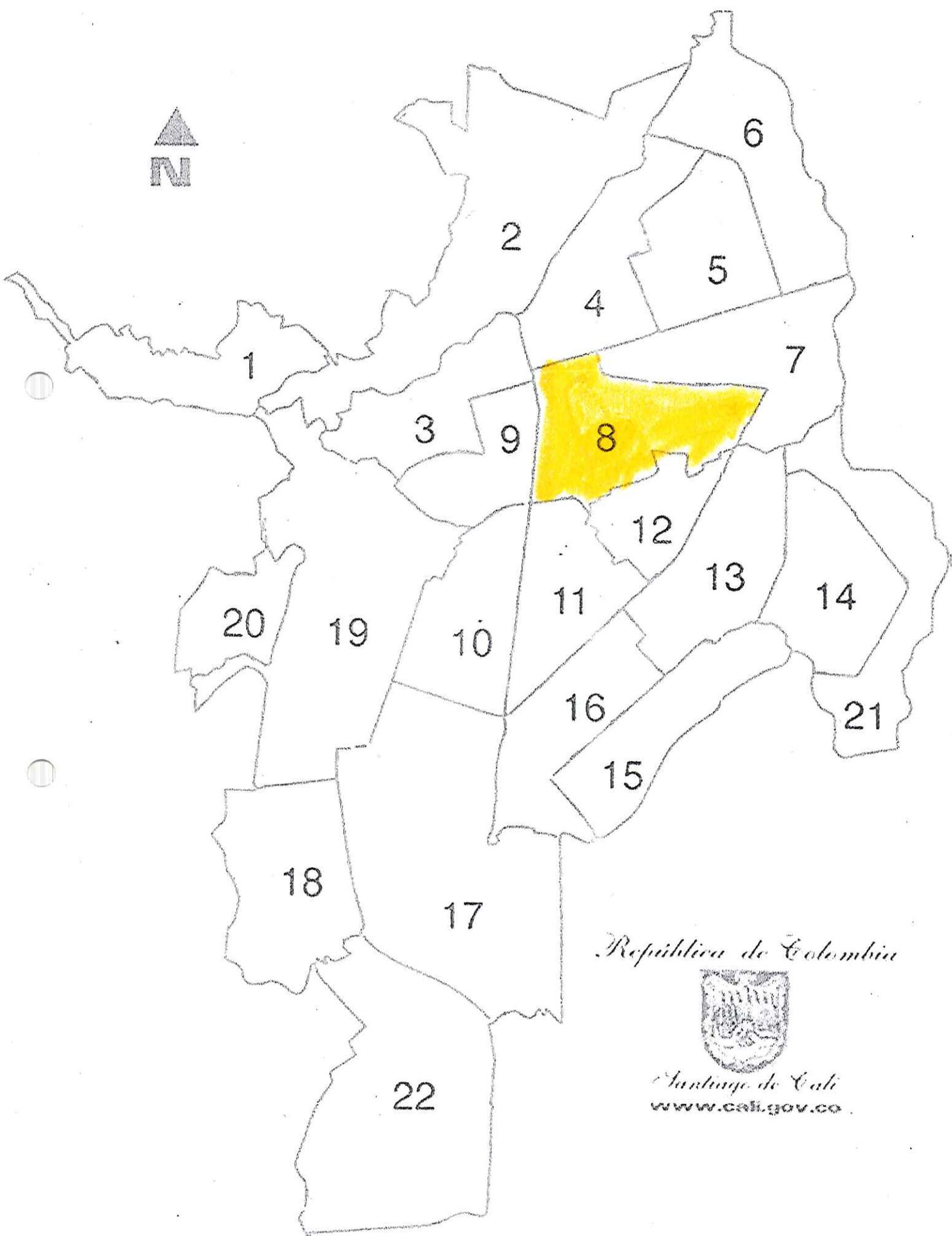
*Juan Diego Obando Ceballos*  
Auxiliar de la Justicia  
**PERITO AVALUADOR**  
**C.C. 16.882.430**

*Juan Diego Obando Ceballos*  
Auxiliar de la Justicia  
**PERITO AVALUADOR**  
**C.C. 16.882.430**

16 882.430

---

Carrera 4 No. 12-41 Oficina 709 Edificio Seguros Bolívar  
Tel. 315 521 6000 - 300 840 11 11



*República de Colombia*



*Autoridad de Cali*  
[www.cali.gov.co](http://www.cali.gov.co)





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

Certificado generado con el Pin No: 200917261433982426

Nro Matrícula: 370-68265

Página 1

Impreso el 17 de Septiembre de 2020 a las 11:34:07 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 370 - CALI DEPTO: VALLE MUNICIPIO: CALI VEREDA: CALI

FECHA APERTURA: 16-02-1979 RADICACIÓN: 1979-03244 CON: CERTIFICADO DE: 15-02-1979

CODIGO CATASTRAL: 760010100080600240025000000025COD CATASTRAL ANT: D-77800250000

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UNA CASA DE HABITACION JUNTO CON SU CORRESPONDIENTE LOTE DE TERRENO UBICADO EN ESTA CIUDAD CON UNA SUPERFICIE DE 135.60  
2 COMPRENDIDO POR LOS SIGUIENTES LINDEROS: NORTE: EN 24.00 MTS PARED MEDIANERA AL MEDIO CASA DE LUIS FELIPE RUIZ SUR: EN  
24.00 MTSS PARED PROPIA AL MEDIO PROPIEDAD QUE ES O FUE DE MIGUEL CRUZ G ORIENTE: EN 5.65 MTS CON LOTE QUE ES O FUE DE LUIS  
A TORRES Y OCCIDENTE: EN 5.65 MTS CON LA CALLE 31.-

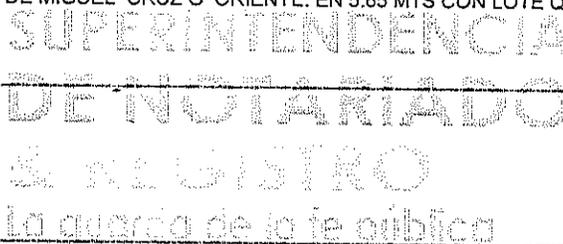
COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CALLE 30 #16-47 Y CASA DE HABITACION

1) CALLE 31 16-47



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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 10-09-1958 Radicación:

Doc: ESCRITURA 3243 del 25-07-1958 NOTARIA 1 de CALI

VALOR ACTO: \$12,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: RUIZ LUIS FELIPE

SANCHEZ INES

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 03-09-1959 Radicación:

Doc: ESCRITURA 4131 del 14-08-1959 NOTARIA 1 de CALI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 DECLARACION CONSTRUCCION

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

A: RUIZ LUIS FELIPE

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 03-09-1966 Radicación:

Doc: ESCRITURA 4314 del 11-08-1966 NOTARIA 2 de CALI

VALOR ACTO: \$12,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: SANCHEZ VDA DE VACA INES

A: VACA SANCHEZ ERNESTO

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 04-03-1968 Radicación:



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

Certificado generado con el Pin No: 200917261433982426

Nro Matrícula: 370-68265

Página 2

Impreso el 17 de Septiembre de 2020 a las 11:34:07 AM

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

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

Doc: ESCRITURA 485 del 10-02-1968 NOTARIA 2 de CALI

VALOR ACTO: \$32,500

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: VACA SANCHEZ ERNESTO

A: PEVA OLIVEROS MÁXIMILIANO

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 20-09-1974 Radicación:

Doc: ESCRITURA 6023 del 11-09-1974 NOTARIA 2 de CALI

VALOR ACTO: \$40,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: PEVA OLIVEROS MAXIMILIANO

A: AGUILAR TORRES JAVIER

X

A: GARCIA DE AGUILAR EUNICE

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 20-09-1974 Radicación:

Doc: ESCRITURA 6023 del 11-09-1974 NOTARIA 2 de CALI

VALOR ACTO: \$35,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: AGUILAR TORRES JAVIER

X

DE: GARCIA DE AGUILAR EUNICE

X

A: PEVA OLIVEROS MAXIMILIANO

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 26-03-1979 Radicación: 09654

Doc: ESCRITURA 1079 del 09-03-1979 NOTARIA 2 de CALI

VALOR ACTO: \$35,000

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA ESC. # 6023.-

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

DE: PEVA OLIVEROS MAXIMILIANO

A: AGUILAR TORRES JAVIER

X

A: GARCIA DE AGUILAR EUNICE

X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 26-03-1979 Radicación: 09655

Doc: ESCRITURA 1079 del 09-03-1979 NOTARIA 2 de CALI

VALOR ACTO: \$20,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: AGUILAR TORRES JAVIER

CC# 1384473 X



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

Certificado generado con el Pin No: 200917261433982426

Nro Matrícula: 370-68265

Página 3

Impreso el 17 de Septiembre de 2020 a las 11:34:07 AM

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

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

DE: GARCIA DE AGUILAR EUNICE

CC# 38948628 X

A: COBO GUEVARA MOSES

CC# 2438876

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 26-11-1979 Radicación: 37116

Doc: ESCRITURA 6656 del 13-11-1979 NOTARIA 2 de CALI

VALOR ACTO: \$20,000

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA ESC.#1079.-

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

DE: COBO GUEVARA MOISES

A: AGUILAR TORRES JAVIER

A: GARCIA DE AGUILAR EUNICE

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
Y REGISTRO

La fuerza de la fe pública

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 05-07-1996 Radicación: 50233

Doc: OFICIO 1259 del 24-06-1996 JUZGADO 10 CIVIL DEL CIRCUITO de CALI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 401 EMBARGO PROCESO EJECUTIVO SOBRE DERECHOS

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

DE: PABON CARDENAS GONZALO

A: GARCIA DE AGUILAR EUNICE

X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 11-12-1997 Radicación: 1997-114213

Doc: OFICIO 2724 del 19-11-1997 JUZGADO DECIMO CIVIL CTO. de SANTIAGO DE CALI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 10

ESPECIFICACION: : 790 CANCELACION EMBARGOS CON ACCION PERSONAL OFICIO # 1259 DE 24-06-96.

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

DE: PABON CARDENAS GONZALO

A: GARCIA DE AGUILAR EUNICE

X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 11-12-1997 Radicación: 1997-114215

Doc: ESCRITURA 5645 del 26-11-1997 NOTARIA DOCE de SANTIAGO DE CALI

VALOR ACTO: \$14,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA MODO DE ADQUIRIR-PRIMERA COLUMNA. BTA. FISCAL # 1260002

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

DE: AGUILAR TORRES JAVIER

CC# 1384473

DE: GARCIA DE AGUILAR EUNICE

CC# 38948628

A: TORRES ESCOBAR DOUGLAS

CC# 16597559 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 31-01-2001 Radicación: 2001-6925

Doc: ESCRITURA 235 del 30-01-2001 NOTARIA 1 de CALI

VALOR ACTO: \$30,000,000



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

Certificado generado con el Pin No: 200917261433982426

Nro Matrícula: 370-68265

Página 4

Impreso el 17 de Septiembre de 2020 a las 11:34:07 AM

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

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

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA - GRAVAMEN -2A COLUMNA - BF#1120592 DE 31-01-2001

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

DE: TORRES ESCOBAR DOUGLAS

CC# 16597559 X

A: SERNA HENAO NESTOR FABIO

CC# 16632865

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 26-09-2002 Radicación: 2002-71055

Doc: CERTIFICADO 906 del 16-09-2002 NOTARIA 6 de CALI

VALOR ACTO: \$30,000,000

Se cancela anotación No: 13

ESPECIFICACION: CANCELACION HIPOTECA: 0774 CANCELACION HIPOTECA ESCT.# 235 SEGUN ESC.# 3497 DE 16-09-2002 - BF#10094938 DE 26-09-2002

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

DE: SERNA HENAO NESTOR FABIO

CC# 16632865

A: TORRES ESCOBAR DUGLAS

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 16-02-2004 Radicación: 2004-11831

Doc: ESCRITURA 359 del 04-02-2004 NOTARIA 6 de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA: 0204 HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA. (2A COLUMNA) BOLETA:10180410.

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

DE: TORRES ESCOBAR DOUGLAS

CC# 16597559 X

A: RIVERA GUEVARA MIGUEL ANTONIO

CC# 14933575

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 04-01-2007 Radicación: 2007-759

Doc: CERTIFICADO 1953 del 30-11-2006 NOTARIA 7 de CALI

VALOR ACTO: \$5,000,000

Se cancela anotación No: 15

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE LA HIPOTECA QUE CONSTA EN LA ESC 359 DEL A DE FEBRERO DE 2004, DE LA NOTARIA 6 DE CALI BF. #10383661

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

DE: GUEVARA RODRIGUEZ ANDREA

CC# 66844492 CESIONARIA

DE: RIVERA GUEVARA MIGUEL ANTONIO

CC# 14933575

A: TORRES ESCOBAR DOUGLAS

CC# 16597559

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 14-02-2007 Radicación: 2007-12834

Doc: OFICIO 0272 del 07-02-2007 JUZGADO 12 CIVIL DEL CIRCUITO de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION MIXTA: 0428 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION MIXTA ESTE Y OTRO. (4A.COLUMNA).

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

DE: BOHORQUEZ SUAREZ HUGO ANDRES





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

Certificado generado con el Pin No: 200917261433982426

Nro Matrícula: 370-68265

Pagina 6

Impreso el 17 de Septiembre de 2020 a las 11:34:07 AM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realltech

TURNO: 2020-295046

FECHA: 17-09-2020

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: LUZ MARINA JIMENEZ CIFUENTES

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
Y REGISTRO  
La guarda de la fe pública

Unidades de Terreno							
#	Ubic	Area H	Area M	ZHF	ZHG	%	Avalúo
1	U	116	116	8210054421013	126	100.0000000000	32,121,096

Unidades de Construcción						
#	Unidad	Destino	Puntaje	Area H	Area M	Avalúo
1	A	3	66	262	262	114,878,930.4

Avalúo General	
Avalúo Total	147000026.4
Vigencia	01/01/2020
Plusvalías	

Anexos de Construcción						
#	Destino	Tipo	Area H	Area M	Descripción	Avalúo
-	-	-	-	-	-	-

Insc. catastral	
	26/11/1997

Titulo				
NotJuz	Número	Ciudad	Escritura	Fecha
Notaria	12	CALI	5645	1997-11-26 00:00:00.0

Registro Antiguo				
Lib	Tom	Página	Número	Fecha Mat
				null

Matricula		
Tom	Página	Número
null	null	68265

Generales	
Plano digital	
Vuelo	
Faja	
Número	
Teléfonos	
Porcentaje Participación	0
Coefficiente	null
Observaciones	
No hay observaciones por mostrar	

Avalúos Retroactivos						
#	Tc	Avalúo	Vigencia	Tipo de Resolución	Fecha	Estado
	CONST.	147,000,000	01/01/2020	S-8567	01/01/2020	N
	CONST.	141,210,000	01/01/2019	S-85	01/01/2019	N
	CONST.	127,637,000	01/01/2018	S-35	01/01/2018	N
	CONST.	123,337,000	01/01/2017	S-42	01/01/2017	N
	CONST.	119,745,000	01/01/2016	S-66	01/01/2016	N
	CONST.	116,032,000	01/01/2015	S-60	01/01/2015	N
	CONST.	112,000,000	01/01/2014	S-44	01/01/2014	N
	CONST.	63,171,000	01/01/2013	S-27	01/01/2013	N
	CONST.	61,331,000	01/01/2012	S-24	01/01/2012	N
	CONST.	59,545,000	01/01/2011	S-24	01/01/2011	N
	CONST.	57,811,000	01/01/2010	S-24	01/01/2010	N
	CONST.	56,127,000	01/01/2009	S-24	01/01/2009	N
	CONST.	53,454,000	01/01/2008	S-24	01/01/2008	N
	CONST.	51,398,000	01/01/2007	S-24	01/01/2007	N

# Google Maps Cl. 30 #16-47



Datos del mapa ©2020 100 m



## Cl. 30 #16-47

Cali, Valle del Cauca



Cómo llegar



Guardar



Cercano

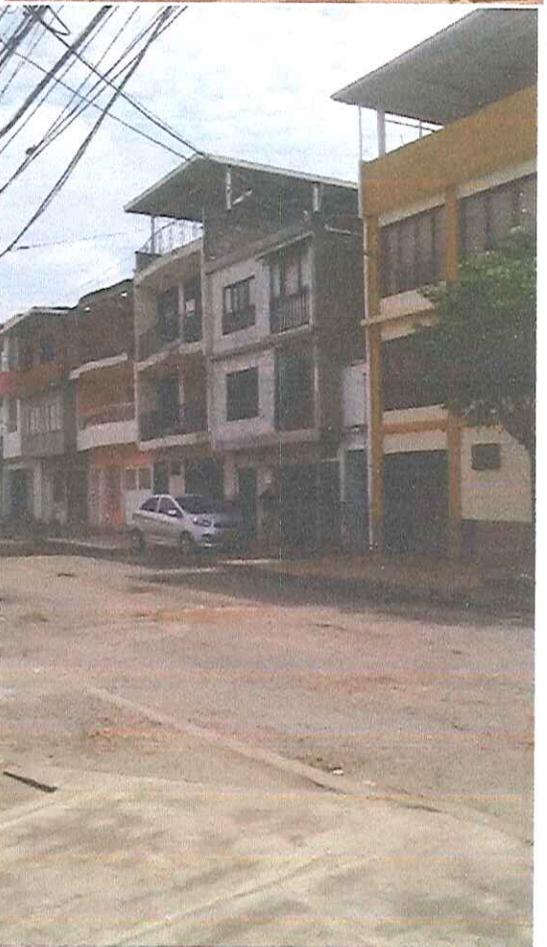
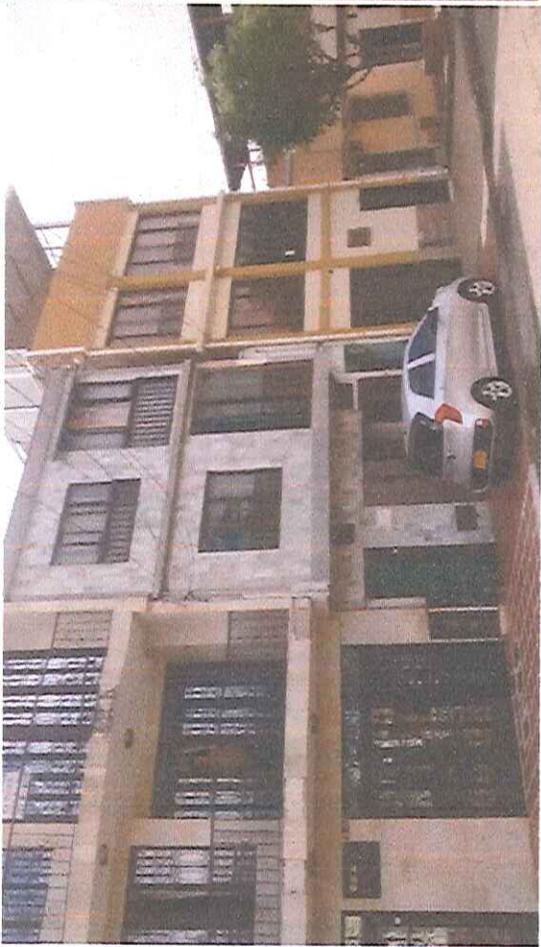
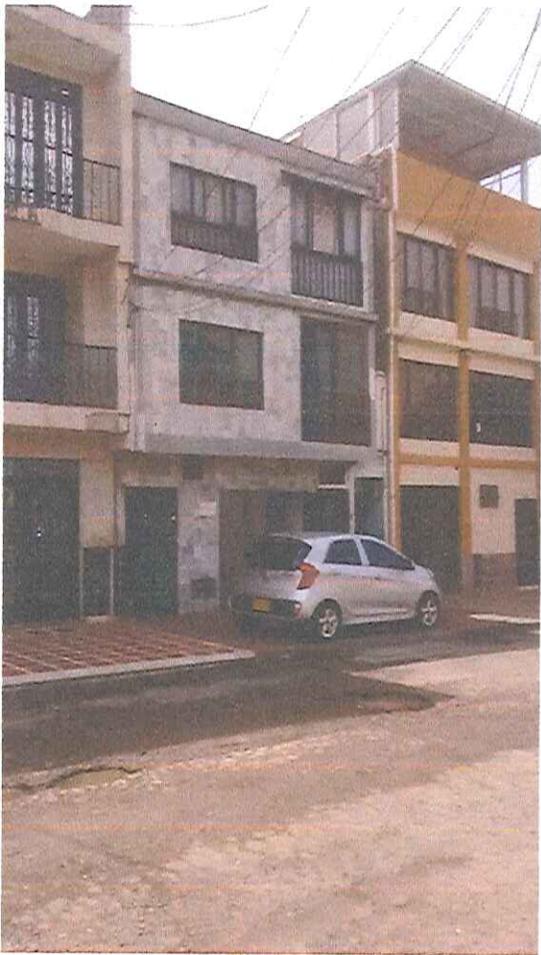


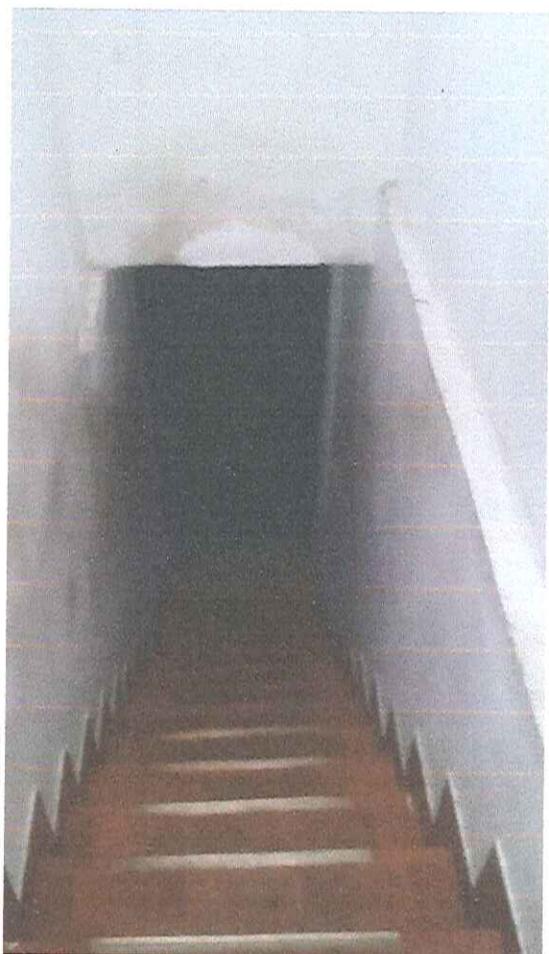
Enviar a tu teléfono



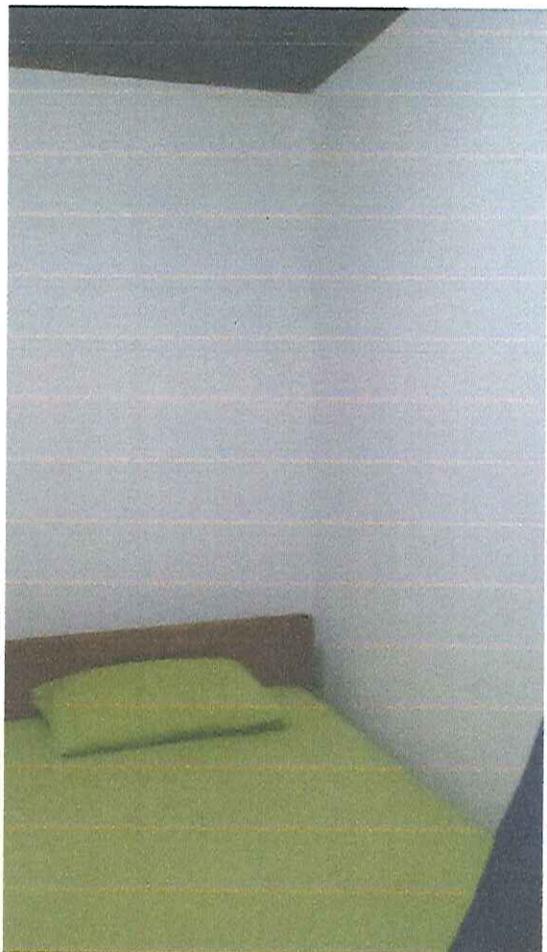
Compartir

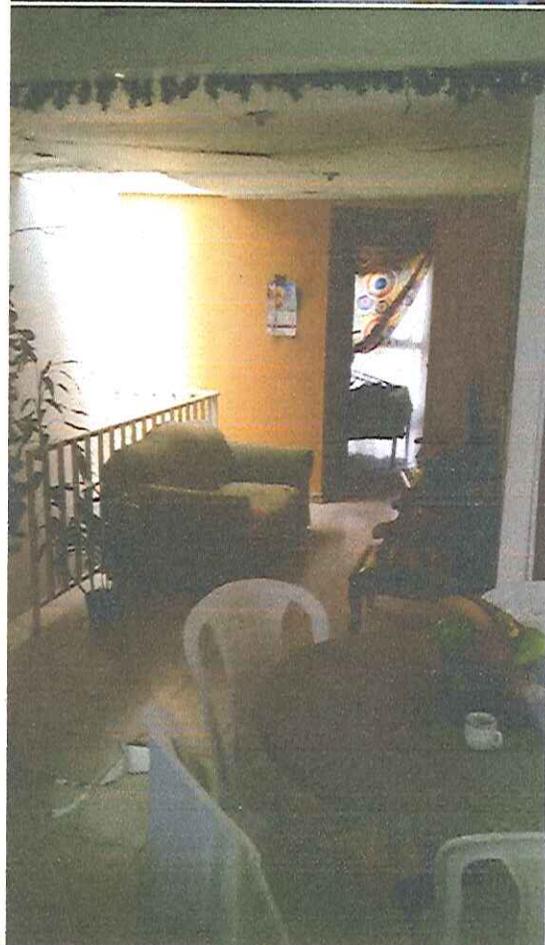
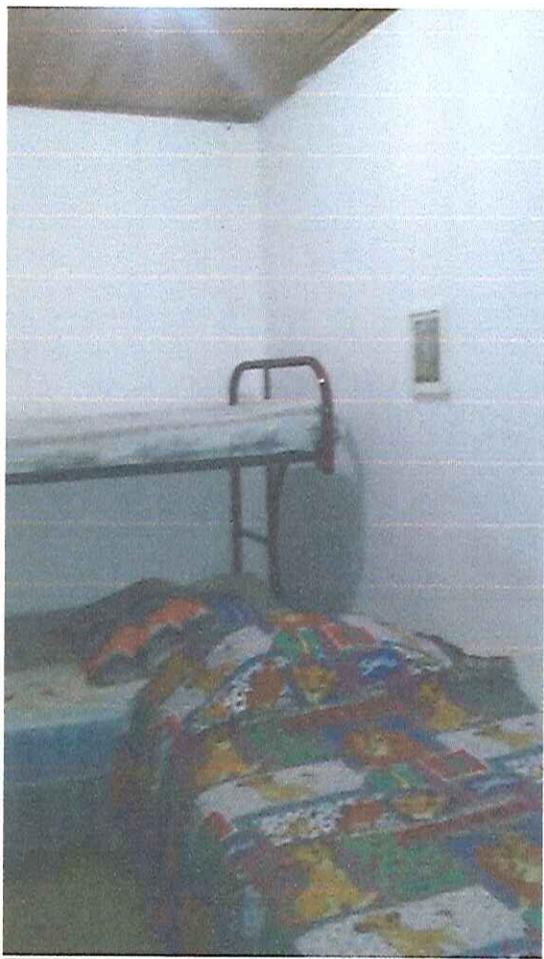
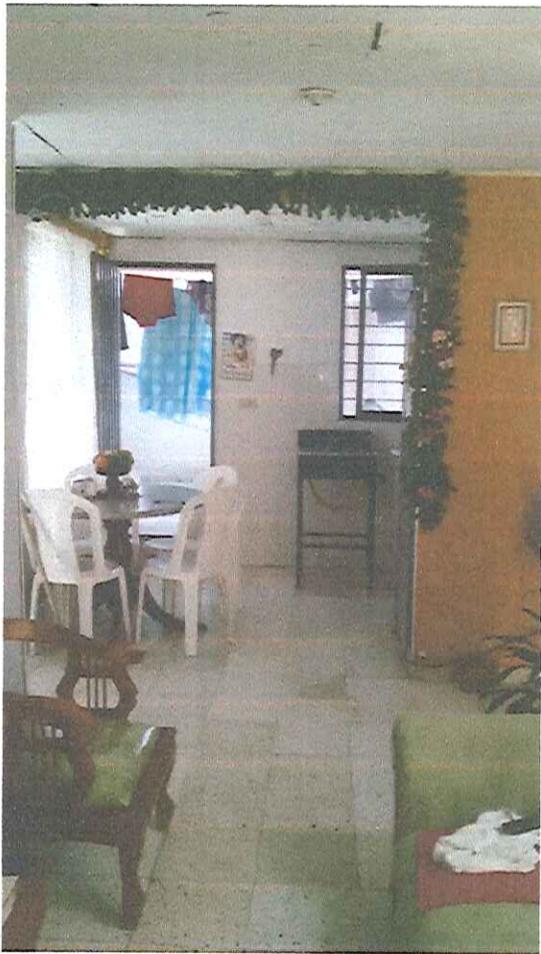
## Fotos













JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN  
DE SENTENCIAS DE CALI

Auto

RADICACIÓN : 760013103 012201900127  
CLASE DE PROCESO : Ejecutivo Singular  
DEMANDANTE : BBVA Colombia  
DEMANDADO : Jorge Alberto Castro Duque

Santiago de Cali, primero (1º) de septiembre de dos mil veinte (2020).

OBJETO DE PRONUNCIAMIENTO

El Despacho resolverá el recurso de reposición y en subsidio apelación propuesto por el apoderado judicial de la parte demandada contra el auto No. 0350 del 10 de febrero de 2020, mediante el cual se modificó la liquidación de crédito.

FUNDAMENTOS DEL RECURSO

Sostiene la parte recurrente que mediante auto No. 276 del 6 de junio de 2019, emanado del Juzgado de origen - Doce Civil del Circuito de Cali-, fue librado mandamiento de pago en contra del demandado Jorge Alberto Castro Duque y en él fueron decretados intereses de plazo de todas y cada una de las obligaciones demandadas, concepto que no fue revocado en la sentencia, motivo por el cual la liquidación aportada cumple con lo ordenado en el auto de mandamiento de pago, no asistiéndole razón jurídica al Despacho para modificarla.

Por lo anterior, solicitó revocar el auto atacado y en su lugar, aprobar la liquidación del crédito presentada.

CONSIDERACIONES

De entrada, es imperioso revisar los presupuestos que permiten desatar el recurso de reposición, tales como legitimación, oportunidad, procedencia y sustentación; todos debidamente satisfechos en este asunto, como a continuación se explicará:

Al respecto, dispone el artículo 318 del Código General del Proceso que: *“Salvo norma en contrario, el recurso de reposición procede contra los autos que dicte el juez”* y *“El recurso deberá interponerse con expresión de las razones que lo sustenten, en forma verbal inmediatamente se pronuncie el auto. Cuando el auto se pronuncie fuera de audiencia el*

*recurso deberá interponerse por escrito dentro de los tres (3) días siguientes al de la notificación del auto”.*

En este evento, formula el recurso la parte demandante a quien le desfavorece la modificación de la liquidación del crédito que oficiosamente elaboró el Despacho en el proveído 350 del 10 de febrero de 2020, por lo que dentro de los tres días siguientes a su notificación, recurrió tal decisión presentando el correspondiente escrito que sustenta su posición, por lo que se corrió traslado del recurso por el término de tres días en la forma prevista en el artículo 110 del C.G.P.

Al respecto, es preciso señalar que la liquidación del crédito impone que el capital y los intereses que la han de integrar, estén acorde con el mandamiento de pago y las modificaciones que se hayan efectuado en la orden de seguir adelante la ejecución. Una vez ejecutoriado el fallo, éste tiene fuerza de cosa juzgada, lo que significa que su firmeza y obligatoriedad son indiscutibles para el juez y las partes, en tanto determina el contenido de la ejecución hacia el futuro, como se desprende de las previsiones legales.

Para el caso concreto, debe anotarse que una vez presentada la liquidación del crédito por la parte demandante, el juez debe establecer, conforme al artículo 446 del C.G.P., la concreción de lo dispuesto en el mandamiento de pago y en la sentencia, impartiendo su aprobación o modificación, que necesariamente se debe hacer con base en las pruebas acompañadas por quien presentó la liquidación y eventualmente su objetante.

Revisado el presente asunto, se observa que el Despacho al momento de resolver la modificación la liquidación del crédito, verificó los intereses de mora liquidados por la parte demandante, que no están ajustados a lo dispuesto en el artículo 111 de la Ley 510 de 1999 y a las tasas fijadas por la Superintendencia Financiera de Colombia; además, el Despacho relacionó los mismos intereses de plazo que se determinaron en el mandamiento de pago.

Por lo anterior, no se repondrá la providencia recurrida, aunque se concederá el recurso de apelación formulado subsidiariamente, en el efecto diferido de conformidad a lo dispuesto en el numeral 3º del artículo 446 del CGP.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Ejecución de Sentencias de Cali;

**RESUELVE:**

**PRIMERO:** No reponer el auto interlocutorio No. 350 del 10 de febrero de 2020, por las razones expuestas en la parte motiva de este proveído.

**SEGUNDO:** Conceder en el efecto diferido, ante el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali – Sala Civil, el recurso de apelación formulado subsidiariamente por la parte actora contra el auto interlocutorio No. 350 del 10 de febrero de 2020. Para tal efecto, se concede el término de cinco (5) días, contados a partir de la notificación de este proveído, para que la apelante aporte las expensas necesarias para expedir copia digital de todo el expediente, so pena de declarar desierto el recurso.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**LUZ STELLA UPEGUI CASTILLO**

**Juez**

APA

**Firmado Por:**

**LUZ STELLA UPEGUI CASTILLO**

**JUEZ**

**JUZGADO 002 DE CIRCUITO EJECUCIÓN SENTENCIAS DE LA CIUDAD DE CALI-VALLE DEL CAUCA**

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

Código de verificación:

**317bac4a51eb5ff46c763d347e192742f4da9d6f879874551e8ea41d721f8737**

Documento generado en 28/10/2020 03:42:55 p.m.

**Valide este documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**