



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE
SENTENCIAS DE CALI

Auto No. 418

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

Santiago de Cali, veinticinco (25) de marzo de dos mil veintiuno (2021)

Mediante escrito virtual el apoderado judicial de la parte demandada a través de un perito inscrito en el listado de evaluadores que cumple con los requisitos contemplados en el artículo 7º y s.s de la Ley 1673 de 2013¹ expresó sus razones de inconformidad con el avalúo presentado por la parte demandante, anexando comercial para sustentar sus argumentos.

Sin embargo, el Centro de Conciliación Fundafas, a través de su conciliadora Flor de María Castañeda Gamboa, informó sobre la aceptación de la solicitud de insolvencia de persona natural no comerciante elevada por el señor Javier Alonso Quijano Alomía, desde el 14 de diciembre de 2020, de conformidad con el artículo 545 del C.G.P.

En ese sentido, al conocerse la admisión y aceptación de la negociación de deudas solicitada por el señor Javier Alonso Quijano Alomía ante el Centro de Conciliación Fundafas y dando cumplimiento a lo regulado en la normatividad anteriormente establecida, se decretará la suspensión del presente asunto, a partir de la aceptación de la solicitud y hasta tanto la conciliadora designado informe lo relacionado con el estado del proceso de negociación de deudas, si concluyó con un acuerdo de pago o liquidación patrimonial.

De igual forma, se allegó copia de la providencia del 8 de febrero de 2021 mediante la cual el Tribunal Superior de Cali confirmó el auto del 8 de octubre de 2020.

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

¹ **ARTÍCULO 7o. TERRITORIO.** El evaluador inscrito ante el Registro Abierto de Evaluadores podrá ejercer su actividad en todo el territorio nacional.

RESUELVE:

PRIMERO: AGREGAR a los autos las observaciones presentadas por la parte demandada respecto del avalúo comercial aportado por la demandante, para ser tenidas en cuenta en el momento procesal oportuno.

SEGUNDO: DECRETAR la suspensión del presente proceso respecto del demandado, señor Javier Alonso Quijano Alomía, a partir del 14 de diciembre de 2020, según lo establecido en la parte motiva de este proveído y en cumplimiento del artículo 545 de la Ley 1564 de 2012, hasta tanto el conciliador designado, informe lo relacionado con el estado del proceso de negociación de deudas, si concluyó con un acuerdo de pago o liquidación patrimonial.

TERCERO: AGREGAR Al plenario la copia de la providencia del 8 de febrero de 2021 mediante la cual el Tribunal Superior de Cali confirmó el auto del 8 de octubre de 2020.

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:

cea1bf3ba6fa9abfc55b048b6d48b1049d159fdd0fc277163a5d30ccd0ecd702

Documento generado en 31/03/2021 02:53:12 PM

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

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, 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@quijanoy santabufetejuridico.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, 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.quijanoyasantabufetejuridico.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, 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, 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, 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.

REFERENCIA: PROCESO EJECUTIVO MIXTO
DEMANDANTE: BANCOLOMBIA S.A
DEMANDADO: JAVIER ALONSO QUIJANO ALOMIA
RADICADO: 2010-00239-00
ASUNTO: APORTANDO 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, 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, 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, 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, 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.

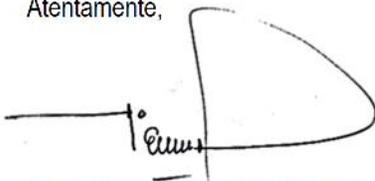
Referencia: AVALUO COMERCIAL DE INMUEBLE URBANO
Calle 15 # 121C-150, Casa 4,
CONJUNTO RESIDENCIAL CAMPESTRE ALTAMIRA PACE
Cali.

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.

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

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 TÍTULOS 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.

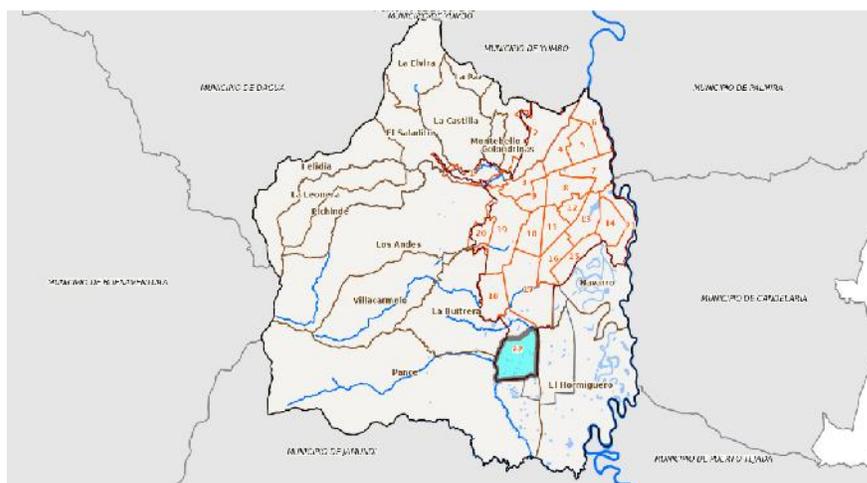
Ficha Normativa: PCS-PN- 98-CCP-EP

Ver anexo Norma Urbanística

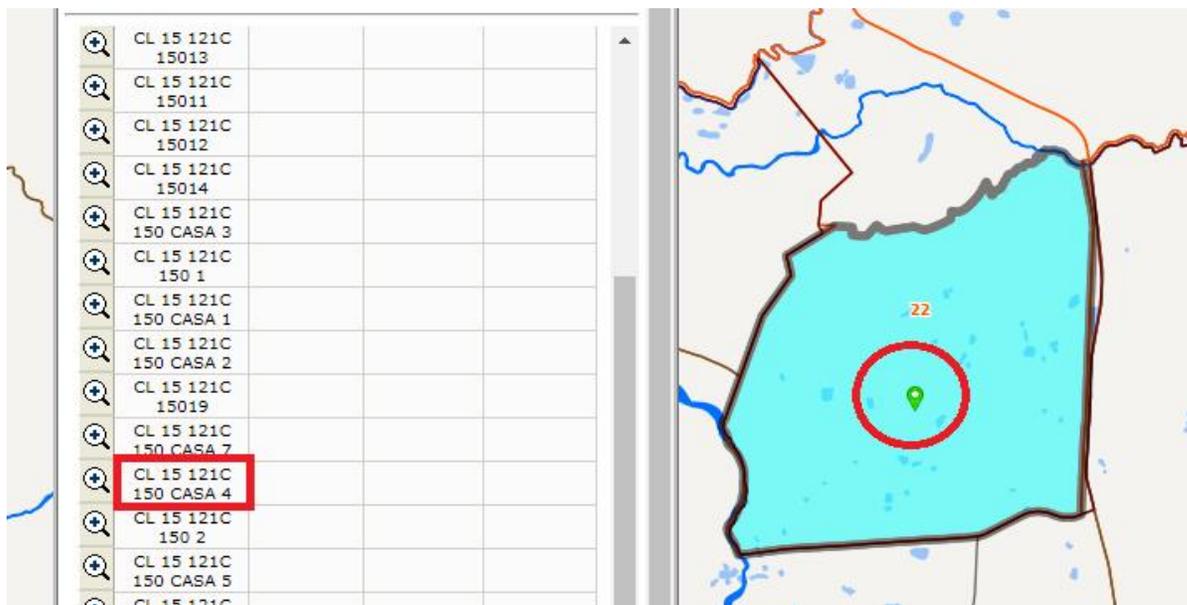
VI. **CARACTERISITICAS DEL SECTOR DONDE SE UBICA EL INMUEBLE:**

6.1 LOCALIZACIÓN DE LA COMUNA

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

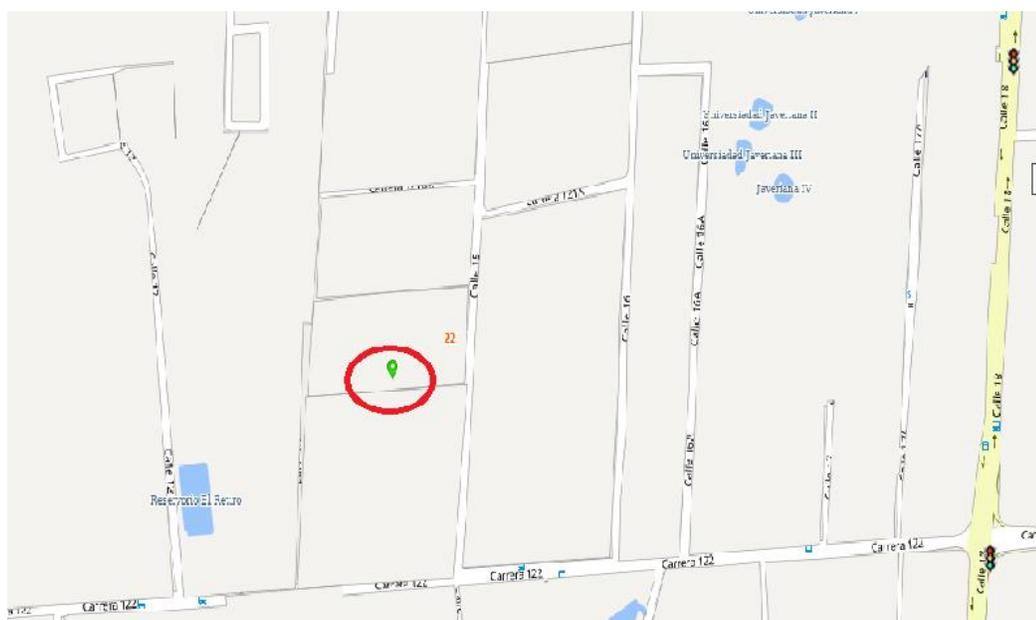


6.2 LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE EN LA COMUNA



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_MAXIMO	396008
DEFPRED	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
LUG_PFLD	00
PISO_PFLD	00
PREDIO	0000
NPN	760010100229600240001600000005
IDTERRENO	229600240001
NUM_PFLD	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 m², 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 m².

CUADRO DE ÁREAS			
DEPENDENCIA	m²	m²	REDONDEADO m²
ÁREA PRIVADA: Definida en la escritura como el area privada del lote CASA 4:		493.91	494.00
AREA PRIVADA GARAJE DOBLE: Definida en la escritura como incluida en el area privada del lote Casa 4	37.00		
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD:			0.0325

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 m², 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 37m², tanto la casa como el garaje y los jardines interiores están incluidas dentro del área privada de 492 m² 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

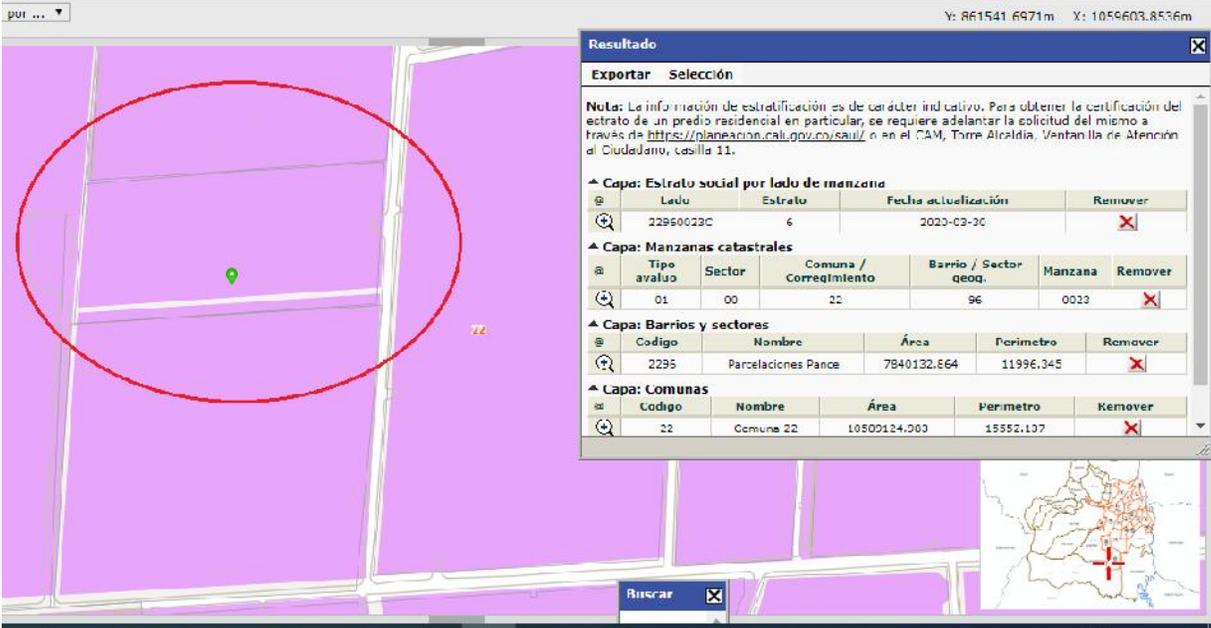
14.3 VALOR A DESCONTAR POR DEPRECIACIÓN DEL INMUEBLE

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
$X = \text{Vida útil causada} = (\text{Edad inmueble} / \text{Vida útil}) * 100$ (%)	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 m² y 500 m².
- 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:

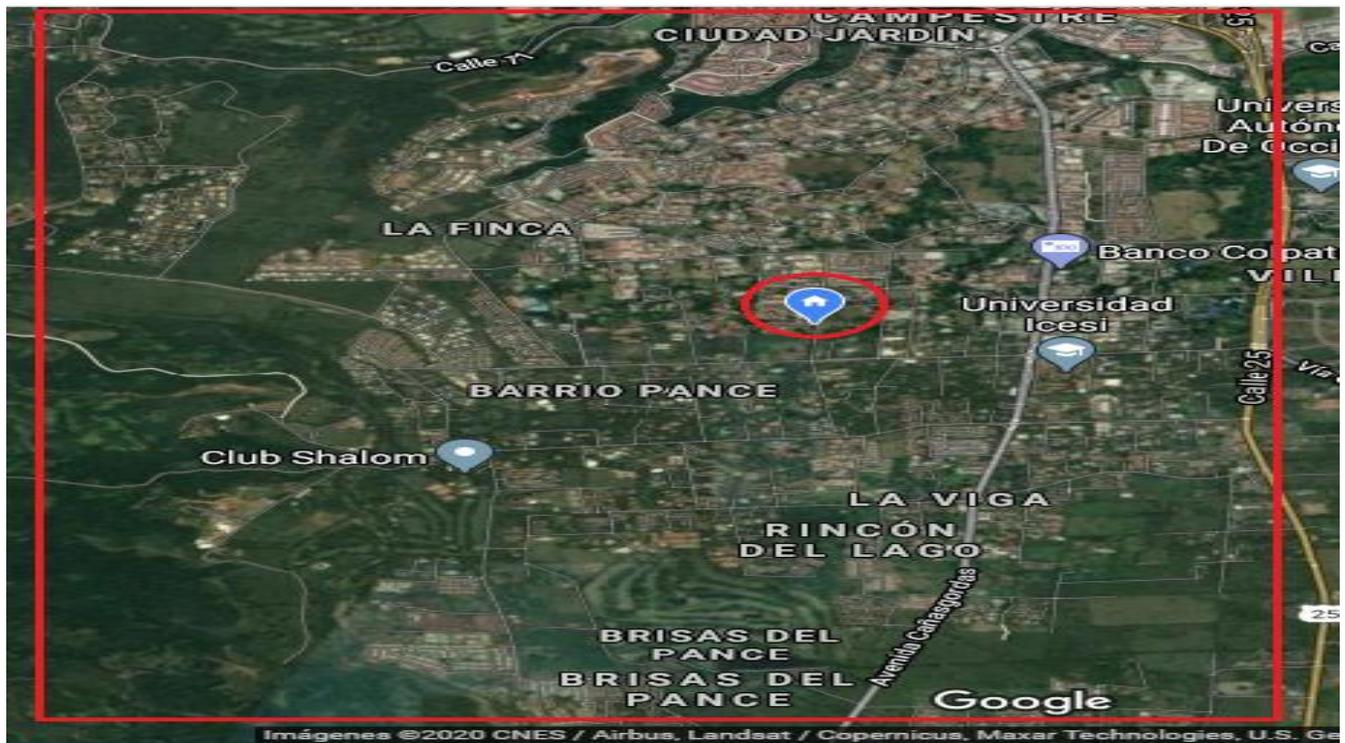
- Áreas construidas menores a 200 m² y mayores a 600 m².
- Edades entre (30) y veinte (40) años.
- Garajes privados con servidumbre en línea.
- Dos (2) y tres (3) habitaciones.
- Dos (2) tres (3) baños.
- Amobladas.
- Sin Habitación y baño de servicio.
- Cuotas de administración muy altas.

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_c = Valor comercial

C_t = Costo total de la construcción

D = Depreciación

V_t = Valor del terreno

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

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera.

Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

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 ²	ÁREA CONSTRUIDA m ²	PRECIO EN VENTAS \$	PRECIO DE VENTA POR m ² de Area Privada \$	PRECIO DE VENTA POR m ² de Area Construida \$	VR. ARRIENDO MENSUAL (SIN INCLUIR IVA, ADMON, OTROS) \$	PRECIO RENTA MES POR m ² Area Construida \$	TASA DE RENTA MES POR m ² 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

ESTADISTICA: VR. CANON MENSUAL DEL AREA CONSTRUIDA		
ID	AREA CONSTRUIDA A (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		1.89
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

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 m² DE ÁREA CONSTRUIDA: Nuestro Avalúo arroja un promedio integral por m² de área construida (277 m²) 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 m² DE ÁREA CONSTRUIDA: De acuerdo a nuestro Avalúo esta propiedad de 277 m² 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 m² 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 m² 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:

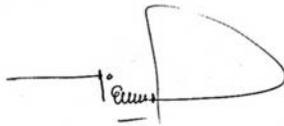
- Decreto 2150 de 1995 (Ley Anti-trámites) Avalúo de bienes inmuebles
- Ley 388 de 1997. Conocida como "Ley de Desarrollo Territorial"
- Decreto 1420 de 1998. "Por la cual se reglamentan los artículos de las leyes 9/89, 388/97 el Decreto 2150/95 y el Decreto Ley 151/98 que tratan de la realización de 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:

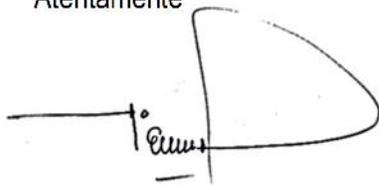
- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son concretas hasta donde el evaluador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- El Evaluador no tiene intereses (y de haberlos, estarán 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

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

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,

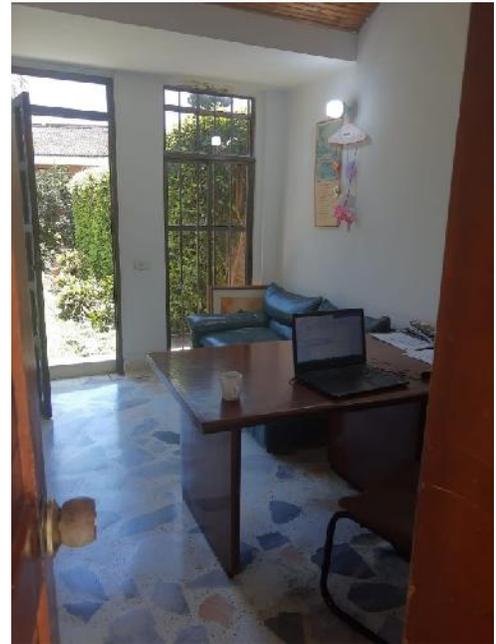
Atentamente



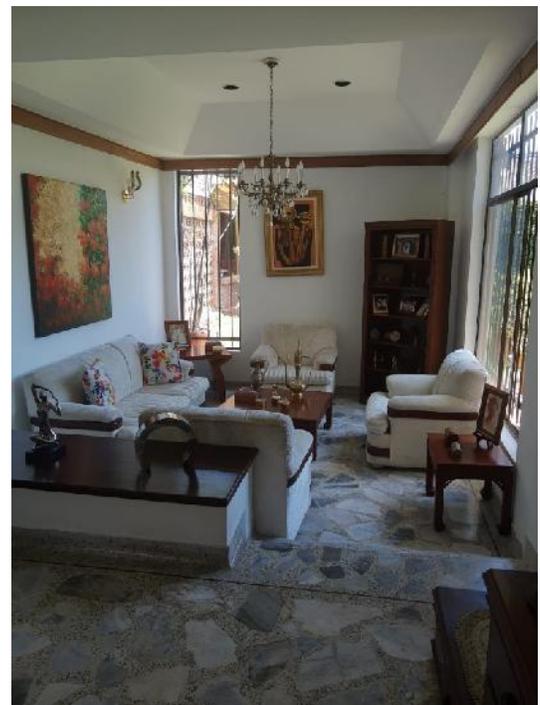
RODRIGO VELASCO GAVIRIA
CC 14.444.626
AVAL 14444626

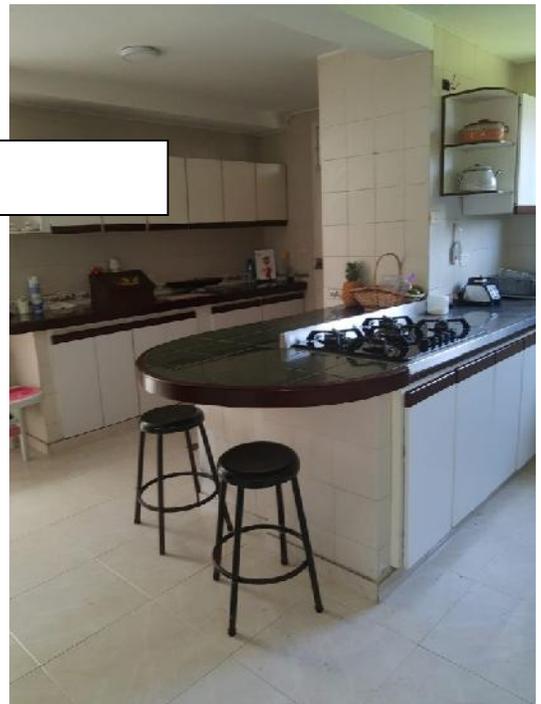
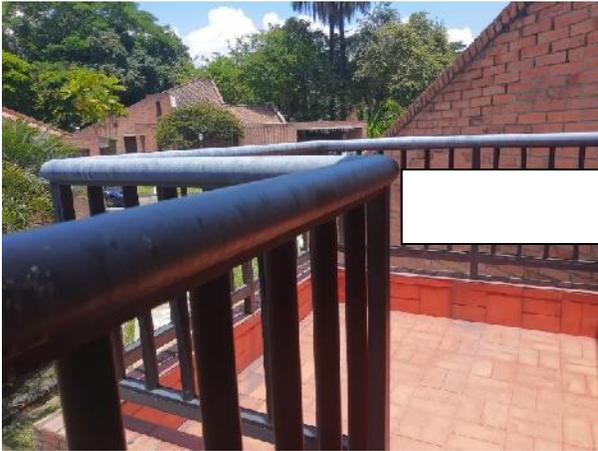
IMÁGENES DEL INMUEBLE AVALUADO TOMADAS DURANTE LA VISITA 09/09/2020

|



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 m²**
- 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 m²

Área privada

950 m²

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 m²

Favorito

Precio
\$4.700.000.000



- J Área construida 923 m²
- 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 m²

Área privada

3748 m²

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 m²

Favorito



- J **Área construida 390 m²**
- 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 m²

Área privada

2000 m²

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 m²



Sin especificar



Baños: 3



Parqueaderos: 3



Comparar



Ver teléfono

[WhatsApp](#)

[Ubicación](#)

) **Área Const.:**
286,00 m²

) **Precio m²:**
27.273/m²

) **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 m²



Habitaciones: 3



Baños: 5



Parqueaderos: 2



Comparar



Ver teléfono

Ubicación

) **Área Const.:**
143,00 m²

) **Precio m²:**
26.573/m²

) **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 m²

Habitaciones: 4



Baños: 5



Parqueaderos: 2



Comparar



Ver teléfono

[WhatsApp](#)[Ubicación](#)) **Área privada:**184,00 m²) **Área Const.:**237,00 m²

) **Precio m²:**
21.097/m²

) **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

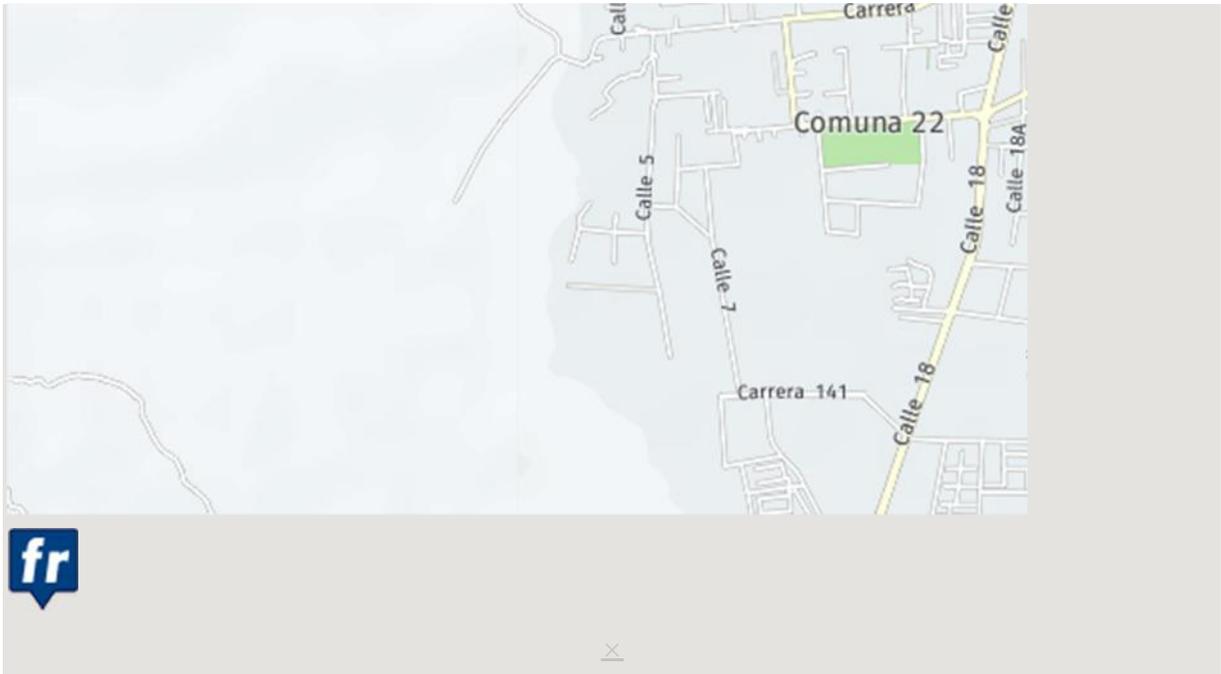
J

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			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	28 Mar 2018	Régimen Académico	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	28 Mar 2018	Régimen Académico	
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	28 Mar 2018	Régimen Académico	
Categoría 6 Inmuebles Especiales			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores. 	28 Mar 2018	Régimen Académico	



PIN de Validación: c0930b2e



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



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

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

TOTAL CONCEPTO	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
-----------------------	-------------------	-------------------	------------------	------------------	----------	----------	------------------	------------------	----------	----------	--------------------

Beneficio Interés Tributario		0				Beneficio Interés No Tributario			0		
Vigencia Actual	Vigencia Anterior	Intereses	Descuento Total	Total Beneficios	Otros	Total					
7.501.000	54.219.528	70.406.211	0	-1.125.150	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 Fiducomericio 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
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



TIMBRE

NÚMERO PREDIAL NACIONAL	DOCUMENTO
760010100229600240001800000005	000047603427
FORMA DE PAGO	Cheque de Gerencia
Efectivo <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tarjeta Débito <input type="checkbox"/>	Cheque Número
Tarjeta Crédito <input type="checkbox"/>	Cheque de Banco

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



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

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
TOTAL CONCEPTO											
Beneficio Interés Tributario 0 Beneficio Interés No Tributario 0											
Vigencia Actual	Vigencia Anterior	Intereses	Descuento Total	Total Beneficios	Otros	Total					

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
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

RV: Decisión Apelación de Auto - Proceso Ejecutivo Mixto con radicación No. 76001-31-03-001-2010-00239-01. MP CELV

Secretaria Oficina Apoyo Juzgados Civil Circuito Ejecucion Sentencias - Seccional Cali

<secoeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mié 17/02/2021 9:16

📎 2 archivos adjuntos (223 KB)

001-2010-00239-01. Objeción liquidación crédito - Confirma. MP CELV.pdf; Estado#19-09-02-2021.pdf;



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia



Juzgados Civiles de Ejecución
de Sentencias
Cali - Valle del Cauca

SIGCMA

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

Atento saludo,

Remito para respectivo registro.

Cordialmente,



JESSICA JULIETH OSORIO FIGUEROA
Asistente Administrativo.

Calle 8 No. 1-16, Oficina 404, Edificio Entreceibas

Teléfonos: (2) 889 1593

Correo electrónico: secoeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co

CO-SC5780-178

De: Juzgado 02 Civil Circuito Ejecucion Sentencias - Valle Del Cauca - Cali

<j02ejeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Enviado: martes, 16 de febrero de 2021 16:51**Para:** Secretaria Oficina Apoyo Juzgados Civil Circuito Ejecucion Sentencias - Seccional Cali

<secoeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: Fwd: Decisión Apelación de Auto - Proceso Ejecutivo Mixto con radicación No. 76001-31-03-001-2010-00239-01. MP CELV

Obtener [Outlook para Android](#)

From: Andres Felipe Ramirez Agudelo <aramireag@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Sent: Tuesday, February 16, 2021 3:55:02 PM

To: Juzgado 02 Civil Circuito Ejecucion Sentencias - Valle Del Cauca - Cali
<j02ejeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Subject: Decisión Apelación de Auto - Proceso Ejecutivo Mixto con radicación No. 76001-31-03-001-2010-00239-01. MP CELV

Siguiendo la instrucción dispuesta en el inciso final del artículo 326 del Código General del Proceso, le comunico el auto del 8 de febrero de 2021 (estado electrónico No. 19 del 9 de febrero de 2021), proferido dentro del asunto en referencia, por medio del cual se resolvió el recurso de apelación interpuesto versus la providencia que resolvió la objeción a la liquidación del crédito.

Magistrado Ponente: César Evaristo León Vergara

Nota: la providencia que resolvió dicha apelación quedó en firme el 12 de febrero de 2021 a las 04:00 p.m. (término: 10/02/2021 - 12/02/2021)

Atentamente,



Andrés Felipe Ramírez Agudelo
Escribiente de la Secretaría Sala Civil del Tribunal de Cali

AVISO DE CONFIDENCIALIDAD: Este correo electrónico contiene información de la Rama Judicial de Colombia. Si no es el destinatario de este correo y lo recibió por error comuníquelo de inmediato, respondiendo al remitente y eliminando cualquier copia que pueda tener del mismo. Si no es el destinatario, no podrá usar su contenido, de hacerlo podría tener consecuencias legales como las

contenidas en la Ley 1273 del 5 de enero de 2009 y todas las que le apliquen. Si es el destinatario, le corresponde mantener reserva en general sobre la información de este mensaje, sus documentos y/o archivos adjuntos, a no ser que exista una autorización explícita. Antes de imprimir este correo, considere si es realmente necesario hacerlo, recuerde que puede guardarlo como un archivo digital.

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CALI
SALA DE DECISIÓN UNITARIA**

*Santiago de Cali, ocho de febrero de dos mil veintiuno.
Magistrado Ponente: CÉSAR EVARISTO LEÓN VERGARA.
Radicación: 001-2010-00239-05*

Decídese a continuación el recurso de apelación formulado por el apoderado de la parte demandada en contra de la providencia calendada el 8 de octubre de 2020, mediante la cual el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Ejecución de Sentencias de Cali, resolvió la objeción a la liquidación del crédito.

I. CONSIDERACIONES.

1. *Básicamente alega el apelante que no se tuvieron en cuenta los abonos a los créditos realizados por el ejecutante que fueron reconocidos por la sentencia emitida por el Juez 18 Civil del Circuito en sentencia proferida en calenda posterior a la que fuera fulminada por el Juzgado 16 Civil del Circuito y que es la que ocupa nuestra atención, tampoco se reparó que la liquidación en todos los meses resultó uniforme, y que no se podían cobrar intereses moratorios sobre las cuotas que aún no eran exigibles al momento de presentación de la demanda.*

2. *En cuanto a los abonos que se realizaron al crédito que fue objeto del recaudo, se dirá que nunca se planteó el pago parcial de la obligación como excepción de mérito dentro del presente proceso, razón por la cual sería incongruente una decisión que así la reconociera, y si no podían tenerse en cuenta esos abonos en la decisión de instancia, con muchísima menor razón al realizar la liquidación del crédito.*

El apelante siempre trató de ligar la existencia de unos créditos anteriores a la suma de dinero por la que se adelanta la presente ejecución sin éxito por las razones que ampliamente se explicaron al fulminar la decisión de segunda instancia de la cual se transcriben sus apartes más importantes para ilustrar la situación, así:

"Entonces, para la Sala resulta evidente que sobre el préstamo de \$250.000.000.00, no se realizó ningún abono diferente a los enunciados en la demanda, sino que esa suma de dinero recibida por el demandante, se destinó a amortizar otros créditos específicamente, según se acreditó dentro de la actuación, los identificados con los números 8250081141, 8250081148, 8250081152, 82581009569, y 82581009621. Ver: Fl 1. C. 4., y según lo dijo el demandado a refinanciar otras obligaciones.

En ese sentido, la mala imputación que hayan hecho de la suma de \$250.000.000.00, a esos créditos diferentes al que sirve de abrevadero a la presente ejecución, el supuesto anatocismo que se haya podido producir al liquidar intereses, son asuntos que por supuesto, resultan extraños a la presente ejecución y/o a la obligación que se ha presentado como fuente del recaudo, en

donde se adelanta el recaudo de un crédito al que según los propios hechos de las excepciones el ejecutado no ha realizado ningún abono diferente a los señalados por el demandante, pues nunca planteó tal supuesto fáctico como excepción, de donde se sigue que sus medios de defensa se encontraban de antemano destinados al fracaso.

En otras palabras la presente ejecución se adelanta por el préstamo de \$250.000.000.00, y no por los saldos de las múltiples obligaciones que tenía el ejecutado con la entidad demandante con anticipación a la constitución de la garantía hipotecaria, de los cuales algunos fueron amortizados con la suma de \$ 250.000.000.00, que el ejecutante restituyó a la entidad bancaria.

Vale decir, el ataque presentado como excepción de mérito NO se dirige contra las vicisitudes que pudiere haber sufrido la obligación fuente del recaudo, sino que atiende a vicisitudes de otras obligaciones, y por lo tanto sólo podrán ser esgrimidas por el ejecutado en cuanto el recaudo de esas obligaciones sea demandado ante la jurisdicción por su titular y/o como accionante a través de otra clase de acción y procedimientos en donde el Juez de la causa valore en su conjunto la operación y la forma en que el préstamo por el cual se adelanta la presente ejecución fue aplicado a los créditos anteriores del demandante."

En consecuencia, cómo al plantearse las excepciones de mérito no se adujeron hechos enervantes de la pretensión ejecutiva que nos ocupa, desde los albores del proceso se anticipó el destino fatal de las excepciones de mérito.

4. *El resultado de la situación planteada, es que las excepciones de mérito fueron presentadas de manera formal, en tanto no se estaban esgrimiendo vicisitudes de la obligación demandada, vale decir, solo estaban en el papel, pero no tenían la aptitud para detener la ejecución judicial. "*

El reconocimiento de esos abonos por el Juez 18 Civil del Circuito en fecha posterior a la decisión de la Sala de Decisión, por supuesto no tiene ninguna relevancia en el presente asunto, pues como bien se dijo anticipadamente, esos abonos no tienen nada que ver con la ejecución que cursó en el Juzgado 16 Civil del Circuito.

En ninguno de los dos procesos, es decir, en el ejecutivo que cursó ante el 16 Civil del Circuito, ni dentro del ejecutivo que se adelantó ante el 18 Civil del Circuito, se logró establecer que la ejecutante estuviera adelantando un doble cobro, por eso es irrelevante la decisión que fulminó la última célula judicial.

3. *En cuanto a que la liquidación de los intereses fue uniforme, así debía ser pues verificado el pagaré fuente del recaudo, en su cláusula novena a esa tasa se pactaron los intereses remuneratorios, no eran variables, y bien puede decirse que la tasa es muy similar a la que en esa época se empleaba para la vivienda de interés social, sin serlo dados los orígenes del préstamo.*

4. *Y, finalmente, en cuanto a que no se podían cobrar las cuotas que no se habían vencido al momento de la presentación de la demanda, tampoco le asiste la razón al apelante, por cuanto, evidentemente, la cláusula aceleratoria pactada, permitía su cobro sin ningún inconveniente.*

En mérito de lo brevemente expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Santiago de Cali, en esta Sala Civil Singular,

II. RESUELVE.

1. CONFIRMAR en todas y cada una de sus partes la providencia impugnada proveniente del Juzgado Segundo Civil del Circuito de Ejecución de Sentencias de la ciudad.

2. Condenar en costas al apelante en favor del demandante. Fíjense como agencias en derecho la suma de \$ 500.000.00 Pesos M/CTE.

3. En firme este proveído remítase el expediente al despacho de origen.

Notifíquese y cúmplase,



CÉSAR EVARISTO LEON VERGARA
Magistrado

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CALI
SECRETARIA SALA CIVIL
ESTADO ELECTRÓNICO No. 019

FECHA 09/02/2021

RADICACIÓN	TIPO PROCESO	DEMANDANTE	DEMANDADO	FECHA AUTO	ACTUACIÓN	VER ARCHIVO	MAGISTRADO
76001-31-03-012-2019-000107-01	EXPROPIACIÓN	ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI Y OTRO	LUIS HORACIO GOMEZ Y OTROS	08/02/2021	AUTO DECLARA NULIDAD	PDF	FLAVIO EDUARDO CÓRDOBA FUERTES
76001-31-03-018-2019-00015-01	VERBAL	ALVARO JOSE REYES CARVAJAL Y OTRA	SERVICIO OCCIDENTAL DE SALUD S.O.S.EPS Y OTRO	08/02/2021	REVOCA AUTO SIN COSTAS	PDF	FLAVIO EDUARDO CÓRDOBA FUERTES
76001-22-03-000-2020-00161-00	RECURSO EXTRAORDINARIO DE REVISIÓN	SANDRA MAMIAM CORREA	JUZGADO 8° CIVIL MUNICIPAL DE CALI (SENTENCIA) Y OTROS	08/02/2021	AUTO RESUELVE NULIDAD	PDF	CÉSAR EVARISTO LEÓN VERGARA
76001-31-03-001-2010-00239-05	EJECUTIVO	BANCOLOMBIA S.A.	JAVIER ALONSO QUIJANO PALOMIA	08/02/2021	CONFIRMA AUTO COSTAS	PDF	CÉSAR EVARISTO LEÓN VERGARA
76001-31-03-006-2017-00159-02	VERBAL	C. R. RESERVA DEL HIGUERON P.H,	DIEGO MENDOZA RIVERA	08/02/2021	CONFIRMA AUTO COSTAS	PDF	CÉSAR EVARISTO LEÓN VERGARA
76001-31-03-004-2008-00178-01	VERBAL	JAVIER SANTA GONZALEZ	FONDO DE EMPLEADOS DE LAS EMPRESAS MUNICIPALES DE CALI- FONAVIEMCALI	08/02/2021	AUTO OBEDEZCASE Y CÚMPLASE	PDF	HOMERO MORA INSUASTY
76001-31-03-005-2012-00443-01	VERBAL	LOGISTICA INTERNACIONAL DE PRODUCTOS Y SERVICIOS S.A.-LIPSA S.A.	ASEGURADORA SOLIDARIA DE COLOMBIA LTDA	08/02/2021	AUTO OBEDEZCASE Y CÚMPLASE	PDF	HOMERO MORA INSUASTY

76001-31-03-005-2018-00478-01	VERBAL	LARRY ARANGO	MAYAGÜEZ S.A.	08/02/2021	CONFIRMA AUTO COSTAS	PDF	HOMERO MORA INSUASTY
76001-22-03-000-2020-00004-00	RECURSO EXTRAORDINARIO DE REVISIÓN	NATALIA VASQUEZ OCAMPO	JUZGADO 12 CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI- SENTENCIA 5 DE NOVIEMBRE DE 2019	08/02/2021	AUTO RESUELVE PRUEBAS PEDIDAS	PDF	HOMERO MORA INSUASTY
76001-31-03-004-2016-00172-01	EJECUTIVO	MEJOR VIVIR CONSTRUCTOR A S.A.	JARAMILLO ESTRADA LTDA	08/02/2021	AUTO DEJA SIN EFECTOS	PDF	JULIÁN ALBERTO VILLEGAS PEREA
76001-31-03-001-2018-00216-01	EJECUTIVO	CLAUDIA ELIZABETH GUERRERO MUÑO	R.V. GESTION DE ACTIVOS	05/02/2021	AUTO ADMITE APELACIÓN DE SENTENCIA	PDF	JULIÁN ALBERTO VILLEGAS PEREA
76001-31-03-003-2008-00091-01	VERBAL	CLARA EUGENIA ORDOÑEZ Y OTRO	CRUZ BLANCA EPS S.A. Y OTRO	08/02/2021	AUTO ORDENA DESGLOSE	PDF	JULIAN ALBERTO VILLEGAS PEREA

Número de registros: 12

SE FIJA EL PRESENTE ESTADO ELECTRÓNICO EN LA PÁGINA WEB DE LA RAMA JUDICIAL A LAS 7:00 A.M Y SE DESFIJA A LAS 4:00 P.M.

[ENCUESTA](#)



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE
SENTENCIAS DE CALI

Auto No. 393

RADICACIÓN: 760013103001-2018-00242-00
CLASE DE PROCESO: Ejecutivo Singular
DEMANDANTE: Alberto Bahamón Velasco
DEMANDADO: Maritza Valencia Castro

Santiago de Cali, diecisiete (17) de marzo de dos mil veintiuno (2021)

A través de escrito virtual, el apoderado de la parte actora allegó el avalúo del vehículo de placas MHP-695, del cual se dará traslado conforme lo dispone el numeral 5º del artículo 444 del C.G.P., que reza: *“Cuando se trate de vehículos automotores el valor será fijado oficialmente para calcular el impuesto de rodamiento, sin perjuicio del derecho otorgado en el numeral anterior. En tal caso también podrá acompañarse como avalúo el precio que figure en publicación especializada, adjuntando una copia informal de la página respectiva”*.

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 del avalúo correspondiente al bien mueble vehículo de placas MHP-695, como se relaciona a continuación, presentado por la parte actora.

VEHICULO DE PLACAS	AVALUO
MHP-695	\$18.290.000.00

SEGUNDO: Ingresar a despacho una vez se encuentre en firme este auto, para resolver sobre la programación de la diligencia de remate.

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:

fa38935f0c0b982f27d814a7338b1493ca0cb91193391177a8a57181551124ea

Documento generado en 31/03/2021 10:58:33 AM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

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

RV: SOLICITUD DE REMATE RAD. 2018-242

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

Jue 11/03/2021 8:03

📎 2 archivos adjuntos (670 KB)

SOLICITUD DE REMATE RAD. 2018-242.pdf; Liquidación de impuestos Van.pdf;



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia



Juzgados Civiles de Ejecución
de Sentencias
Cali - Valle del Cauca

SIGCMA

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

Atento saludo,

Remito para respectivo registro.

Cordialmente,



JESSICA JULIETH OSORIO FIGUEROA
Asistente Administrativo.

Calle 8 No. 1-16, Oficina 404, Edificio Entreceibas

Teléfonos: (2) 889 1593

Correo electrónico: secoeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co



De: Sigifredo Franco <francosigifredo@yahoo.com>

Enviado: miércoles, 10 de marzo de 2021 19:36

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

Asunto: SOLICITUD DE REMATE RAD. 2018-242

Cordial saludo

Por medio del presente me permito hacer entrega de solicitud de remate dirigido al juzgado 02 civil del circuito de ejecución de Cali con sus anexos en archivo formato PDF.

Atentamente

Sigifredo Franco Muñoz
C.C 16598105
T.P. 68070 C.S. de la J

SIGIFREDO FRANCO MUÑOZ
Abogado

Señor

JUEZ 02 CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE CALI

ORIGEN: JUZGADO 01 CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE CALI

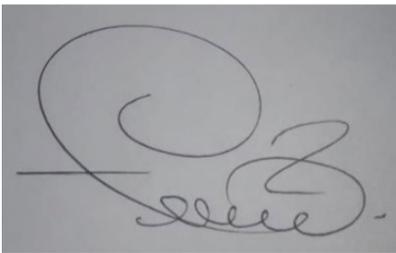
Email: secoecccali@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

Asunto: Solicitud de remate
DTE: ALBERTO BAHAMON VELASCO
DDO: MARITZA VALENCIA CASTRO
RAD: 2018-00242

SIGIFREDO FRANCO MUÑOZ, persona mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Cali Valle, identificado con la cédula de ciudadanía No. 16.598.105 expedida en Cali (Valle), abogado titulado y en ejercicio, portador de la tarjeta profesional No. 68.070 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi calidad de apoderado de la parte demandante, por medio del presente me permito solicitarle a su despacho se ordene el remate al vehículo marca Chevrolet de placas MHP-695, de propiedad de la demandada, vehículo identificado en el plenario, y el cual fue objeto de su respectivo secuestro, a fin de que se tenga como base el avalúo del presente año, registrado en la secretaría de movilidad de Cali, descrito en el formulario de pago de impuestos No. 76224610200, el cual arroja un avalúo del vehículo para la vigencia del año 2021 por valor de 18.290.000 pesos, formulario que anexo.

Atentamente



SIGIFREDO FRANCO MUÑOZ
CC. 16.598.105 de Cali Valle
TP. 68.070 del C. S. de la J.
Email: francosigifredo@yahoo.com
Teléfono celular: 3137975849

A. PERIODO GRAVABLE	1 AÑO	2 FRACCIÓN AÑO No MESES	B DECLARACIÓN QUE SE CORRIGE		4 FECHA CORRECCIÓN	5 FORMULARIO	76224610200	
	2021	12	3 FORMULARIO CORRECCIÓN No		DD MM AAAA	6 FECHA	27/02/2021	
C. DATOS DEL DECLARANTE	8 NOMBRES O RAZÓN SOCIAL DEL CONTRIBUYENTE			9 TIPO DE DOCUMENTO		10 No IDENTIFICACIÓN		
	MARITZA			CC <input checked="" type="checkbox"/> NI <input type="checkbox"/> II <input type="checkbox"/> CE <input type="checkbox"/> OTRO <input type="checkbox"/>		31954315		
	11 APELLIDOS			12 CELULAR		13 TELEFONO		
	VALENCIA CASTRO			3137975849		0000000		
D. DATOS DEL VEHICULO	18 PLACA			19 MARCA		20 LINEA		
	MHP695			CHEVROLET		N300		
	22 CLASE			23 CARROCERIA		24 CILINDRAJE (CC)		
	CAMIONETA			VAN		1206		
	26 CAPACIDAD DE PASAJEROS			27 NUMERO DE PUERTAS		28 COMBUSTIBLE		
	7			5		GASOLINA		
E. LIQUIDACIÓN PRIVADA	36 AVALUO COMERCIAL DEL VEHICULO			\$ 18,290,000		43 TOTAL A CARGO		
	37 IMPUESTO SOBRE VEHICULOS AUTOMOTORES			\$ 274,000		\$ 0		
	38 DESCUENTO EN IMPUESTO			\$ 0		\$ 0		
	39 SANCIÓN DE EXTEMPORANEIDAD			\$ 0		\$ 0		
	40 OTRAS SANCIONES			\$ 0		\$ 274,000		
	41 DESCUENTOS EN SANCIONES			\$ 0		\$ 0		
	42 TOTAL A CARGO			\$ 274,000		\$ 274,000		
	32 NIT DE LA COMPANIA QUE EXPIDE EL SOAT			35 MUNICIPIO DE REGISTRO DEL VEHICULO		53 FECHA LIMITE PAGO		
	CALI			CALI		30/06/2021		
	G. FIRMAS	DECLARANTE. DECLARO QUE LA INFORMACIÓN CONSIGNADA AQUI ES CORRECTA Y AJUSTADA A LAS DISPOSICIONES LEGALES						54 MUNICIPIO (20%)
50. NOMBRES Y APELLIDOS						\$ 54,800		
51. IDENTIFICACIÓN			52. FIRMA			55 DEPARTAMENTO (80%)		
Este Declaración es sugerida y para que tenga validez requiere que sea correctamente firmada, con lo cual acepta los hechos declarados						\$ 219,200		
H. DIST. RECAUDO						56 PRECIO PUBLICO SOPORTE TECNOLÓGICO		
						\$ 14,350		
J. LIQUIDACIÓN TOTAL						\$ 288,350		
K. FORMA DE PAGO						57. TOTAL A PAGAR		
						\$ 288,350		



(415)7709998020931(8020)00076224610200(8020)76001000(3900)00288350(56)20210630

- DEPARTAMENTO -

- CONTRIBUYENTE -

A. PERIODO GRAVABLE	1 AÑO	2 FRACCIÓN AÑO No MESES	B DECLARACIÓN QUE SE CORRIGE		4 FECHA CORRECCIÓN	5 FORMULARIO	76224610200	
	2021	12	3 FORMULARIO CORRECCIÓN No		DD MM AAAA	6 FECHA	27/02/2021	
C. DATOS DEL DECLARANTE	8 NOMBRES O RAZÓN SOCIAL DEL CONTRIBUYENTE			9 TIPO DE DOCUMENTO		10 No IDENTIFICACIÓN		
	MARITZA			CC <input checked="" type="checkbox"/> NI <input type="checkbox"/> II <input type="checkbox"/> CE <input type="checkbox"/> OTRO <input type="checkbox"/>		31954315		
	11 APELLIDOS			12 CELULAR		13 TELEFONO		
	VALENCIA CASTRO			3137975849		0000000		
D. DATOS DEL VEHICULO	18 PLACA			19 MARCA		20 LINEA		
	MHP695			CHEVROLET		N300		
	22 CLASE			23 CARROCERIA		24 CILINDRAJE (CC)		
	CAMIONETA			VAN		1206		
	26 CAPACIDAD DE PASAJEROS			27 NUMERO DE PUERTAS		28 COMBUSTIBLE		
	7			5		GASOLINA		
E. LIQUIDACIÓN PRIVADA	36 AVALUO COMERCIAL DEL VEHICULO			\$ 18,290,000		43 TOTAL A CARGO		
	37 IMPUESTO SOBRE VEHICULOS AUTOMOTORES			\$ 274,000		\$ 0		
	38 DESCUENTO EN IMPUESTO			\$ 0		\$ 0		
	39 SANCIÓN DE EXTEMPORANEIDAD			\$ 0		\$ 0		
	40 OTRAS SANCIONES			\$ 0		\$ 274,000		
	41 DESCUENTOS EN SANCIONES			\$ 0		\$ 0		
	42 TOTAL A CARGO			\$ 274,000		\$ 274,000		
	32 NIT DE LA COMPANIA QUE EXPIDE EL SOAT			35 MUNICIPIO DE REGISTRO DEL VEHICULO		53 FECHA LIMITE PAGO		
	CALI			CALI		30/06/2021		
	G. FIRMAS	DECLARANTE. DECLARO QUE LA INFORMACIÓN CONSIGNADA AQUI ES CORRECTA Y AJUSTADA A LAS DISPOSICIONES LEGALES						54 MUNICIPIO (20%)
50. NOMBRES Y APELLIDOS						\$ 54,800		
51. IDENTIFICACIÓN			52. FIRMA			55 DEPARTAMENTO (80%)		
Este Declaración es sugerida y para que tenga validez requiere que sea correctamente firmada, con lo cual acepta los hechos declarados						\$ 219,200		
H. DIST. RECAUDO						56 PRECIO PUBLICO SOPORTE TECNOLÓGICO		
						\$ 14,350		
J. LIQUIDACIÓN TOTAL						\$ 288,350		
K. FORMA DE PAGO						57. TOTAL A PAGAR		
						\$ 288,350		



(415)7709998020931(8020)00076224610200(8020)76001000(3900)00288350(56)20210630



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

Auto No. 423

Radicación: 760013103002-2001-00093-00
Clase de Proceso: Ejecutivo Singular
Demandante: Fiduciaria Unión S.A. Coltefinanciera
Demandado: Colombiana de Azúcares

Santiago de Cali, veinticinco (25) de marzo de dos mil veintiuno (2021)

Mediante escrito virtual el apoderado general de Coltefinanciera S.A. Compañía de Financiamiento, tal como se desprende de la Escritura Pública No. 1945 de junio 20 de 2020 de la Notaría 16 del Círculo de Medellín, presentó contrato que denominó “*cesión de derechos litigiosos o de créditos y/o derechos*” celebrado entre dicha entidad y Camacho Yaya Asociados Ltda.

Revisado el escrito, se encuentra conforme y por tanto se dará trámite al mismo en los términos del artículo 652 del Código de Comercio, que en concordancia con el artículo 660 ibidem, tiene efectos similares a los de una cesión en cuanto a que el adquirente se coloca en lugar del enajenante en todos los derechos que el título le confería quedando sujeto a todas las excepciones oponibles a este; asimismo, desde el punto de vista procesal aquel continuará como demandante en el proceso. Por adecuarse la petición a la normatividad aplicable al caso, se reconocerá el contrato como transferencia del título por medio diferente al endoso a favor de la sociedad Camacho Yaya Asociados Ltda.

De otro lado, el Representante Legal de la Sociedad Camacho Yaya Asociados Ltda. confirió poder al doctor Néstor Alexander Useche Pérez, para que lo represente, a quien se reconocerá personería por ajustarse a lo dispuesto en el artículo 74 del C.G.P y contar el profesional del derecho con registro vigente, como se observa en la página web de la Rama Judicial.

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

RESUELVE:

PRIMERO: ACEPTAR la transferencia del título valor fuente del recaudo por medio diferente al endoso, originada en un negocio jurídico denominado “*cesión de derechos litigiosos o de créditos y/o derechos*”, celebrado entre Coltefinanciera S.A. Compañía de

Financiamiento y la sociedad Camacho Yaya Asociados Ltda., que por disposición del artículo 652 del Código de Comercio subroga al adquirente en todos los derechos que el título confiere.

SEGUNDO: DISPONER que la sociedad Camacho Yaya Asociados Ltda. se entienda en adelante como parte demandante dentro del presente proceso.

TERCERO: RECONOCER personería al doctor Néstor Alexander Useche Pérez, abogado en ejercicio, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.659.886 y T.P. No 175.513 del C.S.J., para que actúe en representación de la demandante sociedad Camacho Yaya Asociados Ltda.

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:

27ac164008019f32d0867be39c98143ce09f50e187aaa1a8d648aa3bbfb988ca

Documento generado en 31/03/2021 02:08:52 PM

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. 141

RADICACIÓN: 760013103002-2004-00395-00
CLASE DE PROCESO: Ejecutivo Hipotecario
DEMANDANTE: David Steven Ramírez García
DEMANDADO: Juan Carlos Osorio y otro

Santiago de Cali, ocho (08) de febrero de dos mil veintiuno (2021)

El apoderado judicial de la parte actora, a través de escrito virtual, presenta el avalúo catastral del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-150096, por lo que de conformidad con lo dispuesto en el numeral 4º del artículo 444 del C.G.P. se dará el correspondiente traslado y se aumentará en un 50%.

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

RESUELVE:

UNICO: CORRER traslado por el término de diez (10) días al avalúo catastral aumentado en un 50% del bien inmueble que a continuación se relaciona:

MATRÍCULA INMOBILIARIA	AVALUÓ CATASTRAL	50% DEL AVALUÓ	AVALUÓ INCREMENTADO
370-150096	\$98.611.000.00	\$49.305.500.00	\$147.916.500.00

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:

d33c9120e37c71822140968493b9d3ce49a150709c69bb0c55478f451e3cc5f1

Documento generado en 31/03/2021 10:58:35 AM

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

RV: MEMORIAL APORTA AVALUO INMUEBLE 002-2004-00395-00

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

Mar 26/01/2021 9:00

📎 2 archivos adjuntos (655 KB)

certificado catastral Juan Carlos Osorio 002-2004-00395-00.pdf; Memorial Aporta Avaluo Comercial 002-2004-00395-00.doc;



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia



Juzgados Civiles de Ejecución
de Sentencias
Cali - Valle del Cauca

SIGCMA

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

Atento saludo,

Remito para respectivo registro.

Cordialmente,



JESSICA JULIETH OSORIO FIGUEROA
Asistente Administrativo.

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



De: Juzgado 02 Civil Circuito Ejecucion Sentencias - Valle Del Cauca - Cali

<j02ejccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Enviado: martes, 26 de enero de 2021 8:09

Para: Secretaria Oficina Apoyo Juzgados Civil Circuito Ejecucion Sentencias - Seccional Cali

<secoeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: Fwd: MEMORIAL APORTA AVALUO INMUEBLE 002-2004-00395-00

Obtener [Outlook para Android](#)

From: CARLOS HUMBERTO FAJARDO HERNANDEZ <CARLOSHF35@hotmail.com>

Sent: Tuesday, January 26, 2021 8:07:30 AM

To: Juzgado 02 Civil Circuito Ejecucion Sentencias - Valle Del Cauca - Cali
<j02ejeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Subject: MEMORIAL APORTA AVALUO INMUEBLE 002-2004-00395-00

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

Carlos Humberto Fajardo Hernández

Abogado
carloshf35@hotmail.com
318-2439341
Cali – Colombia

Señores

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

E. S. D.

REFERENCIA: Proceso ejecutivo con título hipotecario adelantado por David Steven Ramírez García último cesionario, en contra de Juan Carlos Osorio. Radicación No. 002-2004-00395-00.

CARLOS HUMBERTO FAJARDO HERNANDEZ, mayor de edad, vecino de esta ciudad de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía No. 6.525.435 de Versalles Valle, abogado de profesión, provisto de la Tarjeta Profesional No. 187495 emanada del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en mi condición de apoderado de la parte actora, por medio del presente escrito me permito allegar al despacho el certificado de inscripción catastral del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-150096 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

De conformidad con lo dispuesto en el numeral 4º del artículo 444 del Código General del Proceso, el avalúo catastral de los inmuebles se debe incrementar en un 50% para determinar el avalúo comercial, así:

.- Matrícula inmobiliaria No. 370-150096, el avalúo catastral es \$98.611.000.oo, incrementado en un 50%, arrojo como avalúo comercial la suma de \$147.916.500.oo.

Teniendo en cuenta lo anterior, presento la siguiente

PETICIÓN

Sírvase glosar a los autos para que conste y correr traslado a la parte demandada, del avalúo comercial del inmueble registrado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-150096 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

Atentamente,

CARLOS HUMBERTO FAJARDO HERNANDEZ

C.C. No. 6.525.435 de Versalles Valle

T.P. No. 187.495 del C.S.J.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE HACIENDA

TRD: 4131.050.6.1

CERTIFICADO INSCRIPCIÓN CATASTRAL No. 26197



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
OSORIO JUAN CARLOS	1	0%	CC	16725965
ROJAS R DIANA LUCIA	1	0%	CC	31938697

No. Titulo	Fecha Titulo	Notaria/Juzgado u Otros	Ciudad	Fecha Registro	No. Matricula Inmobiliaria:
608	01/03/1994	5	5	10/03/1994	150096

Información Física	Información Económica
Número Predial Nacional: 760010100021700660001900010234	Avalúo catastral: \$98,611,000 Año de Vigencia: 2020
Dirección Predio: C55 A N 2 A 99 10503 P	Resolución No: S 8567 Fecha de la Resolución: 31/12/2019
Estrato: 4	Tipo de Predio: CONST.
Total Área terreno (m ²): 81 Total Área Construcción (m ²): 76	Destino Económico : 1 HABITACIONAL EN PH 4 ó 5 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 18 días del mes de diciembre del año 2020

EDWIN ALBERTO PEREA SERRANO
Subdirector de Departamento Administrativo

Elaboró: Miguel Angel Sanchez Alderete
Código de seguridad: 26197

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

Este certificado NO es valido sin estampillas para cualquier trámite.

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

RECIBO OFICIAL DE PAGO DE ESTAMPILLAS MUNICIPALES

Banco Popular 18/12/20 10:43:24
289 41963977 Li NSp 267
AJ224 Nrm Doc: 226
Cod Pagaduria: 425
Nro Documento: 00000000000000000000 084207
Vr Efect: \$3,500.00
Vr ChqPop: \$.00
Vr ChqCje: \$.00
Vr Total: \$3,500.00
Nro Cheques: 0

FECHA EXPEDICIÓN DIA MES AÑO: 18-12-2020
FECHA VENCIMIENTO DIA MES AÑO: 31-12-2020

RECIBO OFICIAL No: 333300806000

NOMBRES DEL CONTRIBUYENTE: DAVID STIVEN RAMIREZ GARCIA

CORREO ELECTRONICO: null

TIPO DE DOCUMENTO: CC

NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN DV: 1107068134

VALOR CONTRATO O REGISTRO: 0

TELÉFONO: 3187441453

ORGANISMO: SUBDIRECCION DE CATASTRO MUNICIPAL

ACTO Y/O DOCUMENTO: CERTIFICADO DE PROPIEDAD Y NO PROPIEDAD



CONTRIBUYENTE

CODIGO	CONCEPTO	VALOR
012	PRODESARROLLO MUNICIPAL	1,400
069	PROCULTURA MUNICIPAL	2,100
		0
		0
		0
TOTAL		3,500

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

ESTAMPILLAS
Recibo oficial Número:
333300806000





JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE
SENTENCIAS DE CALI

Auto No. 289

Radicación: 760013103004-2004-00134-00
Clase de Proceso: Ejecutivo Hipotecario
Demandante: Johana Campo Soto
Demandado: Elizabeth Salamanca González y otro

Santiago de Cali, veinticinco (26) de febrero de dos mil veintiuno (2021)

A través de escrito virtual, la apoderada de la parte actora manifestó que no se encuentra en el proceso constancia de que la demandante es poseedora del inmueble en litigio ubicado en la Avenida 2 EN No. 53AN-05 Conjunto Residencial Santa Lucia Pacará III, desde el mes de febrero del año 2015; igualmente informó que al llegar su poderdante al apartamento lo encontró en ruinas, ya que llevaba aproximadamente 17 años abandonado y se había convertido en el basurero del Conjunto residencial Santa Lucia Pacará III, por lo que tuvo que llevar a cabo obras de limpieza, reconstrucción y remodelación del mismo con un costo de \$20.000.000.00; además, contrató y pagó la instalación de servicio de gas domiciliario con la empresa Gases de Occidente, por un valor de \$1.322.100; asimismo, le correspondió ponerse al día en el pago de servicios públicos por valor de \$1.382.121 y canceló el impuesto predial por la suma de \$7.028.713, así como las cuotas de administración.

Por lo anterior, considera que se llevó a cabo un proceso equivocado, pues correspondía pedir la adjudicación directa del inmueble a favor de la señora Johana Campo, razón por la que solicitó que se le dé el valor probatorio correspondiente a los documentos presentados y se fije fecha y hora para llevar a cabo la diligencia de remate y así finiquitar el proceso.

Al respecto, debe indicarse que el proceso no cumple con los presupuestos del artículo 467 del CGP para ordenar la adjudicación directa, como quiera que el acreedor hipotecario no demandó desde un principio la adjudicación del bien hipotecado, para el pago total o parcial de la obligación garantizada; además, el proceso se rigió por el trámite previsto en el artículo 468 ibidem.

De igual forma, presentó el avalúo comercial del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-222260, mismo que si bien cumple con los requisitos contemplados en el artículo 7º y s.s. de la Ley 1673 de 2013, lo cierto es que el avalúo catastral quedó en firme el 13 de noviembre de 2020, es decir, no ha transcurrido el término previsto en el

inciso segundo del artículo 457 del CGP para allegar un nuevo avalúo, razón por la que no se correrá traslado del mismo.

Sin embargo, al encontrarse el bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-222260 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, debidamente embargado, secuestrado y avaluado, cumpliendo así las condiciones establecidas en el artículo 448¹ del C.G.P., en principio, sería procedente señalar fecha para la almoneda; sin embargo, se observa que el Juzgado de origen excluyó al secuestre, señor Alexander Zúñiga Rojas, sin haber provisto su reemplazo, razón por la que se designará uno de la lista de auxiliares de la justicia vigente.

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

RESUELVE:

PRIMERO: AGREGAR al plenario los documentos presentados por la apoderada de la parte actora para que obren dentro del mismo.

SEGUNDO: AGREGAR sin consideración al expediente el avalúo comercial presentado por la parte demandante.

TERCERO: NO ORDENAR la adjudicación del bien trabado en la litis a favor de la señora Johana Campo Soto, por las razones expuestas en precedencia.

CUARTO: DESIGNAR como secuestre a la sociedad Mejía y Asociados Abogados Especializados S.A.S., para que administre el bien inmueble con matrícula inmobiliaria No. 370-222260, de conformidad con lo anotado en la parte motiva de esta providencia. Sociedad que se ubica en la calle 5 Norte 1N-95 piso 1 Edificio Zapallar. Tel. 8889161-8889162 – 3175012496. Correo electrónico: diradmon@mejiayasociadosabogados.com. A través de la Oficina de Apoyo se le comunicará su designación.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

LUZ STELLA UPEGUI CASTILLO

Juez

cml.

¹ Artículo 448 del C.G.P Señalamiento de fecha para remate. Ejecutoriada la providencia que ordene seguir adelante la ejecución, el ejecutante podrá pedir que se señale fecha para el remate de los bienes que lo permitan, siempre que se hayan embargado, secuestrado y avaluado, aun cuando no esté en firme la liquidación del crédito. En firme esta, cualquiera de las partes podrá pedir el remate de dichos bienes.

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:

28d58273b32a2f7980e23b57491fda10110a0f6ffa5ef9ee31e198d9c6cf40f6

Documento generado en 31/03/2021 10:58:36 AM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

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

RV: 760013103004-2004-00134-00 HIPOTERIO

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

Mié 17/02/2021 13:11

📎 3 archivos adjuntos (4 MB)

ENTREGO AVALUO JUZG. 2 EJEC. SENTENCIAS.pdf; PACARA APTO SANTA LUCIA FEBRERO 2021.pdf; FEBRERO 2021.pdf;



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia



Juzgados Civiles de Ejecución
de Sentencias
Cali - Valle del Cauca

SIGCMA

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

Atento saludo,

Remito para respectivo registro.

Cordialmente,



JESSICA JULIETH OSORIO FIGUEROA
Asistente Administrativo.

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



CO-SC5780-178

De: Juzgado 02 Civil Circuito Ejecucion Sentencias - Valle Del Cauca - Cali

<j02ejeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Enviado: miércoles, 17 de febrero de 2021 11:45

Para: Secretaria Oficina Apoyo Juzgados Civil Circuito Ejecucion Sentencias - Seccional Cali

<secoeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: Fwd: 760013103004-2004-00134-00 HIPOTERIO

Obtener [Outlook para Android](#)

From: olga largo <ollarguz@hotmail.com>

Sent: Wednesday, February 17, 2021 11:44:06 AM

To: Juzgado 02 Civil Circuito Ejecucion Sentencias - Valle Del Cauca - Cali
<j02ejeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Subject: 760013103004-2004-00134-00 HIPOTERIO

Señor

JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCION DE SENTENCIAS

Cali. –

Radicación: 760013103004-2004-00134-00
Proceso: Ejecutivo Hipotecario
Demandante: Johanna campo Soto y Otro
Demandado: Elizabeth Salamanca Gonzalez y otro

Asunto: Entrego avaluo

OLGA LUCIA LARGO GUZMAN, identificada como aparece al pie de mi nombre, portadora de la Tarjeta Profesional No. 155654 del Consejo Superior de la Judicatura, con correo electronico ollarguz@hotmail.com, actuando en nombre y representación de la señora **ARNOBIA JOHANNA CAMPO SOTO**, mayor de edad, vecina de Cali, identificada con cedula de ciudadanía No. 67.029.364 expedida en Cali, correo electronico johacampo21@hotmail.com, en su condición de demandante dentro del proceso de la referencia, de manera atenta me permito y según lo ordenado por ese Despacho me permito:

Enviar el avaluo comercial practicado al inmueble ubicado en la Avenida 2 EN No. 53AN-05 Conjunto Residencial Santa Lucia Pacara III, y que hace parte de esta litis, practicado por la señora MARIA DEL PILAR CUELLAR, perito adscrito a la Lonja de Propiedad Raiz, quien presenta en el mismo documento todas sus credenciales.

Atentamente,



OLGA LUCIA LARGO GUZMAN

C.C. 30.291.800 de Manizales

TP. 155654 del C.S. de la Judicatura



PIN de Validación: adc00a5c



<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) MARIA DEL PILAR CUELLAR, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 31924269, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 04 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-31924269.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARIA DEL PILAR CUELLAR se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> 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. 		04 Mayo 2018	Régimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> 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. 		20 Mar 2019	Régimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> 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. 		20 Mar 2019	Régimen Académico
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos. 		20 Mar 2019	Régimen Académico



PIN de Validación: adc00a5c



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



Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Avances de obras

Fecha

17 Sep 2018

Regimen

Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 18 de Enero de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CARRERA 77 #31AI-29 CONJUNTO TONOLI

Teléfono: 3175051582

Correo Electrónico: pilarcuellar2008@hotmail.com

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

Técnico Laboral por Competencia en Avaluador de Bienes Urbanos, Rurales y Especiales - Institución Milenium.

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) MARIA DEL PILAR CUELLAR, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 31924269.

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

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



PIN de Validación: adc00a5c



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



PIN DE VALIDACIÓN

adc00a5c

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 Febrero del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



**AVALUADORES NACIONALES
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ**

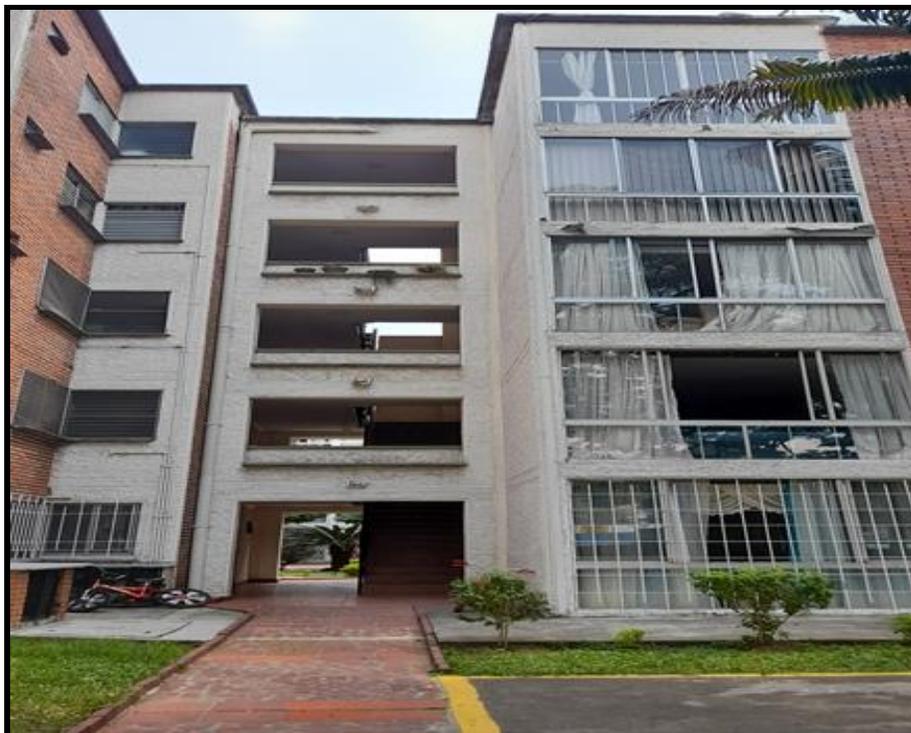
RAA

Avalúos de Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de
Protección, Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos
Históricos, Inmuebles Especiales

**AVAL
31924269**

MARIA DEL PILAR CUELLAR

AVALUO COMERCIAL



**DEPARTAMENTO VALLE DEL CAUCA
MUNICIPIO DE CALI**

**BARRIO CIUDAD DE LOS ALAMOS
CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA LUCIA
DE LA URBANIZACION MULTIFAMILIARES PACARA
TERCERA ETAPA
APARTAMENTO 103 TORRE E
AVENIDA 2E NORTE N° 53AN-05**

FEBRERO / 2021

VENTAS – ARRENDAMIENTOS - AVALUOS
CARRERA 77 No. 13 A1-29 – CALI – VALLE DEL CAUCA – COLOMBIA
Email pilarcuellar2008@hotmail.com - movil 3175051582

Página No. 1



**AVALUADORES NACIONALES
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ**

RAA

Avalúos de Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de
Protección, Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos
Históricos, Inmuebles Especiales

**AVAL
31924269**

MARIA DEL PILAR CUELLAR

SANTIAGO DE CALI, FEBRERO 15 DE 2021

**SEÑOR:
JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCION DE SENTENCIAS**

**RADICACION: 760013103004-2004-00134-00
PROCESO: EJECUTIVO HIPOTECARIO
DEMANDANTE: JOHANNA CAMPO SOTO Y OTRO
DEMANDADO: ELIZABETH SALAMANCA GONZÁLEZ Y OTRO**

R E F: AVALÚO COMERCIAL PREDIO URBANO

Atendiendo su amable solicitud, he procedido a realizar el análisis técnico de un inmueble urbano, propiedad de los señores que aparecen en el certificado de tradición de **M.I 370-222260 DE LA ANOTACIÓN 05**, predio que está localizado en el **DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA, MUNICIPIO DE CALI, BARRIO CIUDAD DE LOS ALAMOS CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA LUCIA DE LA URBANIZACION MULTIFAMILIARES PACARA TERCERA ETAPA, APARTAMENTO 103 - TORRE E- AVENIDA 2E NORTE N° 53AN-05**

Este informe está elaborado con tecnología moderna, experiencia profesional, idoneidad, estricto código de ética, transparencia garantizada y absoluta objetividad de los trabajos en él encomendados.

Como evaluador es mi deber mantener en absoluta reserva y no manifestar ni verbal ni por escrito, el contenido del informe, como tampoco el objetivo y propósito del mismo para beneficio propio de entidades o personas.

El presente estudio valuatorio fue preparado bajo pautas y normas legales establecidas por las entidades que me rigen y regulan como son, el Registro Nacional de Avaluadores Nacionales Loja de Propiedad Raiz.

Agradeciendo la confianza depositada por mis servicios y la atención prestada a la presente, me suscribo cordialmente.

María del Pilar Cuellar



**AVALUADORES NACIONALES
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ**

RAA

Avalúos de Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de
Protección, Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos
Históricos, Inmuebles Especiales

AVAL
31924269

MARIA DEL PILAR CUELLAR

FICHA TECNICA DEL INMUEBLE

SOLICITANTE	JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITODE EJECUCION DE SENTENCIAS
RADICACION: PROCESO: DEMANDANTE: DEMANDADO:	760013103004-2004-00134-00 EJECUTIVO HIPOTECARIO JOHANNA CAMPO SOTO Y OTRO ELIZABETH SALAMANCA GONZÁLEZ Y OTRO
CLASE DE INMUEBLE	APARTAMENTO P.H
LOCALIZACION DEL INMUEBLE	DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA MUNICIPIO DE CALI
DIRECCIÓN	BARRIO CIUDAD DE LOS ALAMOS, CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA LUCIA DE LA URBANIZACION MULTIFAMILIARES PACARA TERCERA ETAPA, APARTAMENTO 103 TORRE E, AVENIDA 2E NORTE N° 53AN-05
AREA APARTAMENTO 103 TORRE E P.H	77,47m ² AREA PRIVADA
ESCRITURA DE VENTA	ESCRITURA 1974 DEL 14/04/1992 NOTARIA 3 DE CALI
MATRICULA INMOBILIARIA	N° 370- 222260 APARTAMENTO 103- E
CODIGO CATASTRAL	N° 760010100021700680001900020123
DOCUMENTOS ENTREGADOS	COPIA ESCRITURAS DE P.H CERTIFICADO DE TRADICION COPIA PREDIAL
FECHA DE SOLICITUD	FEBRERO 4 /2021
FECHA DE VISITA AL INMUEBLE	FEBRERO 4 /2021
FECHA DE ENTREGA	FEBRERO 15 /2021
VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE	(\$201.189.590=)

MARIA DEL PILAR CUELLAR
C.C N° 31.924.269 DE CALI
Perito Avaluador
Lonja Propiedad Raiz
RAA - AVAL 31924269



**AVALUADORES NACIONALES
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ**

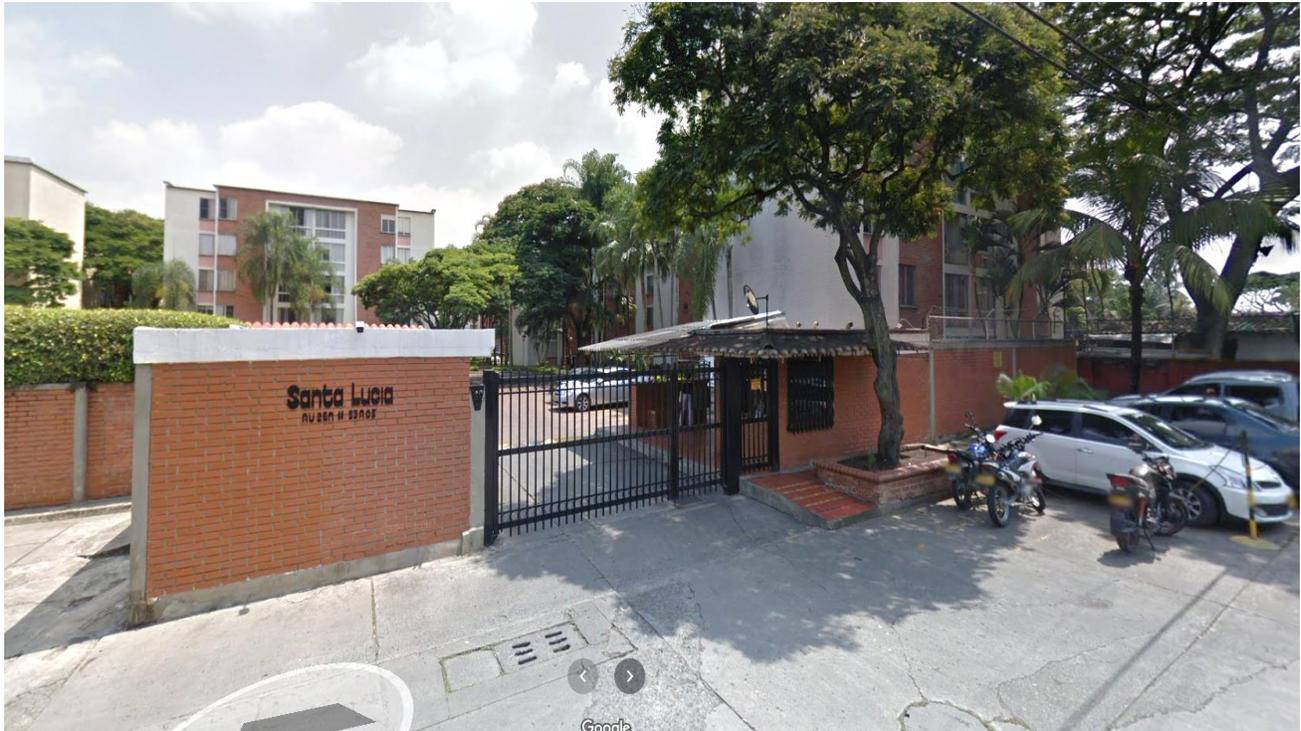
RAA

Avalúos de Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos, Inmuebles Especiales

AVAL
31924269

MARIA DEL PILAR CUELLAR

**CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA LUCIA DE LA URBANIZACION
MULTIFAMILIARES PACARA TERCERA ETAPA**



1. INFORMACION BASICA

IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE

PROPIETARIOS:	GIOVANY QUINTERO RUIZ ELIZABETH SALAMANCA GONZALEZ
BIEN INMUEBLE:	APARTAMENTO P.H
DIRECCIÓN:	CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA LUCIA DE LA URBANIZACION MULTIFAMILIARES PACARA TERCERA ETAPA, APARTAMENTO 103 -TORRE E - AVENIDA 2E NORTE N° 53AN-05 - COMUNA 2 - ESTRATO 4
MUNICIPIO:	CALI
DEPARTAMENTO:	VALLE DEL CAUCA
PAÍS:	COLOMBIA

	AVALUADORES NACIONALES LONJA DE PROPIEDAD RAIZ	RAA
	Avalúos de Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos, Inmuebles Especiales	AVAL 31924269
	MARIA DEL PILAR CUELLAR	

2. PROPÓSITO

El objeto del presente informe es proporcionar una estimación fiable sobre el valor de mercado, la consideración primaria es el más alto y mejor uso de una propiedad. Es decir, su más alta rentabilidad legalmente permitida, esto es el uso que proporcionara el más alto valor presente. Esto se aplica a la tierra en si misma (así contengan o no construcciones sobre el terreno en cuestión, o existan propósitos de construcción). El más alto y mejor uso emana de un análisis de la comunidad, el vecindario, el sitio y sus mejoras.

Este análisis deberá revelar la intensidad y extensión del uso o usos establecidos. Un estudio del más alto y mejor uso, debe hacerse para encontrar la mejor rentabilidad de un lugar vacante o determinar la validez de la propuesta de la utilización del sitio. Si ya existe una estructura en la propiedad, el más alto y mejor uso debe ser determinado por un estudio de una o varias alternativas: el sitio puede ser considerado como vacante, con el costo de demoler la estructura existente, considerando las utilidades que esto produciría; el costo de remodelar la estructura existente a la luz de los ingresos que de ello podría resultar; la estructura puede considerarse como se encuentra sin ningún mejoramiento y la estructura pueden ser considerada para nuevos usos.

3. TIPO DE INMUEBLE

Se trata de un apartamento ubicado en el primer piso P.H con parqueadero asignado - uso residencial

4. BASES DE LA VALUACIÓN

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

5. MAYOR Y MEJOR USO

Una vez analizado el mercado inmobiliario al que pertenece el inmueble objeto de avalúo, las características del sector y propios del bien inmueble, sus condiciones jurídicas y la normatividad urbanística, se considera que éste actualmente es utilizado para su uso más probable, es decir, representa el más alto y mejor uso al que puede ser destinado.

	AVALUADORES NACIONALES LONJA DE PROPIEDAD RAIZ	RAA
	Avalúos de Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos, Inmuebles Especiales	AVAL 31924269
	MARIA DEL PILAR CUELLAR	

6. FECHA DE VISITA

La fecha de la visita del inmueble se realizó el día **4 FEBRERO de 2021** y fuimos atendidos por Sra. **JOHANNA CAMPO SOTO**

Durante la visita se realizó la visita ocular con el fin de determinar la superficie del inmueble. En la misma visita se recolecto información correspondiente al inmueble, vecinos, vías de acceso, entorno urbanístico, calidades arquitectónicas, estado de conservación y demás aspectos a juicio del evaluador que inciden en la valoración del inmueble.

7. MEMORIA DESCRIPTIVA

SOLICITADO POR: JOHANNA CAMPO SOTO

DIRECCIÓN: AVENIDA 2E NORTE N° 53AN-05

BARRIO: CIUDAD DE LOS ALAMOS

PROPIETARIOS: GIOVANY QUINTERO RUIZ - ELIZABETH SALAMANCA GONZALEZ

CLASE DE INMUEBLE: APARTAMENTO P.H

LOCALIZACIÓN: DEPARTAMENTO VALLE DEL CAUCA MUNICIPIO DE CALI
CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA LUCIA DE LA URBANIZACION MULTIFAMILIARES
PACARA - COMUNA 2 - ESTRATO 4

8. INMUEBLE QUE SE EVALÚA

8.1 Ubicación

El inmueble objeto del presente informe se encuentra ubicado: AVENIDA 2E NORTE
N° 53AN-05 - CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA LUCIA DE LA URBANIZACION
MULTIFAMILIARES PACARA
APARTAMENTO 103 TORRE E - COMUNA 2 - ESTRATO 4

8.2 Propietario

El predio objeto del avalúo es propiedad del sr. GIOVANY QUINTERO RUIZ y la Sra.
ELIZABETH SALAMANCA GONZALEZ



AVALUADORES NACIONALES LONJA DE PROPIEDAD RAIZ

RAA

Avalúos de Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos, Inmuebles Especiales

AVAL
31924269

MARIA DEL PILAR CUELLAR

8.3 Vecindario:

Conformada por vivienda de interés social, en los terrenos ubicados al norte de la ciudad los desarrollos VIS han sido en vivienda Multifamiliar y en vivienda Unifamiliar en serie y se encuentra algo de vivienda bifamiliar, el estrato predominante (3).

Sector urbano, de topografía plana, con todos los servicios de acueducto, alcantarillado y energía, con sus respectivas vías de acceso que permiten el transporte público y privado, es un sector residencial.

La topografía es plana, limita con los barrios, Calima, villa del sol, Barranquilla, los andes, Olaya Herrera

Facilidades de transporte a través de excelentes vías todas pavimentadas. Se ha proyectado en construir grandes conjuntos residenciales, por constructoras reconocidas a nivel nacional. Se han consolidado varios polos de comercio

ENTIDADES PÚBLICAS Y PRIVADAS UBICADAS EN EL SECTOR: Centro Comercial colon plaza, Cementerio Israelita, Supermercado Súper Inter, supermercado Centro Comercial carrera, supermercado Comfandi, Centro Comercial La 14 Calima, Centro Comercial Único, La Galería El Porvenir, Colgate Palmolive, Parque de la Caña, Base Aérea Marco Fidel Suarez, Cementerio Metropolitano del Norte, Bancos, Corporaciones Financieras.

8.4 Vías de acceso

Tiene una buena red vial que les proporciona una buena accesibilidad para llegar al predio, LA ESTACION DEL MIO está ubicada sobre la AV 3 N y la Autopista Oriental (calle 70), Lo atraviesan vías de gran importancia como las calle 52, 62, 70.

El sector donde se encuentra ubicado el inmueble presenta un servicio de transporte público bueno, sobre las vías y avenidas importantes. La vía donde se encuentra ubicado el inmueble es de dos (2) carriles en bidireccional, debidamente pavimentada y en buen estado de conservación.

8.5 Transporte

Su estratégica localización dentro de la ciudad la convierte en una zona atractiva ya que cuenta con una buena infraestructura de servicios públicos y complementarios. La Autopista Oriental es el principal eje vial tangente a esta zona y por ella se logra una rápida intercomunicación vial con el resto de la ciudad, carrea 1 y 5 permite el flujo vehicular de Norte a Sur, enmarca igualmente la zona ofreciendo además una amplia gama de establecimientos comerciales e institucionales.

El Masivo Integrado de Occidente (MIO) es el sistema integrado de transporte masivo (SITM) de la ciudad colombiana de Santiago de Cali. El sistema es operado por buses articulados, padrones y complementarios, los cuales se desplazan por medio de rutas troncales,



**AVALUADORES NACIONALES
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ**

RAA

Avalúos de Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de
Protección, Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos
Históricos, Inmuebles Especiales

AVAL
31924269

MARIA DEL PILAR CUELLAR

pretroncales y alimentadores. Fue inaugurado el 15 de noviembre de 2008 en fase de prueba. A partir del 1 de marzo de 2009 empezó su funcionamiento en firme.

EL MIO que es el sistema integrado de transporte masivo esta mejora y optimiza el nivel de las calzadas principales de la carrera 1ª, consolidando una gran vía arteria principal, cuya localización permite el proceso de descentralización al ser utilizada para desplazamientos rápidos de largos recorridos y a la vez contribuye a la consolidación del transporte por los sectores Nororientales que atraviesa.

Cabecera en este lugar es donde convergen las rutas troncales, pretroncales y alimentadoras, donde el usuario se puede desplazar de un autobús a otro sin salir de la estación. Este tipo de estación se encuentra ubicada en zonas de entrada a la ciudad y se proyecta que tenga la mayor demanda de pasajeros. Las terminales de cabecera que constan el sistema MIO, son: Carrera 1, Carrera 4N entre Calle 25 y Avenida 3N, Carrera 1 entre Calles 19 y 70

8.6 Servicios públicos:

El sector donde se encuentra ubicado el inmueble presenta la siguiente infraestructura.

Acueducto

El servicio de acueducto en la Comuna 4 se proporciona a partir del agua potable tratada en las Plantas de Puerto Mallarino y Río Cauca.

Las principales tuberías que salen de las plantas como son la Transmisión Norte y Salida Norte que parten de Puerto Mallarino y Río Cauca, respectivamente, la atraviesan de Sur a Norte proporcionando presiones y volúmenes de agua adecuados a las necesidades de la comunidad. La transmisión Norte es una tubería instalada en la década del 70, de un diámetro cercano a un (1) metro (950 milímetros) construida en material de acero, la cual atraviesa la Comuna por la calle 72. La salida Norte es otra tubería de diámetro igual a 30 pulgadas que surca la Comuna por la calle 44.

Complementando el sistema existe una red de conducción de diámetro variable (entre 16 y 20 pulgadas) que atraviesa la Comuna por la Carrera 1a. desde la Calle 27 hasta la Autopista Oriental, en sentido Occidente-Oriente.

La infraestructura instalada en la Comuna garantiza un servicio de excelente calidad para el desarrollo urbano, comercial e industrial, según las condiciones dictadas por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

Alcantarillado.

Esta comuna es servida mediante un sistema de redes locales combinadas, es decir, que recogen aguas lluvias + aguas residuales.



**AVALUADORES NACIONALES
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ**

RAA

Avalúos de Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de
Protección, Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos
Históricos, Inmuebles Especiales

AVAL
31924269

MARIA DEL PILAR CUELLAR

Después de pasar por las estructuras de separación, las aguas residuales de la mayor parte de la Comuna drenan hacia el sistema principal de colectores sanitarios conformados por los Interceptores Oriental Primero y Segundo Sector y el Colector General. El resto de las aguas residuales drenan a través del Colector Calima.

Parte de las aguas lluvias de la Comuna drenan hacia el sistema conformado por los Canales Carrera 3a, Oriental y la Estación de Bombeo Paso del Comercio; la otra parte drena directamente hacia el Río Cali.

El sistema principal de drenaje existente presenta en general un buen funcionamiento. Las deficiencias que en años anteriores se presentaban en la Comuna se subsanaron con la construcción y puesta en funcionamiento del Colector Manzanares y el Troncal Pluvial de la carrera 1D. (6.350 metros, diámetro de 36" a 1.50 metros).

Energía.

El servicio de energía se presta en la comuna a través de 6 subestaciones: Chipichape, Diesel I, San Luis, Menga, Juanchito, Sur y Popular, las cuales, a su vez, distribuyen por varios circuitos.

Esta comuna tiene una capacidad de 93.962 Kva, 78.870 metros de red y 615 transformadores. Actualmente hay 13.033 suscriptores de energía.

Gas natural: Tiene contador grande para varios puntos de servicio de gas natural casero, el servicio es prestado por GASES DE OCCIDENTE.

El inmueble tiene conectado todos los servicios públicos que hemos mencionado. La recolección de basuras a nivel residencial se hace por parte de EMSIRVA E.S.P. a través de un equipo de recolectores apropiados técnicamente para prestar un eficiente servicio de recolección de residuos sólidos domiciliarios en las viviendas y unidades residenciales de todos los barrios de la capital vallecaucana, con una frecuencia mínima de dos veces por semana y adaptándose a la topografía del terreno.



**AVALUADORES NACIONALES
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ**

RAA

Avalúos de Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de
Protección, Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos
Históricos, Inmuebles Especiales

AVAL
31924269

MARIA DEL PILAR CUELLAR

Servicios Públicos Básicos e Infraestructura en el Área Inmediata:

ACUEDUCTO:	si
ALCANTARILLADO SANITARIO:	si
ALCANTARILLADO PLUVIAL:	si
ENERGÍA:	si
TELEFONÍA:	si
GAS DOMICILIARIO:	si
VÍAS PAVIMENTADAS:	si
ANDENES:	si
SARDINELES:	si
ALUMBRADO PÚBLICO:	si
ANTEJARDINES:	si
ARBORIZACIÓN:	SI
TRANSPORTE PÚBLICO:	si

9. IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS JURIDICAS

ESCRITURA DE PROPIEDAD

ESCRITURA PÚBLICA 1974 DEL 14/04/1992 NOTARIA 3 DE CALI

ESCRITURA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

ESCRITURA PÚBLICA N° 5796 - FECHA. 20/12/1985 NOTARIA TERCERA DE CALI
REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

MATRICULAS INMOBILIARIAS

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CALI,
N° 370-222260 APARTAMENTO 103 TORRE E

CEDULA CATASTRAL

N° 760010102170068012309020001



**AVALUADORES NACIONALES
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ**

RAA

Avalúos de Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de
Protección, Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos
Históricos, Inmuebles Especiales

AVAL
31924269

MARIA DEL PILAR CUELLAR

9.1 LINDEROS GENERALES

La continuación se expresan: AREA : 5.454.77 metros cuadrados.
LINDEROS: Según el Plano del loteo NORTE, en línea quebrada da
del punto F al punto I en 91.94 metros lineales así: del
punto F al punto G en 4.48 metros, con la calle 54 Norte,
del punto G al punto H en 3.45 metros con la calle 54 Norte
y del punto H al punto I en 84.01 metros con la urbanización
Pacará segunda Etapa.-SUR, del punto B al punto E en 102.90
metros , en línea quebrada con el Conjunto Santa Catalina,-as
así : Del punto B al punto C en 53.90 metros, del punto C al
punto D, en 15.00 metros y del punto D al punto E en 34.00
metros. ESTE, del punto J al Punto E en 56.30 metros en lí-
nea quebrada con la Avenida 2E Norte así: del punto J al pun-
to K en 0.53 metros y del punto K al punto E en 55.77 metros.
OESTE, del punto B al punto E en 53.00 metros con zona verde
municipal. El conjunto Residencial SANTA LUCIA, está confor-
mado por cinco bloques denominados A,B,C,D y E compuesto ca-
da bloque por 5 pisos de altura y de tres apartamentos por pi-
so o sean 15 apartamentos por bloque para un total de 75 apar-
tamentos o unidades jurídicas privadas. Tiene además un total
de 76 parqueaderos comunes para uso de los copropietarios,
un parqueadero para minusválidos, 21 parqueaderos para visi-
tantes en el exterior, un área comunal y una caseta para por-
terfa y unidad de basuras. SEGUNDO: El inmueble pertenece ex



**AVALUADORES NACIONALES
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ**

RAA

Avalúos de Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de
Protección, Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos
Históricos, Inmuebles Especiales

AVAL
31924269

MARIA DEL PILAR CUELLAR

9.2 LINDEROS ESPECIALES

APARTAMENTO 103-E.

Localizado en el primer piso del bloque E y se comunica con la vía pública Avenida 2E Norte a través de las circulaciones y la puerta común distinguida con el N° 53AN-05; consta de sala-comedor, tres alcobas con closet, dos baños, zona de ropas, alcoba de servicio y cocina; su área privada es de 77,47 metros cuadrados y sus linderos son los siguientes:

Partiendo del punto uno localizado en el noreste de la unidad, nos desplazamos al sur en 6,20 metros al punto 2, al oeste en 1,38 metros en línea quebrada al punto 3, al sur en 3,30 metros al punto 4, en estos puntos muro de fachada y buitrón comunes al medio con zona verde común con frente al área comunal; al oeste en 7,05 metros pasando por el muro estructural N al punto 5, muro común al medio con el apartamento 103n.



**AVALUADORES NACIONALES
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ**

RAA

Avalúos de Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de
Protección, Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos
Históricos, Inmuebles Especiales

AVAL
31924269

MARIA DEL PILAR CUELLAR

LINDEROS ESPECIALES DEL APARTAMENTO

Los linderos especiales se encuentran contenidos en la Escritura 5796 de
DICIEMBRE/20/1985 NOTARIA TERCERA DE CALI.

APARTAMENTO 103 E

NADIR 0,00 mts

CENIT 2.30mts losa común que lo separa del 2 piso

ALTURA 2.30

9.3 CUADRO DE AREAS

	AREAS	COEFICIENTE
AREA TOTAL DEL LOTE SANTA LUCIA	5.788,25	100%
AREA PRIVADA APARTAMENTO N° 103 E	77,47M2	1.3384

9.4 DESCRIPCIÓN DEL APARTAMENTO N° 103 E

Se trata de un apartamento construida sobre cimientos de concreto con muro de ladrillo, pisos en cerámica, ventanas de aluminio y vidrio, puertas de madera, techos losa común que lo separa del segundo piso.

El apartamento objeto del avalúo consta de:

Tiene un acceso a través hall de entrada las zonas comunes de circulación, que lo comunican con Torre E la puerta de entrada es la 103.

Consta de: sala-comedor, baño social, cocina integral, zona de oficinas, tres alcobas con closet, principal con baño.

El parqueadero está ubicado en la entrada de la unidad se distingue con el numero N 1

9.5 ACABADOS DE LA CONSTRUCCION

CIMENTACION: Concreto

ESTRUCTURA: Bloques de concreto.

CUBIERTA: Plancha en concreto con acabado de perlita

MUROS: Muros bloques de concreto repellados pintados

PISOS: Piso cerámica.

CIELO RASO: Acabado en perlita

PUERTAS: En los accesos con marcos metálico y puertas Madera

VENTANERIA: Ventanas de aluminio y vidrio

COCINA: Integral

BAÑOS: Cerámica

	AVALUADORES NACIONALES LONJA DE PROPIEDAD RAIZ	RAA
	Avalúos de Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos, Inmuebles Especiales	AVAL 31924269
	MARIA DEL PILAR CUELLAR	

9.6 VETUSTEZ (EDAD)

La estimación de la edad efectiva (técnica) 36 años. Remodelada sus baños, cocina integral, pisos en cerámica

9.7 SERVICIOS PUBLICOS

Presenta una infraestructura completa de servicios públicos buenos, el inmueble cuenta con contador de energía eléctrica, contador de agua.

Las redes de alcantarillado se encuentran en buenas condiciones, el alumbrado público está conformado por posteadura en concreto con sus respectivas luminarias con buena capacidad y conservación, La recolección de basura, el servicio en la actualidad es bueno.

9.8 TRANSPORTE

El sector donde se encuentra ubicada el inmueble, presenta amplias vías de circulación.

La vía es de bastante afluencia debidamente pavimentada y en buen estado de conservación.

El inmueble tiene conectado todos los servicios públicos que hemos mencionado.

10. ASPECTO ECONOMICO

10.1 UTILIZACION ECONOMICA ACTUAL DEL INMUEBLE

En el momento de la visita al inmueble se pudo comprobar que en la actualidad se encuentra ocupado.

10.2 ACTUALIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA

La actualidad edificadora de la zona es buena, por todas las construcciones particulares que se está llevando en el momento y por las obras que están proyectadas en el sector.

10.3 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA

El movimiento de compraventa del inmueble en la actualidad sobre el sector es bueno. Se trata de un inmueble que permiten dar mayor valorización a los inmuebles allí construidos y acordes al estrato social a la cual pertenecen.

10.4 UTILIZACIÓN ECONOMICA DEL INMUEBLE

El inmueble es acto para vivienda

10.5 ACTUALIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA.

Existen edificaciones nuevas en la zona y algunas remodelaciones todas con fines residenciales y urbanísticas.



AVALUADORES NACIONALES LONJA DE PROPIEDAD RAIZ

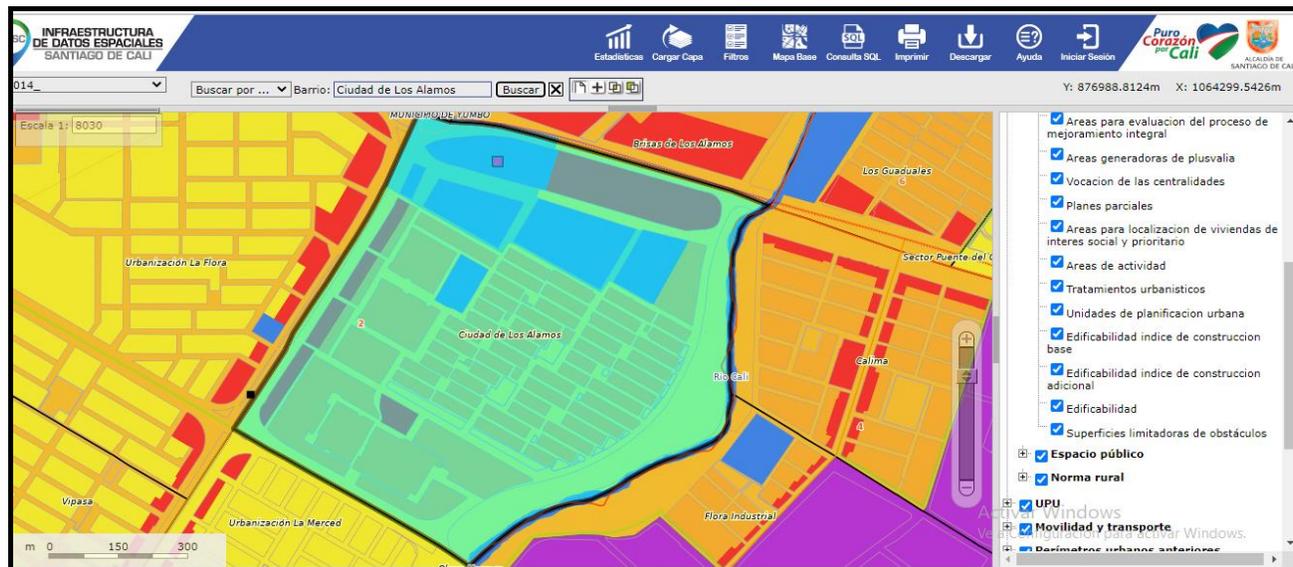
RAA

Avalúos de Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos, Inmuebles Especiales

AVAL
31924269

MARIA DEL PILAR CUELLAR

11. REGLAMENTACION URBANISTICA



11.1 USO DEL SUELO

COMUNA	BARRIO	ESTRATO		
2	CIUDAD DE LOS ALAMOS	4		
UNIDAD DE PLANIFICACION URBANA				
Codigo UPU:	1	Nombre:	MENGA	
AREA DE ACTIVIDAD				
TIPO	VACACION	AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL		
ÁREA RESIDENCIAL PREDOMINANTE	AREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE	AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL		
TRATAMIENTO URBANISTICO	CONSOLIDACIÓN 1 – CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA			



AVALUADORES NACIONALES LONJA DE PROPIEDAD RAIZ

RAA

Avalúos de Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de
Protección, Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos
Históricos, Inmuebles Especiales

AVAL
31924269

MARIA DEL PILAR CUELLAR

Artículo 309. Modalidades del Tratamiento Urbanístico de Consolidación. Son modalidades del tratamiento de consolidación las siguientes:

1. Consolidación 1 – consolidación urbanística (C1).
2. Consolidación 2 – consolidación básica (C2).
3. Consolidación 3 – consolidación moderada C3).

Artículo 310. Consolidación Urbanística – C1. Sectores residenciales con adecuadas condiciones urbanísticas donde se pretende mantener el patrón urbanístico existente debido a su calidad y estado de conservación.

NORMAS GENERALES PARA CADA TRATAMIENTO			
Tratamiento	Planes parciales de R. Urbana	Proyecto de R. Urbana	Otras normas
C 1	No permitido	No permitido	Se deben mantener jardines, antejardines y retrocesos existentes conforme las normas volumétricas originales de cada urbanización
C 2	No permitido	Permitido, área mínima 2 manzanas	N.A
C 3	No permitido	Permitido, excepto en las áreas de manejo especial	Para uso residencial solo se permiten proyectos multifamiliares

ÁREAS RESIDENCIALES PREDOMINANTES				
Proyectos por usos Tamaño de predios (m ²)	Residencial		Comercio y servicios	Mixtos
	Unifamiliares	Multifamiliares		
Hasta 80	0,8			
81 - 250	0,7	0,7	0,7	0,5
251 - 600	0,6	0,65	0,5	0,6
601 - 1000	N.A.	0,65	N.A.	0,5
1001 - 3000	N.A.	0,6	N.A.	0,4
3001 - 5000	N.A.	0,5	N.A.	N.A.
5001 - 10000	N.A.	0,35	N.A.	N.A.
10001 - 20000	N.A.	0,35	N.A.	N.A.
más de 20000	N.A.	0,24	N.A.	N.A.



AVALUADORES NACIONALES LONJA DE PROPIEDAD RAIZ

RAA

Avalúos de Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos, Inmuebles Especiales

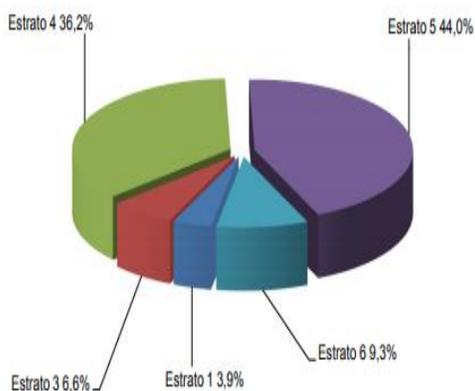
AVAL
31924269

MARIA DEL PILAR CUELLAR

11.2 COMUNA 2

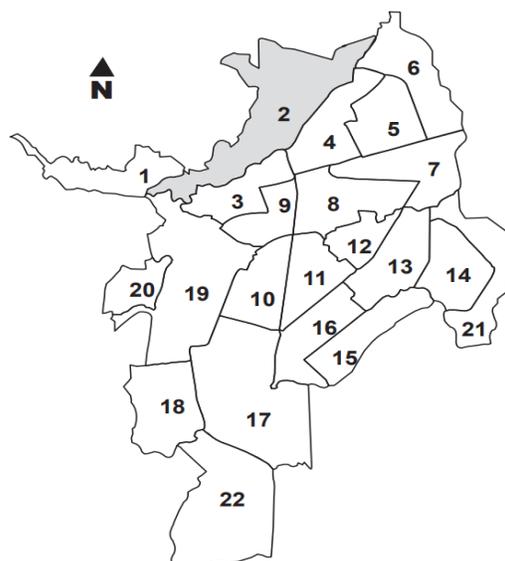
La comuna 2 se encuentra localizada en el norte de la ciudad, limita al sur con el centro de la ciudad y al norte con el municipio de Yumbo. Por su parte, al oriente limita con la comuna 4, al sur-occidente con la comuna 19 y al occidente con la comuna 9 y el área rural del municipio de Cali, corregimiento de Golondrinas. La comuna 2 cubre el 9,4% del área total del municipio de Santiago de Cali con 1.131 hectáreas. La comuna 2 está compuesta por 19 barrios y seis urbanizaciones y sectores. Comparativamente, esta comuna representa el 7,6% del número total de barrios de todas las comunas de la ciudad. Sus urbanizaciones y sectores corresponden al 6,7% del total. Por otro lado, posee 917 manzanas, es decir, el 6,6% del total de manzanas en toda la ciudad. Barrios de la comuna 2.

Gráfico 1. Distribución de los lados de las Manzanas de la Comuna 2 por estratos.



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

Comuna 2



	AVALUADORES NACIONALES LONJA DE PROPIEDAD RAIZ	RAA
	Avalúos de Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos, Inmuebles Especiales	AVAL 31924269
	MARIA DEL PILAR CUELLAR	

11.3 UPU MENGA

El POT – Acuerdo 0373 de 2014 dividió a Cali en 15 grupos de barrios denominados **Unidades de Planificación Urbana (UPU)**, estableciéndolas como instrumentos de coordinación interinstitucional y participación ciudadana para la **construcción colectiva del territorio urbano** desde la escala local.

Esta división es de gran utilidad, porque así las zonas pueden ser analizadas con más detalle y se propicia un mayor acercamiento a la comunidad del sector. De esta manera, las UPU **definen proyectos y programas de escala local** acordes con las necesidades de sus habitantes y las características específicas de los barrios

Las UPU se reglamentan mediante Acuerdo, el cual es un acto jurídico construido entre la Alcaldía y la comunidad caleña, aprobado por el Concejo de Cali, constituyéndose en un **pacto de obligatorio cumplimiento**.

En este Acuerdo se exponen los programas y proyectos integrales necesarios para el mejoramiento de la zona, detallando las acciones e intervenciones a ejecutar por la Alcaldía, relacionando los organismos responsables y los plazos de ejecución.

12. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

- Perspectivas de valorización son altas por la ubicación.
- El inmueble en cuestión, se encuentra utilizado con un uso de suelo específico, bien aprovechado con respecto a ubicación y dimensiones y utilizado de acuerdo a la edificabilidad del sector.
- Las vías de acceso son pavimentadas y se encuentran en buen estado.

Los principales atributos de la propiedad se indican a continuación:

- Sector residencial
- Buenas vías de acceso

Las desventajas o elementos desfavorables que es posible apreciar se enumeran a continuación.

- No cuenta con desventajas o elementos desfavorables

Hipótesis y condiciones restrictivas

Problemas de estabilidad de suelo

De acuerdo a lo establecido por la Secretaria de Planeación y el Plan de Ordenamiento Territorial (POT), los predios objeto de estudio no presentan riesgo por inundación ni por fenómenos de remoción en masa.

	AVALUADORES NACIONALES LONJA DE PROPIEDAD RAIZ	RAA
	Avalúos de Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos, Inmuebles Especiales	AVAL 31924269
	MARIA DEL PILAR CUELLAR	

Impacto ambiental y condiciones de salubridad

El inmueble objeto de valuación se encuentra en una zona con un impacto ambiental positivo, debido a su localización geográfica.

Seguridad

El sector en donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de valuación no presenta problemáticas de seguridad que afecten significativamente su comercialización.

Problemáticas socioeconómicas

El sector en donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de valuación no presenta problemáticas socioeconómicas.

Comportamiento de la oferta y la demanda

Se observa una alta oferta y demanda de inmuebles comparables en el sector inmediato de localización.

13. MÉTODOS DE AVALÚOS EMPLEADOS

CONSIDERACIONES

El objeto del presente informe valuatorio, es determinar el avalúo comercial del predio. Dependiendo de muchos factores relevantes de la propiedad raíz

- LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE EN UN SECTOR URBANO O RURAL
- VIDA ÚTIL DEL INMUEBLE
- MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN EMPLEADOS EN LA CONSTRUCCIÓN
- 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 PUEDA DESTINAR EL INMUEBLE

	AVALUADORES NACIONALES LONJA DE PROPIEDAD RAIZ	RAA
	Avalúos de Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos, Inmuebles Especiales	AVAL 31924269
	MARIA DEL PILAR CUELLAR	

13.1 ESTUDIO DE MERCADEO – ZONA – INDICES

Para obtener el valor del inmueble, se estudia la zona homogénea y lugar donde se encuentra, sus características intrínsecas en comparación con el bien tipo del sector, análisis de las circunstancias del mercado, base de datos interna, costos de construcción de Camacol y/o Construdata, consulta con profesionales idóneos, Lonja de **AVALUADORES**, etc., a fin de obtener un valor, el cual afectamos con los puntajes del predio avaluar, índices económicos, costos básicos y totales de construcción para estimar el valor comercial.

13.2 METODOLOGIA(S) VALUATORIA(S) EMPLEADA(S)

METODOS DE VALORACION: Se rige bajo la **RESOLUCIÓN NÚMERO 620 DE 2008 (23 septiembre 2008)** Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

Resolución IGAC 620 de 2008 - 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.

Método de Comparación o de mercado; Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.

Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción. Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes. En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis.

JUSTIFICACIÓN DE LAS METODOLOGÍAS

Teniendo presente que existe una oferta de bienes comparables con el bien a valorar se utiliza el método comparativo de mercado para conocer el valor del terreno y como complemento de la valoración se utilizara el método de reposición para conocer el valor de las construcciones depreciadas levantadas en el predio.



AVALUADORES NACIONALES LONJA DE PROPIEDAD RAIZ

RAA

Avalúos de Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de
Protección, Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos
Históricos, Inmuebles Especiales

AVAL
31924269

MARIA DEL PILAR CUELLAR

13.3 ESTUDIO DE MERCADO DE LA ZONA

HOMOGENIZACION DE VALORES M2 APARTAMENTO P.H

Tipo de Metodología:						
No.	Fuente	Inmueble	Descripción	Area (m2)	valor total	Valor por M2
1	FINCA RAIZ		Venta de apartamento en Pacara, 5 piso remodelado, consta de amplia sala comedor, 3 alcobas, 2 baños, estudio, cocina integral, parqueadero cubierto, cerca a la avenida 3a norte y estaciones del MIO (Piso 2 -Estrato 4)	77	\$ 195.000.000,00	\$ 2.532.467,53
2	FINCA RAIZ		Vendo apto 2 piso unidad cerrada pacara tiene sala comedor cocina integral estudio tv 3 habitaciones 2 baños zona de lavado y parqueadero propio Excelente ubicación (Piso 2 -Estrato 4)	75	\$ 190.000.000,00	\$ 2.533.333,33
3	FINCA RAIZ		1er piso área 78 mts 3 alcobas 2 baños alcoba del servicio sala comedor cocina integral rejas de seguridad pisos en Cerámica parqueadero cubierto En el momento se está terminando de remodelar los cuartos cocina Cercano a club de Pacara supermercados Avenida 3era estación del MIO (Piso 1 -Estrato 4)	78	\$ 190.000.000,00	\$ 2.435.897,44
4	FINCA RAIZ		Vendo apartamento en 5 piso remodelado, sin ascensor 3 cuartos con closet (ppal con baño), 1 baño auxiliar para los cuartos. Cocina integral con gas domiciliario, sala comedor, zona de oficinas, parqueadero.. (Piso 5 -Estrato 4)	77	\$ 180.000.000,00	\$ 2.337.662,34
5	FINCA RAIZ		SE VENDE APARTAMENTO CALI NORTE, PACARA	75	\$ 185.000.000,00	\$ 2.466.666,67
6	FINCA RAIZ		se vende apartamento en pacara en 3er piso cuenta con 3 habitaciones con closet, 2 baños, sala comedor, cocina integral, Cuarto de empleada ,Remodelado valor venta 190 millones negociables (Piso 3 -Estrato 4)	78	\$ 190.000.000,00	\$ 2.435.897,44
7	FINCA RAIZ		Ventilado e iluminado apartamento en quinto piso, sin ascensor, en unidad residencial con excelente ubicación, consta de: Sala-comedor, 3 habitaciones con closet, baño de habitaciones, cocina semi-integral, zona de oficinas con calentador, habitación y baño de servicio. El apto cuenta con parqueadero descubierto asignado. La unidad cuenta con: zonas verdes, parque para niños y salón social. La unidad esta ubicada a pocas cuadras de la Avenida 3Norte, supermercados, Centro recreacional rincón pacará, Institución Educativa Técnicos de Comercio Santa Cecilia y paraderos MIO. Valor de canon incluye administración.	77	\$ 200.000.000,00	\$ 2.597.402,60
8	FINCA RAIZ		Venta en Cali Norte Sector Pacará. TOTALMENTE REMODELADO LINDOS ACABADOS. *APTO 75M2, PISO 4 *SALA COMEDOR AMPLIA, COCINA INTEGRAL TIPO AMERICANA CON MUROS EN PIEDRA, LUCES INDIRECTAS, BAÑO SOCIAL, ESTUDIO O ESTAR TV, 3 HABITACIONES TODAS CON CLOSETS NUEVOS, BAÑO DE HABITACIONES. PISO EN CERAMICA AMPLIA, PAREDES Y TECHO LISO. APTO RODEADO DE ZONAS VERDES NO LE DA SOL DIRECTAMENTE. VENTILADO FRESCO UNIDAD CON ZONAS VERDES SENDEROS JUEGOS PARQUEADERO ASIGNADO EXCLUSIVO. Redes hidráulicas totalmente cambiadas ID: 2768354	75	\$ 185.000.000,00	\$ 2.466.666,67

$$Media(X) = \bar{x} = \frac{\sum_{i=1}^N X_i}{N}$$

siendo (X_1, X_2, \dots, X_N) el conjunto de observaciones

$$S_x = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^N (X_i - Media(X))^2}{N - 1}}$$

siendo (X_1, X_2, \dots, X_N) un conjunto de datos

PROMEDIO	\$ 2.475.749,25
DESVIACION (Sx)	\$ 79.049,48
COEF. VARIACION (r)	3%
NUMERO DE DATOS	8
VALOR M2	\$ 2.475.749,25
REDONDEADO POR EXCESO	\$ 2.476.000,00
LIMITE SUPERIO	\$ 2.597.000,00
LIMITE INFERIOR	\$ 2.337.000,00

$$r = \frac{S_x}{|\bar{x}|}$$

siendo S_x la desviación típica y \bar{x} la media del conjunto de observaciones (X_1, X_2, \dots, X_N) y $\bar{x} \neq 0$



**AVALUADORES NACIONALES
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ**

RAA

Avalúos de Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de
Protección, Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos
Históricos, Inmuebles Especiales

**AVAL
31924269**

MARIA DEL PILAR CUELLAR

METODO DE COMPARACION O DE MERCADO.

Para determinar su avalúo comercial actual se ha tenido en cuenta el método comparativo con otras propiedades de similares características que han sufrido transacciones dentro del mercado inmobiliario de oferta y demanda, acorde a su:

Ubicación

Área construida

Tipo de construcción

Materiales utilizados y acabados

Antigüedad

Estado actual.



**AVALUADORES NACIONALES
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ**

RAA

Avalúos de Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de
Protección, Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos
Históricos, Inmuebles Especiales

AVAL
31924269

MARIA DEL PILAR CUELLAR

14. CONCLUSIÓN DE VALOR

Después de correlacionar todos los factores internos y externos que intervienen el valor comercial del bien, además del factor de comercialidad, se pueden concluir los valores unitarios y totales así:

CUADRO DE VALORES

ITEMS	AREA (MT2)	VALOR UNITARIO M2	VALOR TOTAL
APARTAMENTO N°103 TORRE E	77,47	\$ 2.597.000,00	\$ 201.189.590,00
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE			\$ 201.189.590,00

**DE ACUERDO A LOS ANÁLISIS TÉCNICOS REALIZADOS, SE ESTIMA EL VALOR DEL
INMUEBLE UBICADO EN EL CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA LUCIA DE LA
URBANIZACION PACARA TERCERA ETAPA
AVENIDAD 2 E NORTE N° 56-AN-05 – COMUNA 2 – ESTRATO 4**

VALOR EN LETRAS:

**DOSCIENTOS UN MILLÓN CIENTO OCHENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS NOVENTA
PESOS M/CTE (\$201.189.590=)**

MARIA DEL PILAR CUELLAR
C.C N° 31.924.269 DE CALI
Perito Avaluador
Lonja de Propiedad Raiz
RAA - AVAL 31924269

	AVALUADORES NACIONALES LONJA DE PROPIEDAD RAIZ	RAA
	Avalúos de Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos, Inmuebles Especiales	AVAL 31924269
	MARIA DEL PILAR CUELLAR	

15. CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME

Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad de este informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito de la Lonja de Propiedad del Valle del Cauca.

16. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en este informe.
- El evaluador no tiene intereses 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 tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bien valorado.
- El evaluador ha realizado una visita o verificación personal al bien inmueble.
- Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.
- El evaluador manifiesta no tener interés alguno en esta(s) propiedad(es); así como también manifiesta no haber sido propietario parcial o total de la(s) misma(s), ni está interesado directa o indirectamente en adquirirla en fecha futura.

17. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN.

- El evaluador manifiesta que no tiene relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.
- El evaluador manifiesta que este informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y, no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

	AVALUADORES NACIONALES LONJA DE PROPIEDAD RAIZ	RAA
	Avalúos de Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos, Inmuebles Especiales	AVAL 31924269
	MARIA DEL PILAR CUELLAR	

18. CONSIDERACIONES GENERALES

1. En la adopción de los valores se analizó la ubicación del predio en el contexto de los sectores que lo influyen, como también su posible desarrollo, teniendo en cuenta factores como ubicación del local, área del local, vías de acceso, estado de las construcciones, funcionalidad, entre otros.
2. **Política del Avalúo:** En este estudio valuatorio se pretende hallar el valor Comercial a través de un estudio de mercado de predios equivalentes y comparables. En el Caso de que no sean comparables se corrigen las ofertas utilizando métodos Analíticos de las variables más significativas.
3. Se toma como área cierta, aquella suministrada por el cliente, a través de la información que se encuentra en los documentos anexos al Informe valuatorio.
4. El avalúo no tiene en cuenta aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como estudio de títulos, servidumbres ocultas activas o pasivas y en general asuntos de carácter legal.
5. El citar números de escrituras de adquisición y matriculas inmobiliarias, no implica un estudio de títulos completo sobre el inmueble. Por tanto, no se asumen responsabilidades sobre los mismos.
6. Se consultó el mercado en la zona, analizando las ofertas en el sector. Estas consideraciones, han servido de base para determinar el valor comercial de los inmuebles. El tratamiento final es el análisis de varianza de los registros considerados en el Estudio de Mercado, aplicando la metodología descrita en el Artículo No 1° de la Resolución 620 del 2008, Clasificar, Analizar e interpretación de la información.
7. Resolución IGAC 070 de 2011: ARTÍCULO 51*. - Zonas homogéneas físicas. - Son espacios geográficos con características similares en cuanto a vías, topografía, servicios públicos, uso actual del suelo, norma de uso del suelo, tipificación de las construcciones y/o edificaciones, áreas homogéneas de tierra, disponibilidad de aguas superficiales permanentes u otras variables que permitan diferenciar estas áreas de las adyacentes.
8. Las fotografías del presente avalúo deben utilizarse solo como auxiliares del mismo y se adjuntan con el objeto de visualizar mejor el inmueble y el sector.

	AVALUADORES NACIONALES LONJA DE PROPIEDAD RAIZ	RAA
	Avalúos de Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos, Inmuebles Especiales	AVAL 31924269
	MARIA DEL PILAR CUELLAR	

9. Se colocaron fotos actualizadas con la fecha de febrero 4 /2021 día de la visita, donde fuimos atendidos por el Sra Johanna Campo.
10. Para el cálculo del valor comercial del inmueble se tomó como área privada del apartamento escrituras de P.H 77.47m², aportado por el cliente.
11. El valor del apartamento es el resultado de un estudio de mercado de la zona. (se anexa estudio de mercado)
12. Declaración de no vinculación con el solicitante de la valuación.
El evaluador, deja expresa constancia que a la fecha no tiene, ni ha tenido interés actual o contemplado con los dueños ni con los bienes descritos, y que cumple con los requerimientos éticos y profesionales contemplados dentro del Código de Conducta del IVSC (Comité de Normas Internacionales de Valoración).
13. **Vigencia del avalúo:** Teniendo en cuenta el numeral 7 del artículo 2 del decreto 422 de marzo 08 de 2000 y el artículo 19 del Decreto 1420 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año contado a partir de la fecha de expedición del presente informe, siempre y cuando las condiciones no sufran alteraciones normativas y legales.
14. El informe de valuación se desarrolló bajo los parámetros establecidos en la Norma Técnica Sectorial NTS I 01, en la cual se establece el contenido de los informes de valuación para los bienes inmuebles urbanos.
15. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
16. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

	AVALUADORES NACIONALES LONJA DE PROPIEDAD RAIZ	RAA
	Avalúos de Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos, Inmuebles Especiales	AVAL 31924269
	MARIA DEL PILAR CUELLAR	

19. MARCO LEGAL DE VALUACIÓN

Para determinar el valor comercial de los inmuebles, se tuvieron en cuenta los criterios establecidos para inmuebles urbanos, en la normatividad vigente que se relacionan a continuación:

- 1) **Decreto 1420 del 24 de Julio de 1998.** Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos.
- 2) **Resolución IGAC 620 del 23 de septiembre de 2008.** Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.
- 3) **Ley 1673 del 19 de Julio de 2013.** Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones.
- 4) **Decreto 556 del 14 de marzo del 2014.** Por el cual se reglamenta la Ley 1673 del 2013.
- 5) **Ley 388 del 18 de Julio de 1997.** Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 3 de 1991 y se dictan otras disposiciones.
- 6) **Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS I 01.** Contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Urbanas.
- 7) Decreto 466 del 2000

	AVALUADORES NACIONALES LONJA DE PROPIEDAD RAIZ	RAA
	Avalúos de Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos, Inmuebles Especiales	AVAL 31924269
	MARIA DEL PILAR CUELLAR	

20. SUSTENTACION DEL AVALUO

Para llegar al valor comercial del predio, el principio fundamental para el análisis del valor de este inmueble, partió tomar en cuenta las características físicas particulares, con el fin de asimilarlo al valor de los inmuebles aledaños al mismo según su nivel de desarrollo por uso, clase, de explotación económica y el potencial del inmueble en el futuro económico con su entorno inmediato (rentabilidad real y proyectada).

21. CLASIFICACIÓN, CÁLCULOS PREVIOS Y HOMOGENIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN.

En la estadística de cálculo del valor del avalúo de cada uno de los inmuebles, se registra el desarrollo de las respectivas homogenizaciones de los valores del mercado, ya que, dependiendo de las variables de cada inmueble, los valores de los factores de homogenización de precio varían.

Se clasificó la información, se hicieron los cálculos previos y se realizó el proceso de comparación u homogenización de los datos, se construyó el siguiente cuadro, según criterio del equipo Avaluador (ley 1673 del 2013, Artículo 3 – definiciones, numeral a).



**AVALUADORES NACIONALES
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ**

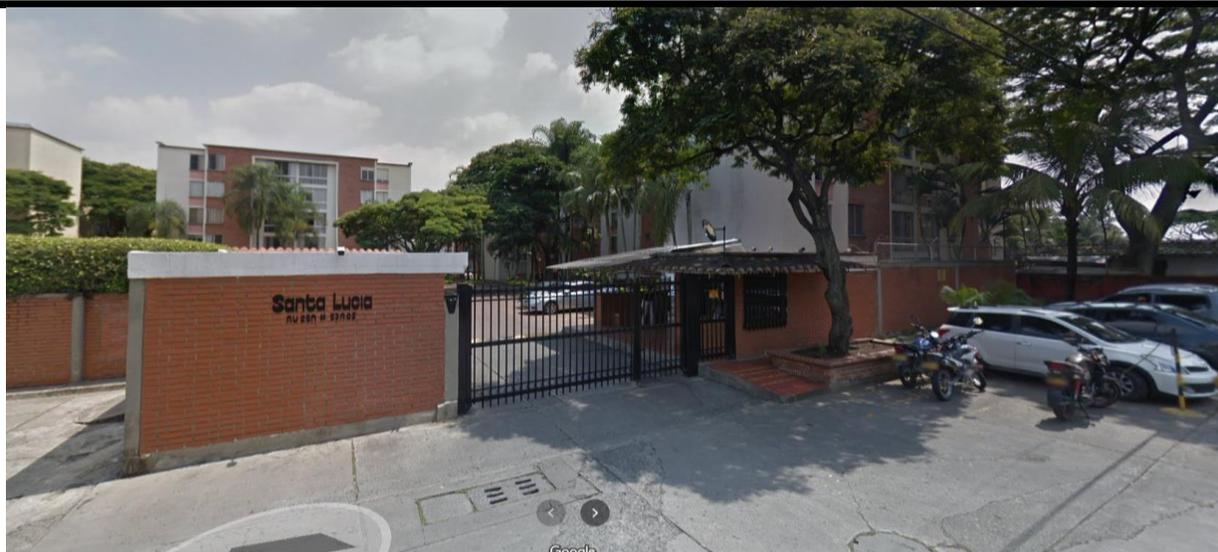
RAA

Avalúos de Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de
Protección, Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos
Históricos, Inmuebles Especiales

AVAL
31924269

MARIA DEL PILAR CUELLAR

REGISTRO FOTOGRAFICO



FACHADA DEL CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA LUCIA



CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA LUCIA

VENTAS – ARRENDAMIENTOS - AVALUOS
CARRERA 77 No. 13 A1-29 – CALI – VALLE DEL CAUCA – COLOMBIA
Email – pilarcuellar2008@hotmail.com - movil 3175051582



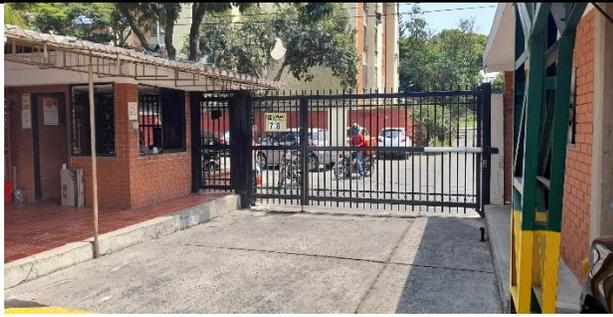
**AVALUADORES NACIONALES
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ**

RAA

Avalúos de Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de
Protección, Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos
Históricos, Inmuebles Especiales

**AVAL
31924269**

MARIA DEL PILAR CUELLAR



PORTERIA



PARQUEADERO #1



PARQUEADERO - PORTERIA



PUERTE DE ACCESO



SALA- COMEDOR



COMEDOR



**AVALUADORES NACIONALES
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ**

RAA

Avalúos de Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de
Protección, Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos
Históricos, Inmuebles Especiales

**AVAL
31924269**

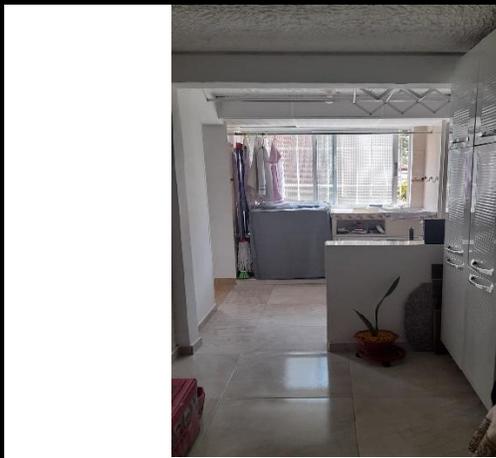
MARIA DEL PILAR CUELLAR



COCINA INTEGRAL



COCINA INTEGRAL



ZONA DE OFICIOS



ZONA DE OFICIOS - BAÑO





**AVALUADORES NACIONALES
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ**

RAA

Avalúos de Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de
Protección, Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos
Históricos, Inmuebles Especiales

AVAL
31924269

MARIA DEL PILAR CUELLAR



ALCOBA



BAÑO



ALCOBA





**AVALUADORES NACIONALES
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ**

RAA

Avalúos de Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de
Protección, Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos
Históricos, Inmuebles Especiales

AVAL
31924269

MARIA DEL PILAR CUELLAR



ZONAS VERDES



TORRE E



JUEGOS DE NIÑOS



KIOSCO SOCIAL





AVALUADORES NACIONALES LONJA DE PROPIEDAD RAIZ

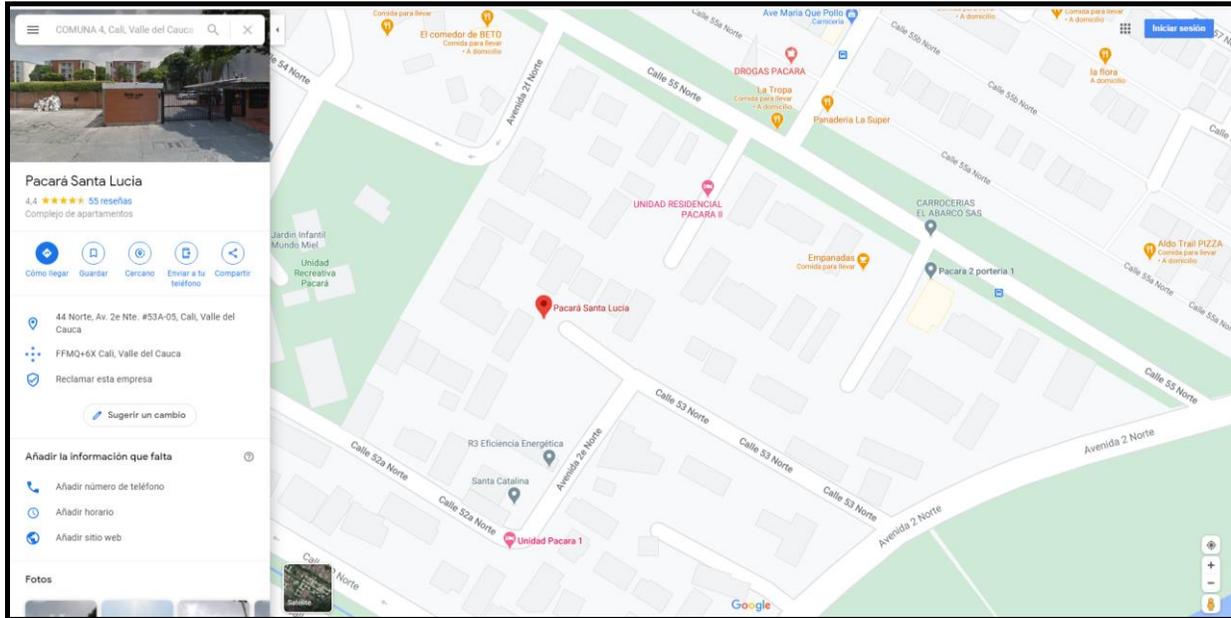
RAA

Avalúos de Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de
Protección, Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos
Históricos, Inmuebles Especiales

AVAL
31924269

MARIA DEL PILAR CUELLAR

UBICACIÓN DEL PREDIO



VENTAS – ARRENDAMIENTOS - AVALUOS
CARRERA 77 No. 13 A1-29 – CALI – VALLE DEL CAUCA – COLOMBIA
Email – pilarcuellar2008@hotmail.com - movil 3175051582

RV: 760013103004-2004-00134-00 HIPOTECARIO

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

Mié 17/02/2021 13:13

📎 2 archivos adjuntos (7 MB)

ENTREGO INFORMACION JUZG. 2 EJECUCION SENT..pdf; DOCUMENTOS PACARA.pdf;



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia



Juzgados Civiles de Ejecución
de Sentencias
Cali - Valle del Cauca

SIGCMA

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

Atento saludo,

Remito para respectivo registro.

Cordialmente,



JESSICA JULIETH OSORIO FIGUEROA
Asistente Administrativo.

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



De: Juzgado 02 Civil Circuito Ejecucion Sentencias - Valle Del Cauca - Cali

<j02ejeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Enviado: miércoles, 17 de febrero de 2021 11:58

Para: Secretaria Oficina Apoyo Juzgados Civil Circuito Ejecucion Sentencias - Seccional Cali

<secoeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: Fwd: 760013103004-2004-00134-00 HIPOTECARIO

Obtener [Outlook para Android](#)

From: olga largo <ollarguz@hotmail.com>

Sent: Wednesday, February 17, 2021 11:46:59 AM

To: Juzgado 02 Civil Circuito Ejecucion Sentencias - Valle Del Cauca - Cali
<j02ejeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Subject: 760013103004-2004-00134-00 HIPOTECARIO

Señor

JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCION DE SENTENCIAS

Cali. –

Radicación: 760013103004-2004-00134-00

Proceso: Ejecutivo Hipotecario

Demandante: Johanna campo Soto y Otro

Demandado: Elizabeth Salamanca Gonzalez y otro

Asunto: Entrego información

OLGA LUCIA LARGO GUZMAN, identificada como aparece al pie de mi nombre, portadora de la Tarjeta Profesional No. 155654 del Consejo Superior de la Judicatura, con correo electronico ollarguz@hotmail.com, actuando en nombre y representación de la señora **ARNOBIA JOHANNA CAMPO SOTO**, mayor de edad, vecina de Cali, identificada con cedula de ciudadanía No. 67.029.364 expedida en Cali, correo electronico johacampo21@hotmail.com, en su condición de demandante dentro del proceso de la referencia, de manera comedida, me permito entregar a ese Despacho documentos que considero deben ser incluidos dentro del plenario e información concerniente y pertinente a este proceso:

Con extrañeza al revisar el proceso, toda vez que recién recibí poder por parte de la señora JOHANA CAMPO, para que la represente judicialmente en esta litis, me pude percatar que:

1. No existe en el proceso de la referencia constancia de que la demandante es poseedora del inmueble en litigio ubicado en la Avenida 2 EN No. 53AN-05 Conjunto Residencial Santa Lucia Pacara III, desde el mes de febrero del año 2015 fecha en la que hizo la compra de los derechos de credito, lo que se demuestra con el correspondiente certificado expedido por Administraciones HGV, ya que le fue entregado por el señor JHONNATTAN STIVENS GARCIA MUÑOZ, quien le hizo la venta de los derechos de credito y le prometió entregarle escrituras de propiedad del inmueble, lo cual nunca ocurrió.
2. Así mismo fui informada por la señora JOHANA CAMPO, que al llegar al inmueble lo encuentro completamente en ruinas ya que llevaba aproximadamente DIECISIETE (17) años abandonado y se había convertido en el basurero del Conjunto residencial Santa Lucia Pacara III, por lo que le toco llevar a cabo obras de limpieza, reconstrucción y remodelación del mismo, con un costo de VEINTE MILLONES DE PESOS (\$20.000.000), lo cual se prueba con el correspondiente contrato de obra.
3. La señora JOHANA OCAMPO, contrato y pago la instalación de servicio de gas domiciliario con la empresa Gases de Occidente, por

un valor de UN MILLON TRESCIENTOS VEINTIDOS MIL CIEN PESOS (\$1.322.100), lo cual se prueba con el correspondiente contrato.

4. De igual manera le correspondio ponerse al dia en el pago de servicios publicos haciendo un pago de UN MILLON TRESCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL CIENTO VEINTIUN PESOS (\$1.382.121), se anexa la correspondiente factura de pago.
5. Por concepto de impuesto predial hasta la fecha ha pagado la suma de SIETE MILLONES VEINTIOCHO MIL SETECIENTOS TRECE PESOS (\$7.028.713) se anexan las correspondientes facturas de pago
6. Como es obvio el apartamento tenia una deuda por cuotas de administración causadas y no pagadas, deuda que fue asumida por la señora JOHANA CAMPO, por lo que actua como cesionaria de derechos y demandante dentro del proceso radicado con el numero 76001400303220100100200 del Juzgado Tercero Civil Municipal de Ejecución de Cali, y el cual se encuentra pendiente para liquidación.

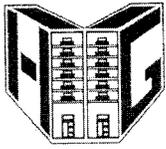
Con todo lo anterior con extrañeza veo que se llevó a cabo un proceso equivocado pues correspondia pedir la adjudicación directa del inmueble para la señora JOHANA CAMPO, generando un desgaste adicional del aparato jurisdiccional, por lo que solicito se manera atenta al señor(a) Juez, se le de el valor probatorio correspondiente a los documentos presentados en beneficio de la demandante y se fije fecha y hora para llevar a cabo la diligencia de remate y así finiquitar un proceso que lleva en tramite algo mas de siete años.

Anexo: Certificado de posesion
Contrato de obra
Contrato de instalación de servicio de gas
Recibo de pago de servicios publico+
Recibos de pago de impuesto predial
Contrato cesion de derechos de credito

Atentamente,



OLGA LUCIA LARGO GUZMAN
C.C. 30.291.800 de Manizales
T.P. 155654 del C.S. de la Judicatura



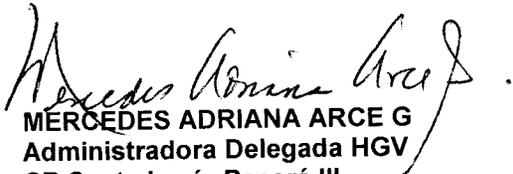
CONJUNTO RESIDENCIA SANTA LUCIA PACARA III

CERTIFICACION

Certificamos que la señora **JOHANNA CAMPO SOTO**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 67.029.364, reside desde febrero de 2015 en compañía de su familia, en el apartamento 103E, ubicado en la Avenida 2EN No. 53AN-05, **CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA LUCIA PACARA III**.

Para constancia se firma en Santiago de Cali, a los Once (11) días del mes de febrero de Dos Mil veintiuno (2021).

Atentamente,


MERCEDES ADRIANA ARCE G
Administradora Delegada HGV
CR Santa Lucía Pacará III

CONTRATO DE OBRA

Entre los suscritos a saber, JOHN JAIRO SANCHEZ, mayor de edad y vecino de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.130.604.201, expedida en Cali, quien en adelante se denominará el contratista, se ha celebrado el contrato expresado en las siguientes cláusulas: **PRIMERA:** El presente contrato tiene por objeto: obras de reparación y remodelación de pisos, baños, cocina y área de limpieza del inmueble ubicado en Av. 2 E N 53 A 05 Conjunto residencial Santa Lucía, Bloque E 103. **SEGUNDA:** Que el contratista se compromete a efectuar las obras al inmueble a todo costo bajo su propia responsabilidad sin que genere vínculo laboral alguno entre el contratante y el contratista y con las personas que emplee el contratista. **TERCERA:** Precios y valor del contrato: asciende a la suma de VEINTE MILLONES DE PESOS (\$ 20.000.000), mcte. **CUARTA:** El contratante pagará al contratista así: 50% a la firma del presente contrato y 50% terminada la obra y entregada a satisfacción.

Se firma en Cali, el 01 de Julio de 2017.

EL CONTRATANTE

JOHANA CAMPO SOTO

CC. No. 67.029.364

EL CONTRATISTA

Jhon Jairo Sanchez

1130 604 201
JOHN JAIRO SANCHEZ

CC. No. 1.130.604.201

CEL. 317 3473513

FECHA DE SOLICITUD			FECHA PROYECTADA DE INSTALACION		
24	04	2015	09	06	2015

DATOS DEL CONTRATISTA		PUNTO DE ATENCION: COD. Y NOMB	
ASESOR COD. Y NOMB 13759 John Deimler Ortiz Osorio	CONTRATISTA/COD. Y NOMBRE JCG INGENIERIA SAS	1136 Juan Carlos Garcia	TELÉFONO CONTRATISTA 2859677
CELULAR ASESOR 3184320456			

DATOS DE CAMPAÑA	
COD DE CAMPAÑA NA	NOMBRE DE CAMPAÑA NA

OBSERVACIONES DEL SOLICITANTE	
DÍAS DE INSTALACIÓN <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	HORARIO <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

DATOS DEL PREDIO		OBSERVACIONES Coordinar Instalacion	
DEPARTAMENTO/COD/NOMB Valle del Cauca	LOCALIDAD / COD.Y NOMB. A. K. Corrales	BARRIO COD. Y NOMB.	
DIRECCIÓN:	CATEGORIA Residen	SUBCATEGORIA	

DATOS DEL SOLICITANTE			
TIPO DE IDENTIFICACIÓN P.C.	N° DE DOCUMENTO DE IDENTIDAD 67029364	NOMBRES Amobio Johanna	APELLIDOS Campo Solo
EMPRESA DONDE TRABAJA Independiente	CARGO NA	CORREO ELECTRONICO NA	PERSONA EN EL HOGAR No

TELEFONOS DE CONTACTO			
TELÉFONO CASA 3398949	TELÉFONO TRABAJO NA	CELULAR 1 3105348999	CELULAR 2 NA

REFERENCIAS			
NOMBRE Y APELLIDO (PERSONAL) Nelson Solo	DIRECCIÓN: Pocerra	TEL. OFICINA 3148626453	TEL. RESIDENCIA
NOMBRE Y APELLIDO (COMERCIAL) NA	DIRECCIÓN: NA	TEL. OFICINA NA	OTRO TEL. NA

DATOS DEL REFERENTE			
No. CONTRATO NA	NOMBRE NA	DIRECCIÓN: NA	TELÉFONO: NA
			CELULAR NA

CONDICIONES DE INSTALACION			
No. DE SOLICITUD DE COTIZACION	No. DE COTIZACION	PLAN COMERCIAL Porque Completo	
ACTIVIDAD	PRESION DE ENTREGA (PSI) 0,25	VOLUMEN DE ENTREGA m³/h 2,5	

DESCRIPCIÓN PRODUCTOS	CANTIDAD	PRECIO DE CONTADO	DESCUENTO	TOTALES
CARGO POR CONEXIÓN	Cantidad	Vir. Unitario	Vir. Unitario	Total
RED INTERNA CON 1 PUNTO	<input type="checkbox"/> OCULTA <input checked="" type="checkbox"/> VISTA	Cantidad	Vir. Unitario	Total
RED INTERNA CON 2 PUNTOS	<input type="checkbox"/> OCULTA <input checked="" type="checkbox"/> VISTA	Cantidad	Vir. Unitario	Total
RED INTERNA CON 3 PUNTOS	<input type="checkbox"/> OCULTA <input checked="" type="checkbox"/> VISTA	Cantidad	Vir. Unitario	Total
EXTENSIÓN	<input type="checkbox"/> OCULTA <input checked="" type="checkbox"/> VISTA	Cantidad	Vir. Unitario	Total
IVA RED INTERNA	<input type="checkbox"/> OCULTA <input checked="" type="checkbox"/> VISTA	Cantidad	Vir. Unitario	Total
INSPECCIÓN DE LA RED INTERNA	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	Cantidad	Vir. Unitario	Total
IVA INSPECCIÓN DE LA RED INTERNA		Cantidad	Vir. Unitario	Total
NOTA: El valor del cargo por conexión es de \$ 467.500			SUB TOTAL	1.322.100

DESCUENTOS Y PROMOCIONES				
CÓDIGO 51	DESCRIPCIÓN Estufa	TIPO/COD Y NOMB	Cantidad	Total
CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	TIPO/COD Y NOMB	Cantidad	Total
CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	TIPO/COD Y NOMB	Cantidad	Total
CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	TIPO/COD Y NOMB	Cantidad	Total

SOLICITUD DE SUBSIDIOS				
CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	TIPO/COD Y NOMB	Cantidad	Total
CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	TIPO/COD Y NOMB	Cantidad	Total
CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	TIPO/COD Y NOMB	Cantidad	Total
CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	TIPO/COD Y NOMB	Cantidad	Total

Observaciones TOTAL 1.322.100

CONDICIONES DE FINANCIACIÓN						
FINANCIACIÓN DE LA INSTALACIÓN Y/O CARGO POR CONEXIÓN	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	CUOTA INICIAL NA	VALOR A FINANCIAR 1.322.100	CUOTA MENSUAL (INTERES VARIABLE) 44.422	No. DE CUOTAS 48	FORMA DE PAGO Credito
FINANCIACIÓN INSPECCIÓN	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	CUOTA INICIAL NA	VALOR A FINANCIAR 69.484	CUOTA MENSUAL (INTERES VARIABLE) 2.334	No. DE CUOTAS 48	FORMA DE PAGO Credito
PLAN DE FINANCIACIÓN	TÍPICA	COTIZADA	SIN PERIODO DE GRACIA	CON PERIODO DE GRACIA	CON COBRO DE INTERESES	CODIGO
USO DEL SERVICIO	RESIDENCIAL	NO RESIDENCIAL	TIPO DE INSTALACIÓN	A LA VISTA	OCULTA	
TASA DE INTERÉS MENSUAL (MES VENCIDO-MV)	2,14%	TASA DE INTERES EFECTIVA ANUAL (EA)	28,82%	TASA DE INTERES POR MORA (MAXIMA LEGAL VICENTE)	2,402%	

FORMULA CALCULO CUOTA MENSUAL $C=K \frac{(1+i)^n \times i}{(1+i)^n - 1}$ Donde:
i= Tasa de Interés Mensual
K= Capital o Monto del Préstamo
n= Plazo
C= Cuota

NINGÚN FUNCIONARIO ESTA AUTORIZADO PARA RECIBIR DINERO EN EFECTIVO. SOLO ESTÁN AUTORIZADOS LOS PUNTOS DE RECAUDO QUE APARECEN AL RESPALDO DE LA FACTURA DE COBRO MENSUAL.

CALLE 38 # 6 AN-35 CALI - VALLE TEL: 418 73 33 FAX: 418 73 33

EMPRESAS MUNICIPALES DE CALI E.I.C.E. E.S.P. Nit: 890.399.003-4

GIOVANNY QUINTERO

C.C./Nit SIENA1149040

AV 2 E NORTE 53 A-05 APTO E 103

CALI

Esta es tu factura

1149747

CONTRATO

TOTAL A PAGAR

\$1,382,121

FECHA DE VENCIMIENTO

Pago Inmediato

FECHA DE EXPEDICION

Ruta 40004 1750
Ciclo 40
Mes Cuenta Abril 2015
Período de Facturación FEB 10 a MAR 11
Días Facturados 30
Estado de Cuenta No. 173187134
Número Predial 760010100021700680001900020123

No. Pago
Electrónico
157038717

ICNet
SIC 6800-3 SIC 6800-4 SIC 6800-5
SIC 6800-6 NTC-ISO 9001:2008



Llegó EMCALI TV. La tecnología que revolucionará la forma de ver televisión

ASEO INTEGRAL PROMOAMBIENTAL CALI S.A. E.S.P NIT: 900.332.590-3

Uso	Residencial	Historico de cobros	Consumos Anteriores (M3)	COMPONENTES TARIFARIOS	Valor Total	Subsid/Contrib	Total a Pagar
Periodo Facturacion	Multiusuario Estrato 4	Marzo \$7,245.00		Comercializacion	1,467.12		1,467.12
Días Facturados	FEB 17 a MAR 18	Febrero \$7,157.00	SEP 1.3	Barrido Y Limpieza	4,762.82		4,762.82
Unidades Residenciales	30	Enero \$6,919.00	OCT 1.3	Tratamiento Y Disposicion	212.76		212.76
Frecuencia de Recolección	1	Diciembre \$6,893.00	NOV 1.3	Tramo Excedente	133.00		133.00
Frecuencia de Barrido	2	Noviembre \$6,867.00	DIC 1.3	Recoleccion Y Transporte	671.19		671.19
Produccion	.31 M3	Octubre \$6,891.00	ENE 1.3	Ajuste al Peso			.11
			FEB 1.3				
			PROM 10.3				
				TOTAL			\$7,247.09

TOTAL A PAGAR ESTE MES

Total Servicios Eocali	.00
Total Otros Servicios	7,247.00
+ IVA	.00
+ Cuentas Vencidas	1,374,874.00
Valor Total	1,382,121.00
TOTAL A PAGAR	\$1,382,121

Empresas Municipales de Cali
10 Abr 2015 14:59:55
Caja: 985 - atuerbosa
Forma de Pago: Tarjeta Debito
Banco Davivienda
Cuenta No. 0255
Aprobación: 145400
\$ 1,382,121.00
RLV15





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



ID PREDIO	FECHA DE EXPEDICIÓN	FECHA DE VENCIMIENTO	OBJETO CONTRATO	No. DOCUMENTO		
0000513916	2020-10-29	2020-10-31	02170068012309020001	000094302307		
PROPIETARIO	IDENTIFICACION	DIRECCIÓN PREDIO	CODIGO POSTAL			
GIOVANY QUINTERO RUIZ	16628114	AV 2 E NORTE # 53 A - 05 ED E AP 103	760050			
NÚMERO PREDIAL NACIONAL	AVALUO	COMUNA	ESTRATO	ACTIVIDAD	P MIXTO	DIRECCIÓN DE ENTREGA
760010100021700680001900020123	97.007.000	02	4	01		A 2 E N # 53 A - 5 E10 3P
Predio	J083301230000	Tarifa IPU 11.00 X 1000	Tarifa CVC 1.50 X 1000	Tarifa Alumbrado	Tarifa Bomberos 3.70 %	Tasa Interés 18.09

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
2017	673.000	529.552	92.000	72.384	0	0	25.000	19.668	0	0	1.411.604
Banco de Bogota 180 Cali OC168001 ****5664 Horario Normal CC****3160 29/10/20 13:02 T 812 CONS FIDUCOLOMBIA-IMP PR CEO 1765 FAUS 000094302307 Valor Efectivo: 1,162,968.00 Vr. Cheque: 0.00 Valor MD: 0.00 Valor Total: 1,162,968.00 2121 21641 Recaudación Web Service											
TOTAL CONCEPTO											
	673.000	529.552	92.000	72.384	0	0	25.000	19.668	0	0	1.411.604
					0	Beneficio Intereses				-248.636	
Vigencia Actual	Vigencia Anterior	Intereses			Descuento Total	Total Beneficios	Otros		Total		
0	790.000	621.604			0	-248.636	0		1.162.968		

PAGO TOTAL \$: 1.162.968

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, Cañavalejo o CAM

NOTA: Para pagar con cheque, solo se autoriza el pago con cheque de gerencia, girado a nombre del Consorcio Fiducolombia 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 Occidente, Banco Davivienda, Banco AV Villas, Banco GNB Sudameris, Banco Itaú, Bancoomeva, Banco Popular, Banco BBVA, Pago en línea PSE www.cali.gov.co
Si tiene dudas relacionadas con el valor de su documento, diríjase al punto de atención más cercano.



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



ID PREDIO 0000513916	FECHA DE EXPEDICIÓN 2020-10-29	FECHA DE VENCIMIENTO 2020-10-31	OBJETO CONTRATO 02170068012309020001	No. DOCUMENTO 000056784901
PROPIETARIO GIOVANY QUINTERO RUIZ		IDENTIFICACION 16628114	DIRECCIÓN PREDIO AV 2 E NORTE # 53 A - 05 ED E AP 103	CODIGO POSTAL 760050
NÚMERO PREDIAL NACIONAL 760010100021700680001900020123	AVALUO 97.007.000	COMUNA 02	ESTRATO 4	ACTIVIDAD 01
P MIXTO		DIRECCIÓN DE ENTREGA A 2 EN # 53 A - 5 E10 3P		
Predio J083301230000	Tarifa IPU 11.00 X 1000	Tarifa CVC 1.50 X 1000	Tarifa Alumbrado	Tarifa Bomberos 3.70 % Tasa Interés 18.09

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
2016	645.000	686.310	88.000	93.646	0	0	24.000	25.540	0	0	1.562.496
TOTAL CONCEPTO											
	645.000	686.310	88.000	93.646	0	0	24.000	25.540	0	0	1.562.496
										Beneficio Intereses -322.197	
Vigencia Actual	Vigencia Anterior	Intereses			Descuento Total	Total Beneficios	Otros	Total			
0	757.000	805.496			0	-322.197	0	1.240.299			

CONTRIBUYENTE

Banco de Bogota 180 Cali
C168001 ****566# Horario Normal
CC****3160 29/10/20 13:02 T 821
CONS FIDUCOLOMBIA-IMP PR CEO 1765
FAUS 000056784901
Valor Efectivo: 1,240,299.00
Vr. Cheq: 0.00
Valor ND: 0.00
Valor Total: 1,240,299.00
2121 21641 Recauda WebServicei

PAGO TOTAL \$: 1.240.299

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, Cañaveralajo o CAM

NOTA: Para pagar con cheque, sólo se autoriza el pago con cheque de gerencia, girado a nombre del Consorcio Fiducolombia 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
Si tiene dudas relacionadas con el valor de su documento, diríjase al punto de atención más cercano.



MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

Nit: 890399011-3

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA MUNICIPAL
DOCUMENTO DE COBRO IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO AÑO 2020



ID PREDIO	FECHA DE EXPEDICIÓN	FECHA DE VENCIMIENTO	OBJETO CONTRATO	No. DOCUMENTO		
0000513916	2020-10-28	2020-10-31	02170068012309020001	000056778748		
PROPIETARIO		IDENTIFICACION	DIRECCIÓN PREDIO	CODIGO POSTAL		
GIOVANY QUINTERO RUIZ		16628114	AV 2 E NORTE # 53 A - 05 ED E AP 103	760050		
NÚMERO PREDIAL NACIONAL	AVALUO	COMUNA	ESTRATO	ACTIVIDAD	P MIXTO	DIRECCIÓN DE ENTREGA
760010100021700680001900020123	97,007.000	02	4	01		A 2 E N # 53 A - 5 E 10 3P
Predio	J083301230000	Tarifa IPU 11,00 X 1000	Tarifa CVC 1,50 X 1000	Tarifa Alumbrado	Tarifa Bomberos 3,70 %	Tasa Interés 18,09

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
2008	293,711	955,296	40,052	130,268	0	0	10,867	35,343	0	0	1,465,537
2009	308,396	913,148	42,054	124,521	0	0	11,411	33,786	0	0	1,433,316

Banco de Bogota 180 Cali
 Srv 212X 0C168001 Usu5664 T885
 CTe484213160 29/10/20 16:04 H.NO
 CONS FIDUCOLOMBIA - IMP PREDIAL LCA
 Us:000056778748
 Valor Efectivo:
 Vr.Cheq:
 Valor Total: 2,021,913.00
 Valor Total: 2,021,913.00

CONTRIBUYENTE

TOTAL CONCEPTO											
	602.107	1.868.444	82.106	254.789	0	0	22.278	69.129	0	0	2.898.853
					Beneficio Intereses				-876.940		
Vigencia Actual	Vigencia Anterior	Intereses			Descuento Total	Total Beneficios	Otros		Total		
0	706.491	2.192.362	0		0	-876.940	0		2.021.913		

PAGO TOTAL \$: 2.021.913

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 remitase a uno de los siguientes puntos de atención:
 La Estación, Cañavalejo o CAM

NOTA: Para pagar con cheque, solo se autoriza el pago con cheque de gerencia, girado a nombre del Consorcio Fiduocolombia 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
 Si tiene dudas relacionadas con el valor de su documento, diríjase al punto de atención más cercano.



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



ID PREDIO	FECHA DE EXPEDICIÓN	FECHA DE VENCIMIENTO	OBJETO CONTRATO	No. DOCUMENTO		
0000513916	2020-10-29	2020-10-31	02170068012309020001	000056784882		
PROPIETARIO	IDENTIFICACION	DIRECCIÓN PREDIO	CODIGO POSTAL			
GIOVANY QUINTERO RUIZ	16628114	AV 2 E NORTE # 53 A - 05 ED E AP 103	760050			
NÚMERO PREDIAL NACIONAL	AVALUO	COMUNA	ESTRATO	ACTIVIDAD	P MIXTO	DIRECCIÓN DE ENTREGA
760010100021700680001900020123	97.007.000	02	4	01		A 2 E N # 53 A - 5 E10 3P
Predio	J083301230000	Tarifa IPU 11.00 X 1000	Tarifa CVC 1.50 X 1000	Tarifa Alumbrado	Tarifa Bomberos 3.70 %	Tasa Interés 18.09

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
2014	569.000	897.648	81.000	127.780	0	0	21.000	33.140	0	0	1.729.568
2015	619.000	811.964	84.000	110.180	0	0	23.000	30.168	0	0	1.678.312
TOTAL CONCEPTO											
	1.188.000	1.709.612	165.000	237.960	0	0	44.000	63.308	0	0	3.407.880
					0	Beneficio Intereses			-804.347		
Vigencia Actual	Vigencia Anterior	Intereses	Descuento Total		Total Beneficios	Otros	Total				
0	1.397.000	2.010.880	0	0	-804.347	0	2.603.533				

CONTRIBUYENTE

Banco de Bogota 180 Cali
 CC168001 ****5664 Horario Normal
 CC****3160 29/10/20 13:03 T 827
 CONS FIDUCOLOMBIA-IMP PR CEO 1765
 FAUS 000 156784882
 Valor Efectivo: 2,003,533.00
 Vr. Cheq: 0.00
 Valor No: 0.00
 Valor Total: 2,603,533.00
 2121 21641RecaudoWebService

PAGO TOTAL \$: 2.603.533

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, Canavarelejo o CAM

NOTA: Para pagar con cheque, solo se autoriza el pago con cheque de gerencia, girado a nombre del Consorcio Fiduocolombia 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
 Si tiene dudas relacionadas con el valor de su documento, diríjase al punto de atención más cercano.

SEÑOR (A):
JUEZ (A)
TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE CALI
JUZGADO ORIGEN TREINTA Y DOS CIVIL MUNICIPAL DE CALI
E. S. D.

REFERENCIA : EJECUTIVO SINGULAR
DEMANDANTE : CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA LUCIA
PACARA
DEMANDADOS : ELIZABETH SALAMANCA Y OTRO
ASUNTO : CESION CREDITO
RADICADO : 76001 4003 032 2010 01002 00

CEDENTE : CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA LUCIA
PACARA
CESIONARIO : JOHANNA CAMPO SOTO

Entre los suscritos, **MARIO ALEJANDRO GOMEZ VIVAS**, mayor de edad, vecino de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía número 16.074.929 de Manizales, actuando como representante legal de **ADMINISTRACIONES HUMBERTO GOMEZ S.A.S. NIT. 900473037-6**; quien a su vez actúa como administradora del **CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA LUCIA PACARA III – PROPIEDAD HORIZONTAL**, según resolución No. 4161,0,21,00962,2012 del 09 de julio de 2012 emanada por la SECRETARIA DE GOBIERNO, CONVIVENCIA Y SEGURIDAD DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI, quien en el presente contrato se denominará **EL CEDENTE** por una parte, y por la otra **JOHANNA CAMPO SOTO**, mayor de edad, vecina de la ciudad de Cali, identificada con la cédula de ciudadanía número 67.029.364 expedida en Cali (V), obrando en nombre propio quien en adelante se denominará **EL CESIONARIO**, hemos suscrito el presente contrato de cesión de crédito contenido en las cláusulas previstas a continuación.

PRIMERA. 1- OBJETO: Por el presente acuerdo EL CEDENTE vende en forma definitiva a favor del CESIONARIO y este a su vez, compra a aquel, en los términos y condiciones que se detallan en el presente acuerdo, los derechos de crédito derivados de las obligaciones que GIOVANNY QUINTERO RUIZ Y ELIZABETH SALAMANCA GONZALEZ, tiene contraídas con el CEDENTE y que se relacionan en la cláusula segunda de este acuerdo. La presente venta



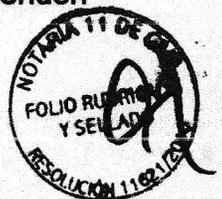


comprende todo lo que de hecho y por derecho se desprenda de las obligaciones de administración correspondientes al Apartamento 103-E "CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA LUCIA PACARA III" NIT. 900.473.037-6 – PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicada en la Avenida 2E NORTE No. 53AN-05, de la actual nomenclatura urbana de Cali, obligación que actualmente se ejecuta judicialmente en el Juzgado Tercero Civil Municipal de Ejecución de Cali, bajo el radicado 76001 4003 032 2010 01002 00, quedando el CESIONARIO en la facultad de exigir el pago íntegro de las mismas a GIOVANNY QUINTERO RUIZ Y ELIZABETH SALAMANCA GONZALEZ y/o a sus copropietarios. 1.2. Por su parte, el CESIONARIO, como contraprestación por las obligaciones objeto de esta venta, se compromete a pagar al CEDENTE, en los términos y condiciones que se detallan en el presente acuerdo, el precio previsto en la cláusula segunda del mismo. 1.3. La venta de las obligaciones objeto de este acuerdo, da lugar a que el CESIONARIO se subrogue en todos los derechos que como acreedor de GIOVANNY QUINTERO RUIZ Y ELIZABETH SALAMANCA GONZALEZ, le corresponden al CEDENTE, en su condición de acreedor de aquella, y conlleva el traspaso al CESIONARIO de todos los derechos, acciones, privilegios y accesorios de las obligaciones que pudieran corresponder al CEDENTE.

CLAUSULA SEGUNDA. – sin perjuicio del carácter de cesión, la misma faculta al cesionario para exigir la totalidad del saldo insoluto de la obligación.

CLAUSULA TERCERA. – OBLIGACIÓN OBJETO DE CESIÓN: la señora JOHANNA CAMPO SOTO compra los derechos de crédito de las obligación en cita, para adquirir totalmente el crédito de los señores GIOVANNY QUINTERO RUIZ Y ELIZABETH SALAMANCA GONZALEZ. Las obligaciones objeto de cesión mediante el presente acuerdo están instrumentadas o se derivan en los siguientes títulos ejecutivos; por las expensas comunes (Cuotas de Administración) del Apartamento 103-E "CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA LUCIA PACARA III" NIT. 900.473.037-6 – PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicada en la Avenida 2E NORTE No. 53AN-05, de la actual nomenclatura urbana de Cali, propiedad de los señores GIOVANNY QUINTERO RUIZ Y ELIZABETH SALAMANCA GONZALEZ, y a favor del CEDENTE.

CLAUSULA CUARTA. – Como consecuencia de lo expresado, LA CESIONARIA se encuentra facultada para ejercer todos los derechos que en principio le correspondía a la CEDENTE, incluyendo el de continuar con el trámite de ejecución en calidad de demandante, con el fin de hacer efectivo los derechos para garantizar el pago del crédito objeto de cesión, los cuales se entienden





igualmente comprendidos dentro de la cesión por mandato legal, igualmente lo solicita para hacer efectivo la totalidad el crédito cedido.

PETICIÓN

Solicitamos al Señor Juez (a) se sirva reconocer y tener a LA CESIONARIA, para todos los efectos legales, como ACREEDOR Y DEMANDANTE dentro del presente proceso.

CLAUSULA QUINTA. – DIRECCIÓN PARA NOTIFICACIÓN AL CESIONARIO:

Para todos los efectos derivados de la cesión de derechos del crédito en referencia y los judiciales, nos permitimos informar que el CESIONARIO podrá ser notificado en la siguiente dirección: Carrera 34 10-58 de la Ciudad de Cali, teléfono 3143673160.

CLAUSULA SEXTA.- RESPONSABILIDAD. Las partes acuerdan exonerar al CEDENTE de cualquier obligación de garantizar el pago de las obligaciones, siendo única y exclusiva responsabilidad del señor GIOVANNY QUINTERO RUIZ Y ELIZABETH SALAMANCA GONZALEZ, cumplir con cancelar la totalidad de las mismas. Las partes acuerdan que el CEDENTE no garantiza al CESIONARIO la exigibilidad de las obligaciones, ni eventual solvencia del señor GIOVANNY QUINTERO RUIZ Y ELIZABETH SALAMANCA GONZALEZ. Por su parte, el CESIONARIO declara conocer dicha situación y no tener nada que reclamar sobre este particular al CEDENTE, por lo que renuncia expresamente a cualquier acción al respecto y dan por vencido los plazos para interponer cualquiera de ellas. EL CEDENTE manifiesta no ser responsable por la calidad y eficacia de las garantías cedidas en virtud del presente acuerdo, y el CESIONARIO mediante la suscripción del mismo acepta tal declaración.

CEDENTE	CESIONARIO
MARIO ALEJANDRO GOMEZ VIVAS CC. 16.074.929 de Manizales	JOHANNA CAMPO SOTO CC. 67.029.364 de Cali
ADMINISTRACIONES HUMBERTO GOMEZ S.A.S. NIT. 900473037-6	



NOTARIA ONCE DE CALI

NOTICIA

REPUBLICA DE COLOMBIA

NOTARIA ONCE DE CALI

REPUBLICA DE COLOMBIA

04

República de Colombia 288596

NOTARIA ONCE DE CALI
PRESENTACION PERSONAL
Y RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO

Ante el Despacho de la NOTARIA ONCE DEL CIRCULO DE CALI COMPARECIÓ :

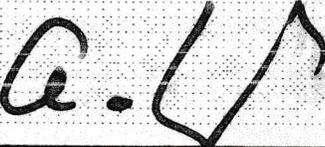


MARIO ALEJANDRO GOMEZ VIVAS

Quien exhibió : **C.C. 16.074.929**

Y declaró que el contenido del anterior documento es cierto y que la firma que aquí aparece es la suya.

Fecha **16/03/2017** Hora : **11:40**



ALFONSO RUIZ RAMIREZ
NOTARIO

[Handwritten signature]





JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE
SENTENCIAS DE CALI

Auto No. 408

RADICACIÓN : 760013103 004200900504-00
CLASE DE PROCESO : Ejecutivo Singular
DEMANDANTE : Abogados Especializados en Cobranzas SA
DEMANDADO : Rocío Cartagena Chávez

Santiago de Cali, dieciocho (18) de marzo de dos mil veintiuno (2021).

Frente a la petición allegada por la apoderado judicial de la ejecutante, donde solicita la entrega de unos títulos de depósito judicial que se encuentran consignados por cuenta de este proceso, una vez revisado el portal de depósitos judiciales del Banco Agrario, se observa que no reposa ningún título para el presente asunto; además, reposa a folio 184 del expediente una relación emitida por el Banco Agrario donde indica que no existen depósitos judiciales descontados a los demandados, la cual se encuentra desactualizada, por lo que se oficiará nuevamente a dicha entidad para tal efecto.

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

RESUELVE:

PRIMERO: Disponer que por la Oficina de Apoyo para los Juzgados Civiles del Circuito de Ejecución de Sentencias de Cali se oficie al Banco Agrario, a fin que expida la relación de los títulos de depósitos judiciales que por cuenta de este proceso se han constituido.

SEGUNDO: Ingresar al Despacho una vez cumplido lo anterior por parte del Banco Agrario.

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:

429fc50ea3c03c013a238e0d02dc8319aaafc1c5faac61c61c3f4532cea6628

Documento generado en 25/03/2021 02:19:25 PM

**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. 156

RADICACIÓN: 760013103004-2010-00276-00
CLASE DE PROCESO: Ejecutivo Hipotecario
DEMANDANTE: Ana Beiba Ramírez Campo
DEMANDADO: Gloria Ruiz Orozco

Santiago de Cali, ocho (08) de febrero de dos mil veintiuno (2021)

A través de escrito virtual, el apoderado de la parte actora presentó avalúo catastral del bien inmueble con folio de matrícula inmobiliaria No. 370-278350, por lo que de conformidad con lo dispuesto en el numeral 4º del artículo 444 del C.G.P. se dará el correspondiente traslado y se aumentará en un 50%.

De igual forma, deprecó la fijación de fecha para diligencia de remate, la que se programará una vez se encuentre en firme el avalúo.

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% del bien inmueble que a continuación se relaciona:

Matricula Inmobiliaria	Avalúo Catastral	50% Del Avalúo	Avalúo Incrementado
370-278350	\$123.873.000.00	\$61.936.500.00	\$185.809.500.00

SEGUNDO: Ingresar a Despacho una vez se encuentre vencido el traslado, para proveer sobre la programación de la almoneda.

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:

ac07b36e6a6bc183ee0adca5a316fd230c73d2d528603e7695a542d8694118e1

Documento generado en 31/03/2021 10:58:38 AM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

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

RV: ENTREGO AVALUO RADICACIÓN: 76001310300420100027600

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

Mié 27/01/2021 14:06

📎 1 archivos adjuntos (526 KB)

ENTREGO AVALUO RAD 76001310300420100027600.pdf;



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia



Juzgados Civiles de Ejecución
de Sentencias
Cali - Valle del Cauca

SIGCMA

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

Atento saludo,

Remito para respectivo registro.

Cordialmente,



JESSICA JULIETH OSORIO FIGUEROA
Asistente Administrativo.

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



De: alonso rodriguez <rodriguezabg@yahoo.com>

Enviado: miércoles, 27 de enero de 2021 13:39

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

Asunto: ENTREGO AVALUO RADICACIÓN: 76001310300420100027600

Cordial saludo, buenas tardes, me permito remitir memorial en el proceso de la referencia

JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE CALI VALLE

PROCESO: EJECUTIVO HIPOTECARIO

DEMANDANTE: ANA BEIBA RAMIREZ cesionaria de CGA LTDA

DEMANDADO: GLORIA RUIZ OROZCO

RADICACIÓN: 76001310300420100027600

Atentamente,

ALONSO RODRÍGUEZ GONZÁLEZ

ABOGADO

Oficina: Calle 22N # 3N-67, Oficina 301, Barrio Versalles

Edificio Casa Verde, Cali – Valle - Colombia

Teléfonos: (+57) 8858961, Móvil 3216480220

Mail: rodriguezabg@yahoo.com

Señor

JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE CALI VALLE

E. S. D.

PROCESO: EJECUTIVO HIPOTECARIO

DEMANDANTE: ANA BEIBA RAMIREZ cesionaria de CGA LTDA

DEMANDADO: GLORIA RUIZ OROZCO

RADICACIÓN: 76001310300420100027600

REFERENCIA: **ENTREGO AVALUO SOLICITUD DE FIJAR FECHA DE REMATE**

ALONSO RODRÍGUEZ GONZÁLEZ, identificado con la C.C. No. No. 6.382.751 de Palmira, y portador de la T.P. No 182.185 del C.S. de la J., apoderado de la parte demandante en el proceso de la referencia, me permito aportar al despacho del señor el avalúo del bien inmueble que fue referenciado como adjunto en el escrito del pasado 18/11/2020 pero por error involuntario como tal no fue adjuntado.

Sus valores son:

AVALUO CATASTRAL	INCREMENTO	AVALUO COMERCIAL
\$123.873.000.00	1.5	\$185.809.500.00

Las comunicaciones o notificaciones las seguiré recibiendo en la dirección de correo electrónico rodriguezabg@yahoo.com, o en mi domicilio en Cali en la Calle 22 N # 3N-67, Oficina 301, edificio Casa Verde, Barrio Versalles, teléfono 8858961, celular 3216480220, la cual es la misma que aparece en el registro nacional de abogados, de las demás partes del proceso solicito se informe por el despacho las direcciones electrónicas para en adelante poder remitirles copia de los escritos.

ANEXO AVALUO CATASTRAL

Del señor Juez, cordialmente,



ALONSO RODRÍGUEZ GONZÁLEZ

C.C. No. 6.382.751 de Palmira (V)

T.P. No. 182.185 del C. S. de la J.



CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO CON LA LEY 527 DE 1999 (AGOSTO 18) Directiva presidencial No.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (Antirámities), artículo 6, parágrafo 3.

CERTIFICADO No.: 7531-264320-46802-0
FECHA: 17/11/2020

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que: RUIZ OROZCO GLORIA identificado(a) con CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 38975051 se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC, con los siguientes predios:

PREDIO No.:1

INFORMACIÓN FÍSICA
DEPARTAMENTO:76-VALLE
MUNICIPIO:364-JAMUNDÍ
NÚMERO PREDIAL:01-00-00-00-0133-0020-0-00-00-0000
NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:01-00-0133-0020-000
DIRECCIÓN:K 8 20 70
MATRÍCULA:370-278350
ÁREA TERRENO:0 Ha 216.00m ²
ÁREA CONSTRUIDA:258.0 m ²

INFORMACIÓN ECONÓMICA
AVALÚO:\$ 123,873,000

INFORMACIÓN JURÍDICA			
NÚMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS	TIPO DE DOCUMENTO	NÚMERO DE DOCUMENTO
1	RUIZ OROZCO GLORIA	CÉDULA DE CIUDADANÍA	000038975051
TOTAL DE PROPIETARIOS:			1

El presente certificado se expide para **JUZGADOS O ENTIDADES (EXENTOS DE PAGO)**.

YIRA PÉREZ QUIROZ

JEFE OFICINA DE DIFUSIÓN Y MERCADEO DE INFORMACIÓN.

NOTA:

La presente información no sirve como prueba para establecer actos constitutivos de posesión.

De conformidad con el artículo 2.2.2.2.8 del Decreto 148 de 2020, Inscripción o incorporación catastral. La información catastral resultado de los procesos de formación, actualización o conservación se inscribirá o incorporará en la base catastral con la fecha del acto administrativo que lo ordena.

Parágrafo. La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios de propiedad o la tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio.

La base de datos del IGAC no incluye información de los catastros de Bogotá, Barranquilla, Cali, Medellín, los municipios de Antioquia, el Área Metropolitana de Centro Occidente (AMCO), el Área Metropolitana de Bucaramanga (AMB) y Soacha, al no ser de competencia de esta entidad.

La veracidad del presente documento puede ser constatada en la página web:

<https://tramites.igac.gov.co/geltramitesyservicios/validarProductos/validarProductos.seam>, con el número del certificado catastral.

Ante cualquier inquietud, puede escribir al correo electrónico: contactenos@igac.gov.co.



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE
SENTENCIAS DE CALI

Auto No. 416

RADICACIÓN : 760013103 004-2011-00230-00
CLASE DE PROCESO : Ejecutivo Singular
DEMANDANTE : Banco de Occidente S.A. y CISA
DEMANDADO : Caicedo y Giraldo Ltda., Adriana María Cruz, Oscar Javier
Giraldo

Santiago de Cali, veinticinco (25) de marzo de dos mil veintiuno (2021).

Frente a la petición allegada por el apoderado de Central de Inversiones S.A., donde solicita la entrega de unos títulos de depósito judicial que se encuentren consignados por cuenta de este proceso, una vez revisado el portal de depósitos judiciales del Banco Agrario, se observa que no reposa ningún título para el presente asunto; tampoco obra en el expediente una relación emitida por el Banco Agrario donde indique que existen depósitos judiciales descontados a los demandados, por lo que se oficiará a dicha entidad para tal efecto.

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

RESUELVE:

PRIMERO: Disponer que por la Oficina de Apoyo para los Juzgados Civiles del Circuito de Ejecución de Sentencias de Cali se oficie al Banco Agrario, a fin que expida la relación de los títulos de depósitos judiciales que por cuenta de este proceso se han constituido.

SEGUNDO: Ingresar al Despacho una vez cumplido lo anterior por parte del Banco Agrario.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

LUZ STELLA UPEGUI CASTILLO
Juez

Apa

Firmado Por:

LUZ STELLA UPEGUI CASTILLO
JUEZ



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia



Juzgados Civiles de Ejecución
de Sentencias
Cali - Valle del Cauca

SIGCMA

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE
SENTENCIAS DE CALI

**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:

7ccb31f5b109587c006c895678a1960dd81fb3cc3683226ead7d464245f9f9f2

Documento generado en 31/03/2021 10:58:26 AM

**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. 409

RADICACIÓN : 760013103 00720130037900
CLASE DE PROCESO : Ejecutivo Singular
DEMANDANTE : Bancoomeva S.A.
DEMANDADO : Marlon Leonel Caicedo Carlosama

Santiago de Cali, dieciocho (18) de marzo de dos mil veintiuno (2021).

Frente a la petición allegada por la apoderada judicial de la entidad demandante, donde solicita la entrega de unos títulos de depósito judicial que se encuentran consignados por cuenta de este proceso, una vez revisado el portal de depósitos judiciales del Banco Agrario, se observa que no reposa ningún título para el presente asunto, así como tampoco una relación emitida por el Banco Agrario donde indique que existen depósitos judiciales descontados a los demandados, por lo que se oficiará a dicha entidad para tal efecto.

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

RESUELVE:

PRIMERO: Disponer que por la Oficina de Apoyo para los Juzgados Civiles del Circuito de Ejecución de Sentencias de Cali se oficie al Banco Agrario, a fin que expida la relación de los títulos de depósitos judiciales que por cuenta de este proceso se han constituido.

SEGUNDO: Ingresar al Despacho una vez cumplido lo anterior por parte del Banco Agrario.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

LUZ STELLA UPEGUI CASTILLO
Juez

Apa

Firmado Por:



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia



Juzgados Civiles de Ejecución
de Sentencias
Cali - Valle del Cauca

SIGCMA

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

**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:

81f59cfb05e91f3871731f8156f77801e56a56c95780dde9bca167042e27f5ae

Documento generado en 25/03/2021 02:19:30 PM

**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. 407

RADICACIÓN : 760013103 008201000065-00
CLASE DE PROCESO : Ejecutivo Singular
DEMANDANTE : Bancoomeva S.A.
DEMANDADO : Herramientas de Corte S.A.S.

Santiago de Cali, dieciocho (18) de marzo de dos mil veintiuno (2021).

Frente a la petición allegada por la apoderada judicial de la entidad demandante, donde solicita la entrega de unos títulos de depósito judicial que se encuentran consignados por cuenta de este proceso, una vez revisado el portal de depósitos judiciales del Banco Agrario, se observa que no reposa ningún título para el presente asunto; además no reposa en el expediente una relación emitida por el Banco Agrario donde indique que existen depósitos judiciales descontados a los demandados, por lo que se oficiará a dicha entidad para tal efecto.

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

RESUELVE:

PRIMERO: Disponer que por la Oficina de Apoyo para los Juzgados Civiles del Circuito de Ejecución de Sentencias de Cali se oficie al Banco Agrario, a fin que expida la relación de los títulos de depósitos judiciales que por cuenta de este proceso se han constituido.

SEGUNDO: Ingresar al Despacho una vez cumplido lo anterior por parte del Banco Agrario.

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:

578391eb84215397676b316d6df7d175595c506e5dc4e53c45149a6a6cae95fa

Documento generado en 25/03/2021 02:19:32 PM

**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. 330

Radicación: 760013103008-2015-00561-00
Clase de Proceso: Ejecutivo Hipotecario
Demandante: Compañía de Inversiones y Desarrollo S.A.S.
Demandado: Pacífico Construcciones S.A.S.

Santiago de Cali, ocho (08) de marzo de dos mil veintiuno (2021)

De manera virtual, el apoderado de la parte actora solicitó que se requiera nuevamente a la perito, señora Adriana Lucía Aguirre Pabón, para que aclare el dictamen por ella rendido, toda vez que no se refirió a la diferencia advertida por el Despacho, motivo por el cual se requerirá al a auxiliar de la justicia en tal sentido. Como no ha sido posible su notificación en la dirección que se encuentra en la lista de auxiliares de la justicia, se ordenará a la Oficina de Apoyo que la realice por correo electrónico.

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

RESUELVE:

UNICO: REQUERIR a la perito Adriana Lucia Aguirre Pabón, para que aclare el dictamen por ella rendido, toda vez que no se refirió a la diferencia advertida por el Despacho. A través de la Oficina de Apoyo comuníquese esta decisión por medio del correo electrónico: Adelon42@hotmail.com o Adleon42@hotmail.com.

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:

51309e3c8ae08cfe895698994d8fd69728fa4e431834bc85b003e3b97018f2ff

Documento generado en 25/03/2021 02:39:32 PM

**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. 406

RADICACIÓN : 760013103 009201600085-00
CLASE DE PROCESO : Ejecutivo Singular
DEMANDANTE : Abogados Especializados en Cobranzas S.A.
DEMANDADO : José Javier Morimitsu Morimitsu

Santiago de Cali, dieciocho (18) de marzo de dos mil veintiuno (2021).

Frente a la petición presentada por la apoderada judicial de la parte actora, donde solicita la entrega de unos títulos de depósito judicial que se encuentran consignados por cuenta de este proceso, una vez revisado el portal de depósitos judiciales del Banco Agrario, se observa que no reposa ningún título para el presente asunto; además, no reposa en el expediente una relación emitida por el Banco Agrario donde indique que existen depósitos judiciales descontados a los demandados, por lo que se oficiará a dicha entidad para tal efecto.

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

RESUELVE:

PRIMERO: Disponer que por la Oficina de Apoyo para los Juzgados Civiles del Circuito de Ejecución de Sentencias de Cali se oficie al Banco Agrario, a fin que expida la relación de los títulos de depósitos judiciales que por cuenta de este proceso se han constituido.

SEGUNDO: Ingresar al Despacho una vez cumplido lo anterior por parte del Banco Agrario.

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:

793d235bd5f02dfce280b45b4863a10b104108fe2643cf5fee1823c6ee9da48f

Documento generado en 25/03/2021 02:19:33 PM

**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. 380

RADICACIÓN: 760013103010-2017-00073-00
CLASE DE PROCESO: Ejecutivo Singular
DEMANDANTE: RF Encore S.A.S.
DEMANDADO: Juan Calos Gutiérrez Arango

Santiago de Cali, diecisiete (17) de marzo de dos mil veintiuno (2021)

Mediante Acuerdo PSAA15-10402, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura, se crearon de forma permanente los Juzgados Civiles del Circuito de Ejecución de Sentencias de Cali, a partir del 1° de diciembre de 2015; por tal razón, se avocará el conocimiento del presente asunto, teniendo en cuenta que el proceso se ajusta a los parámetros de competencia que señala el artículo 8° del Acuerdo N° PSAA13-9984 y al protocolo para el traslado de procesos establecido en el Acuerdo N° PCSJA17-10678, modificado por el Acuerdo N° PCSJA18-11032, todos expedidos por el Consejo Superior de la Judicatura.

Por otro lado, se advierte, en ejercicio del control de legalidad previsto en el artículo 132 del CGP, que la Juez de conocimiento mediante proveído del 29 de octubre de 2019 señaló como gastos de curaduría a la doctora Martha Cecilia Villafañe Briceño la suma de \$400.000, pese a que claramente el numeral 7° del artículo 48 ibídem establece: *“7. La designación del curador ad litem recaerá en un abogado que ejerza habitualmente la profesión, quien desempeñará el cargo en forma gratuita como defensor de oficio. (...)”*, razón por la que se dejará sin efecto la referida providencia.

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

RESUELVE:

PRIMERO.- AVOCAR el conocimiento del presente proceso.

SEGUNDO: REQUERIR a las partes a través de sus apoderados judiciales para que aporten liquidación del crédito actualizada, de conformidad con lo establecido en el artículo 446 del C.G.P., so pena de hacerse acreedores a las sanciones establecidas en el artículo 44 ibídem.

TERCERO: DEJAR sin efecto la fijación de honorarios ordenada en el auto de fecha octubre 29 de 2019, por las razones indicadas en precedencia.

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:

4e5366677eba5fb3311693226564ae5509157ced9c58a4857da5f0217966b433

Documento generado en 25/03/2021 02:39:38 PM

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. 290

Radicación: 760013103012-2009-00026-00
Clase de Proceso: Ejecutivo Mixto
Demandante: Asociación Deportivo Cali
Demandado: Fiduciaria Alianza S.A

Santiago de Cali, veinticinco (26) de febrero de dos mil veintiuno (2021)

A través de escrito virtual, el apoderado de la parte actora solicitó que se oficie a la Subdirección de Catastro de Palmira para que actualicen el avalúo de los predios que se relacionan en el escrito que precede; no obstante, dicha solicitud no es procedente por cuanto no obra en el expediente prueba sumaria por parte del interesado en el sentido de haber solicitado a dicha dependencia lo requerido y constancia de haber sido negado, motivo por el cual no se cumple con las disposiciones consagradas en el artículo 43 numeral 4º del Código General del Proceso.

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

RESUELVE:

ÚNICO: NEGAR la solicitud de oficiar a la Oficina de Catastro Municipal de Palmira, de conformidad con lo expuesto en la presente 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:

32489236ec6e324d9e9660b65965eabe14061aa6a22d1cfb9985e6c8974a0577

Documento generado en 25/03/2021 02:39:39 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

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

RV: MEMORIAL - RAD. 12-2009-26-00 - JUEZ 2 CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE CALI

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

Jue 18/02/2021 9:53

📎 1 archivos adjuntos (336 KB)

MEM SOL SE OFICIE A CATASTRO.pdf;



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia



Juzgados Civiles de Ejecución
de Sentencias
Cali - Valle del Cauca

SIGCMA

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

Atento saludo,

Remito para respectivo registro.

Cordialmente,



JESSICA JULIETH OSORIO FIGUEROA
Asistente Administrativo.

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



De: Juan Carlos Espinal <juancarlos.espinal@espinalabogados.com>

Enviado: jueves, 18 de febrero de 2021 9:17

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

Cc: DR JONATHAN OCHOA ARIAS <dr.jonathan.ochoa@gmail.com>; Juan Carlos Espinal

<juancarlos.espinal@espinalabogados.com>

Asunto: MEMORIAL - RAD. 12-2009-26-00 - JUEZ 2 CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE CALI

**SEÑOR
JUEZ 2 CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE CALI
E. S. D.**

PROCESO : EJECUTIVO
CEDENTE : DAVIVIENDA
CESIONARIO : ASOCIACION DEPORTIVO CALI
EJECUTADOS : SUITES Y PALCOS S.A
RADICADO : 12-2009-26-00

JUAN CARLOS ESPINAL LOPEZ, mayor de edad, vecino de Cali, identificado con la Cédula de Ciudadanía No.16'646.438 de Cali, Abogado titulado y en ejercicio con Tarjeta Profesional No. 47.663 del Consejo Superior de la Judicatura, con correo electrónico juancarlos.espinal@espinalabogados.com, en mi calidad de apoderado judicial de la parte cesionaria **ASOCIACIÓN DEPORTIVO CALI** dentro del proceso de la referencia, comedidamente manifiesto que allego memorial para los fines pertinentes.

Por último, manifiesto que desconozco el correo electrónico de la contraparte.

Con el acostumbrado y debido respeto.



Juan Carlos Espinal L.
Socio | Dirección Derecho Corporativo y Litigios

Celular: 316 405 0158
Teléfono: (2) 370 30 88
Dirección: Calle 19 Norte 2N-29 Of. 602
www.espinalabogados.com

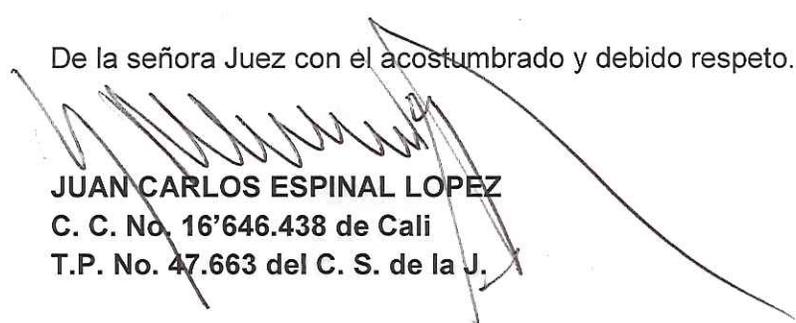
SEÑOR
JUEZ 2 CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE CALI
E. S. D.

PROCESO : EJECUTIVO
CEDENTE : DAVIVIENDA
CESIONARIO : ASOCIACION DEPORTIVO CALI
EJECUTADOS : SUITES Y PALCOS S.A
RADICADO : 12-2009-26-00

JUAN CARLOS ESPINAL LOPEZ, mayor de edad, vecino de Cali, identificado con la Cédula de Ciudadanía No.16'646.438 de Cali, Abogado Titulado con Tarjeta Profesional No. 47.663 del Consejo Superior de la Judicatura, en mi calidad de apoderado judicial de la parte cesionaria **ASOCIACION DEPORTIVO CALI** dentro del proceso de la referencia, comedidamente solicito al Despacho se sirva Oficiar a la **SECRETARIA DE HACIENDA MUNICIPAL DE PALMIRA** de la **SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO**, a fin que se sirvan actualizar los avalúos de los siguientes prediales, con miras a establecer los avalúos para los fines del remate:

PREDIO
000100121387902
000100121388902
000100121389902
000100121390902
000100121391902
000100121392902
000100121399902
000100121431902
000100121458902
000100121459902
000100121546902
000100121547902
000100121548902

De la señora Juez con el acostumbrado y debido respeto.



JUAN CARLOS ESPINAL LOPEZ
C. C. No. 16'646.438 de Cali
T.P. No. 47.663 del C. S. de la J.

Santiago de Cali, 17 de febrero del 2021.



316 404 9250
(2) 370 3088
(2) 370 2902



contacto@espinalabogados.com



www.espinalabogados.com



Calle 19 Norte 2N - 29 Of. 602 D
Cali - Colombia