



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN  
DE SENTENCIAS DE CALI

Auto No. 132

RADICACIÓN: 76001-3103-003-2004-00366-00  
DEMANDANTE: World Trade Center de Cali Ltda en Liquidación y otros  
DEMANDADOS: Ciudad Chipichape S.A. en Liquidación  
CLASE DE PROCESO: Ejecutivo Singular

Santiago de Cali, cuatro (04) de marzo de dos mil veintidós (2022)

Visible a índice digital No.4, del expediente digital, se allega documento de terminación del proceso por pago total de la obligación, suscrito entre los demandantes ANA EMILIA ZUÑIGA VILLAQUIRAN, JOSE ALEJANDRO OROZCO MARTINEZ, WORLD TRADE CENTER DE CALI LTDA EN LIQUIDACIÓN, representada legalmente por SILVIA DE LOURDES MARTINEZ RONDANELLI, y MERCEDES GOMEZ VELAZQUEZ y el demandado CIUDAD CHIPICHAPE S.A. EN LIQUIDACIÓN, frente a lo cual, luego de corroborarse que se reúnen los requisitos exigidos en el artículo 461 del C.G.P., se accederá a lo pretendido.

Sin embargo, en vista de que la presente ejecución está integrada por otros demandantes, la misma continuará por cuenta de los señores NELSON CRUZ GOMEZ, CARLOS ARTURO PLAZA CRUZ, MANUEL ANTONIO ROMO ROSERO.

Ahora bien, examinada las pretensiones en el presente asunto, se evidencia que se configura el hecho generador para calcular el arancel previsto en la Ley 1394 de 2010, y al desconocerse el valor del recaudo para proceder a la respectiva liquidación, se requerirá a los ejecutantes ANA EMILIA ZUÑIGA VILLAQUIRAN, JOSE ALEJANDRO OROZCO MARTINEZ, WORLD TRADE CENTER DE CALI LTDA EN LIQUIDACIÓN, representada legalmente por SILVIA DE LOURDES MARTINEZ RONDANELLI, y MERCEDES GOMEZ VELAZQUEZ para que procedan a informar al juzgado el valor pagado por la demandada.

Por lo anterior, el Juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO: DECRETAR la TERMINACIÓN PARCIAL del presente proceso EJECUTIVO SINGULAR, adelantado por ANA EMILIA ZUÑIGA VILLAQUIRAN, JOSE ALEJANDRO OROZCO MARTINEZ, WORLD TRADE CENTER DE CALI LTDA EN LIQUIDACIÓN, representada legalmente por SILVIA DE LOURDES MARTINEZ RONDANELLI, y Calle 8 No. 1-16, Piso 4, Cali (Valle del Cauca)

Tel. 8846327 y 8891593

[ofejcctocli@notificacionesrj.gov.co](mailto:ofejcctocli@notificacionesrj.gov.co);

[ofejccto02cli@notificacionesrj.gov.co](mailto:ofejccto02cli@notificacionesrj.gov.co)

[www.ramajudicial.gov.co](http://www.ramajudicial.gov.co)

MAGO



MERCEDES GOMEZ VELAZQUEZ en contra de CIUDAD CHIPICHAPE S.A. EN LIQUIDACIÓN por pago total de la obligación que corresponde a los ejecutantes en mención.

SEGUNDO: DISPONER la continuación de esta ejecución, con relación a la obligación que corresponde a favor de NELSON CRUZ GOMEZ, CARLOS ARTURO PLAZA CRUZ, MANUEL ANTONIO ROMO ROSERO.

TERCERO: SIN LUGAR a levantar las medidas cautelares decretadas en el presente proceso.

CUARTO: REQUERIR a los demandantes ANA EMILIA ZUÑIGA VILLAQUIRAN, JOSE ALEJANDRO OROZCO MARTINEZ, WORLD TRADE CENTER DE CALI LTDA EN LIQUIDACIÓN, representada legalmente por SILVIA DE LOURDES MARTINEZ RONDANELLI, y MERCEDES GOMEZ VELAZQUEZ, para que en el término de ejecutoria procedan a informar al despacho el valor cancelado por la entidad demandada, a efectos de proceder con la liquidación del arancel judicial previsto en la ley 1394 de 2010.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

ADRIANA CABAL TALERO

Juez

Firmado Por:

Adriana Cabal Talero  
Juez  
Juzgado De Circuito  
Ejecución 003 Sentencias  
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: [bcd46f0fed0888d356905114b0e96cfc654351860f4169d867fcc6c0ac98d1](#)

Documento generado en 04/03/2022 11:20:46 AM

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

Calle 8 No. 1-16, Piso 4, Cali (Valle del Cauca)  
Tel. 8846327 y 8891593  
[ofejcctocli@notificacionesrj.gov.co](mailto:ofejcctocli@notificacionesrj.gov.co);  
[ofejccto02cli@notificacionesrj.gov.co](mailto:ofejccto02cli@notificacionesrj.gov.co)  
[www.ramajudicial.gov.co](http://www.ramajudicial.gov.co)

MAGO





JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN  
DE SENTENCIAS DE CALI

Auto No. 121

RADICACIÓN: 76001-31-03-005-1996-10234-00  
DEMANDANTE: Credisa S.A.  
DEMANDADO: Ernesto León Cuadros  
PROCESO: Ejecutivo Hipotecario

Santiago de Cali, cuatro (04) de marzo de dos mil veintidós (2.022)

En atención al escrito visible a índice digital No.3, mediante el cual, EL apoderado judicial del extremo actor solicita la actualización de la comunicación circular de embargo elaboradas con ocasión al Proveído No. 1417 de agosto 11 de 2.020, se ordenará que, a través de nuestra Oficina de Apoyo, las misma vuelva a ser expedidas.

Seguidamente y visible a índice digital No. 4, el mismo apoderado solicita se decrete medida cautelar consistente en el embargo y secuestro previo de los dineros que tenga o llegue a depositar el Demandado Ernesto León Cuadros identificado con la C.C. 2.729.439, en los Fondos de Inversión de la CAJA COOPERATIVA CREDICOOP, ubicada en la Calle 64 No 7-39 de la Ciudad de Bogotá D.C.

Al respecto, de conformidad con lo establecido en el numeral 10 del artículo 593 del C.G. del P, en concordancia con el Art. 599 ibídem, se accederá al embargo solicitado por la parte actora, no obstante, el mismo quedará limitado a la suma de \$472.318.227, teniendo en cuenta el valor de la liquidación del crédito, las costas, más un 50%.

En mérito de lo anterior, el Juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO: A través de nuestra Oficina de Apoyo, actualícese la comunicación ordenada mediante Auto No. 1417 de agosto 11 de 2.020.

SEGUNDO: DECRETAR el embargo y retención de las sumas de dinero que a cualquier título tengan o llegaren a tener depositadas el aquí demandado – Ernesto León Cuadros identificado con la C.C. 2.729.439- en la CAJA COOPERATIVA CREDICOOP. Limítese el embargo a la suma de \$472.318.227.

TERCERO: ORDENAR que por conducto de la Oficina de Apoyo se libre oficio comunicando lo decidido en el acápite anterior, previniendo a la entidad financiera, que deberá constituir certificado de depósito y ponerlo a disposición del Juzgado en la cuenta de depósito judiciales No. 760012031801 del Banco Agrario, dentro de los 3 días siguientes al recibo de esta comunicación

## NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

**ADRIANA CABAL TALERO**  
Juez

Firmado Por:

Adriana Cabal Talero  
Juez  
Juzgado De Circuito  
Ejecución 003 Sentencias  
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: 87c442093b53c2d90c46990bd5a82b9667b868686ec3a13b98c44a6121f0ffaf

Documento generado en 04/03/2022 09:02:16 AM

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



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN  
DE SENTENCIAS DE CALI

Auto No. 130

RADICACIÓN: 760013103-006-2011-00052-00  
DEMANDANTE: Banco Davivienda S.A.  
DEMANDADOS: Oscar Oliveros Agudelo  
CLASE DE PROCESO: Ejecutivo Hipotecario

Santiago de Cali, cuatro (04) de marzo de dos mil veintidós (2.022)

Visible a índice digital No. 12, el apoderado judicial de la parte actora allega escrito atendiendo el requerimiento realizado por el despacho a través de auto No.1931 de 18 de noviembre de 2021, manifestando que la hipoteca a favor de la entidad bancaria que representa únicamente garantizaba la obligación que aquí se ejecutó, solicitando por consiguiente se cancela la misma que pesa sobre el inmueble identificado con M.I. No. 370-460395 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, lo cual se despachara favorable por ser procedente.

En consecuencia, el Juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO: CANCELAR el gravamen hipotecario protocolizado en la escritura pública No. 2237 del 01 de junio de 2009, corrida en la Notaría Tercera del Círculo de Cali. Líbrese exhorto.

SEGUNDO: Ejecutoriada la presente providencia, efectúese el archivo del proceso, previo registro en el Sistema de Gestión Judicial Siglo XXI.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

ADRIANA CABAL TALERO

Juez

Firmado Por:

Adriana Cabal Talero  
Juez  
Juzgado De Circuito  
Ejecución 003 Sentencias  
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: b20f83e7d893a3011f6aacef284f992ac8cb2e9f142069632bd6b49d761d362e

Documento generado en 04/03/2022 11:33:34 AM

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

Calle 8 No. 1-16, Piso 4, Cali (Valle del Cauca)

Tel. 8846327 y 8891593

secoeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co

[www.ramajudicial.gov.co](http://www.ramajudicial.gov.co)

MAGO





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

Auto # 330

RADICACIÓN: 76-001-31-03-06-2019-0025  
 DEMANDANTE: Financia S.A.  
 DEMANDADOS: RL Constructora E Inmobiliaria S.A.S NIT. No. 900624866-4  
 CLASE DE PROCESO: Ejecutivo Singular

Santiago de Cali, cuatro (04) de marzo de dos mil veintidós (2022)

La liquidación del crédito aportada por el ejecutante a través de su apoderado judicial, no fue objetada dentro del término de traslado; al efectuar la correspondiente revisión se evidencia que, pese a que se remite a las tasas de intereses establecidas por la Superintendencia Financiera de Colombia, los intereses moratorios han sido liquidados a una tasa superior contraviniendo lo ordenado por aquella entidad; el Juzgado procederá a modificar la liquidación del crédito de la siguiente manera:

Liquidación 1: \$20.450.000

<b>CAPITAL</b>	
<b>VALOR</b>	<b>\$ 20.450.000</b>

<b>TIEMPO DE MORA</b>	
<b>FECHA DE INICIO</b>	
<b>DIAS</b>	<b>8</b>
<b>TASA EFECTIVA</b>	<b>29,91</b>
<b>FECHA DE CORTE</b>	
<b>DIAS</b>	<b>-8</b>
<b>TASA EFECTIVA</b>	<b>25,91</b>
<b>TIEMPO DE MORA</b>	<b>1170</b>
<b>TASA PACTADA</b>	<b>3,00</b>

<b>PRIMER MES DE MORA</b>	
<b>ABONOS</b>	
<b>FECHA ABONO</b>	
<b>INTERESES PENDIENTES</b>	<b>\$ 0,00</b>
<b>ABONOS A CAPITAL</b>	<b>\$0,00</b>
<b>SALDO CAPITAL</b>	<b>\$0,00</b>
<b>INTERÉS (ANT. AB.)</b>	<b>\$ 0,00</b>
<b>INTERÉS (POST. AB.)</b>	<b>\$ 0,00</b>
<b>TASA NOMINAL</b>	<b>2,20</b>
<b>INTERESES</b>	<b>\$ 119.973,33</b>

<b>RESUMEN FINAL</b>	
<b>TOTAL MORA</b>	<b>\$ 16.408.944</b>
<b>INTERESES ABONADOS</b>	<b>\$ 0</b>
<b>ABONO CAPITAL</b>	<b>\$ 0</b>
<b>TOTAL ABONOS</b>	<b>\$ 0</b>
<b>SALDO CAPITAL</b>	<b>\$ 20.450.000</b>
<b>SALDO INTERESES</b>	<b>\$ 16.408.944</b>
<b>DEUDA TOTAL</b>	<b>\$ 36.858.944</b>

<b>FECHA</b>	<b>INTERES BANCARIO CORRIENTE</b>	<b>TASA MAXIMA USURA</b>	<b>MES VENCIDO</b>	<b>INTERES MORA ACUMULADO</b>	<b>ABONOS A CAPITAL</b>	<b>SALDO CAPITAL</b>	<b>INTERESES MES A MES</b>
sep-18	19,81	29,72	2,19	\$ 567.828,33	\$ 0,00	\$ 20.450.000,00	\$ 447.855,00
oct-18	19,63	29,45	2,17	\$ 1.011.593,33	\$ 0,00	\$ 20.450.000,00	\$ 443.765,00
nov-18	19,49	29,24	2,16	\$ 1.453.313,33	\$ 0,00	\$ 20.450.000,00	\$ 441.720,00
dic-18	19,40	29,10	2,15	\$ 1.892.988,33	\$ 0,00	\$ 20.450.000,00	\$ 439.675,00
ene-19	19,16	28,74	2,13	\$ 2.328.573,33	\$ 0,00	\$ 20.450.000,00	\$ 435.585,00
feb-19	19,70	29,55	2,18	\$ 2.774.383,33	\$ 0,00	\$ 20.450.000,00	\$ 445.810,00
mar-19	19,37	29,06	2,15	\$ 3.214.058,33	\$ 0,00	\$ 20.450.000,00	\$ 439.675,00
abr-19	19,32	28,98	2,14	\$ 3.651.688,33	\$ 0,00	\$ 20.450.000,00	\$ 437.630,00
may-19	19,34	29,01	2,15	\$ 4.091.363,33	\$ 0,00	\$ 20.450.000,00	\$ 439.675,00
jun-19	19,30	28,95	2,14	\$ 4.528.993,33	\$ 0,00	\$ 20.450.000,00	\$ 437.630,00
jul-19	19,28	28,92	2,14	\$ 4.966.623,33	\$ 0,00	\$ 20.450.000,00	\$ 437.630,00

Calle 8 No. 1-16, Piso 4, Cali (Valle del Cauca)

Tel. 8846327 y 8891593

secoeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co

[www.ramajudicial.gov.co](http://www.ramajudicial.gov.co)

Apa

ago-19	19,32	28,98	2,14	\$ 5.404.253,33	\$ 0,00	\$ 20.450.000,00	\$ 437.630,00
sep-19	19,32	28,98	2,14	\$ 5.841.883,33	\$ 0,00	\$ 20.450.000,00	\$ 437.630,00
oct-19	19,10	28,65	2,12	\$ 6.275.423,33	\$ 0,00	\$ 20.450.000,00	\$ 433.540,00
nov-19	19,03	28,55	2,11	\$ 6.706.918,33	\$ 0,00	\$ 20.450.000,00	\$ 431.495,00
dic-19	18,91	28,37	2,10	\$ 7.136.368,33	\$ 0,00	\$ 20.450.000,00	\$ 429.450,00
ene-20	18,77	28,16	2,09	\$ 7.563.773,33	\$ 0,00	\$ 20.450.000,00	\$ 427.405,00
feb-20	19,06	28,59	2,12	\$ 7.997.313,33	\$ 0,00	\$ 20.450.000,00	\$ 433.540,00
mar-20	18,95	28,43	2,11	\$ 8.428.808,33	\$ 0,00	\$ 20.450.000,00	\$ 431.495,00
abr-20	18,69	28,04	2,08	\$ 8.854.168,33	\$ 0,00	\$ 20.450.000,00	\$ 425.360,00
may-20	18,19	27,29	2,03	\$ 9.269.303,33	\$ 0,00	\$ 20.450.000,00	\$ 415.135,00
jun-20	18,12	27,18	2,02	\$ 9.682.393,33	\$ 0,00	\$ 20.450.000,00	\$ 413.090,00
jul-20	18,12	27,18	2,02	\$ 10.095.483,33	\$ 0,00	\$ 20.450.000,00	\$ 413.090,00
ago-20	18,29	27,44	2,04	\$ 10.512.663,33	\$ 0,00	\$ 20.450.000,00	\$ 417.180,00
sep-20	18,35	27,53	2,05	\$ 10.931.888,33	\$ 0,00	\$ 20.450.000,00	\$ 419.225,00
oct-20	18,09	27,14	2,02	\$ 11.344.978,33	\$ 0,00	\$ 20.450.000,00	\$ 413.090,00
nov-20	17,84	26,76	2,00	\$ 11.753.978,33	\$ 0,00	\$ 20.450.000,00	\$ 409.000,00
dic-20	17,46	26,19	1,96	\$ 12.154.798,33	\$ 0,00	\$ 20.450.000,00	\$ 400.820,00
ene-21	17,32	25,98	1,94	\$ 12.551.528,33	\$ 0,00	\$ 20.450.000,00	\$ 396.730,00
feb-21	17,54	26,31	1,97	\$ 12.954.393,33	\$ 0,00	\$ 20.450.000,00	\$ 402.865,00
mar-21	17,41	26,12	1,95	\$ 13.353.168,33	\$ 0,00	\$ 20.450.000,00	\$ 398.775,00
abr-21	17,31	25,97	1,94	\$ 13.749.898,33	\$ 0,00	\$ 20.450.000,00	\$ 396.730,00
may-21	17,22	25,83	1,93	\$ 14.144.583,33	\$ 0,00	\$ 20.450.000,00	\$ 394.685,00
jun-21	17,21	25,82	1,93	\$ 14.539.268,33	\$ 0,00	\$ 20.450.000,00	\$ 394.685,00
jul-21	17,18	25,77	1,93	\$ 14.933.953,33	\$ 0,00	\$ 20.450.000,00	\$ 394.685,00
ago-21	17,24	25,86	1,94	\$ 15.330.683,33	\$ 0,00	\$ 20.450.000,00	\$ 396.730,00
sep-21	17,19	25,79	1,93	\$ 15.725.368,33	\$ 0,00	\$ 20.450.000,00	\$ 394.685,00
oct-21	17,08	25,62	1,92	\$ 16.118.008,33	\$ 0,00	\$ 20.450.000,00	\$ 392.640,00
nov-21	17,27	25,91	1,94	\$ 16.514.738,33	\$ 0,00	\$ 20.450.000,00	\$ 290.935,33

Calle 8 No. 1-16, Piso 4, Cali (Valle del Cauca)

Tel. 8846327 y 8891593

secoeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co

[www.ramajudicial.gov.co](http://www.ramajudicial.gov.co)

Apa

Liquidación 2: \$25.670.000

<b>CAPITAL</b>	
<b>VALOR</b>	<b>\$ 25.670.000</b>

<b>TIEMPO DE MORA</b>	
<b>FECHA DE INICIO</b>	
<b>DIAS</b>	<b>29</b>
<b>TASA EFECTIVA</b>	<b>29,72</b>
<b>FECHA DE CORTE</b>	
<b>DIAS</b>	<b>-8</b>
<b>TASA EFECTIVA</b>	<b>25,91</b>
<b>TIEMPO DE MORA</b>	<b>1161</b>
<b>TASA PACTADA</b>	<b>3,00</b>

<b>PRIMER MES DE MORA</b>	
<b>ABONOS</b>	
<b>FECHA ABONO</b>	
<b>INTERESES PENDIENTES</b>	<b>\$ 0,00</b>
<b>ABONOS A CAPITAL</b>	<b>\$0,00</b>
<b>SALDO CAPITAL</b>	<b>\$0,00</b>
<b>INTERÉS (ANT. AB.)</b>	<b>\$ 0,00</b>
<b>INTERÉS (POST. AB.)</b>	<b>\$ 0,00</b>
<b>TASA NOMINAL</b>	<b>2,19</b>
	<b>\$</b>
<b>INTERESES</b>	<b>543.433,90</b>

<b>RESUMEN FINAL</b>	
<b>TOTAL MORA</b>	<b>\$ 20.428.100</b>
<b>INTERESES ABONADOS</b>	<b>\$ 0</b>
<b>ABONO CAPITAL</b>	<b>\$ 0</b>
<b>TOTAL ABONOS</b>	<b>\$ 0</b>
<b>SALDO CAPITAL</b>	<b>\$ 25.670.000</b>
<b>SALDO INTERESES</b>	<b>\$ 20.428.100</b>
<b>DEUDA TOTAL</b>	<b>\$ 46.098.100</b>

Calle 8 No. 1-16, Piso 4, Cali (Valle del Cauca)

Tel. 8846327 y 8891593

secoeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co

[www.ramajudicial.gov.co](http://www.ramajudicial.gov.co)

Apa

FECHA	INTERES BANCARIO CORRIENTE	TASA MAXIMA USURA	MES VENCIDO	INTERES MORA ACUMULADO	SALDO CAPITAL	INTERESES MES A MES
oct-18	19,63	29,45	2,17	\$ 1.100.472,90	\$ 25.670.000,00	\$ 557.039,00
nov-18	19,49	29,24	2,16	\$ 1.654.944,90	\$ 25.670.000,00	\$ 554.472,00
dic-18	19,40	29,10	2,15	\$ 2.206.849,90	\$ 25.670.000,00	\$ 551.905,00
ene-19	19,16	28,74	2,13	\$ 2.753.620,90	\$ 25.670.000,00	\$ 546.771,00
feb-19	19,70	29,55	2,18	\$ 3.313.226,90	\$ 25.670.000,00	\$ 559.606,00
mar-19	19,37	29,06	2,15	\$ 3.865.131,90	\$ 25.670.000,00	\$ 551.905,00
abr-19	19,32	28,98	2,14	\$ 4.414.469,90	\$ 25.670.000,00	\$ 549.338,00
may-19	19,34	29,01	2,15	\$ 4.966.374,90	\$ 25.670.000,00	\$ 551.905,00
jun-19	19,30	28,95	2,14	\$ 5.515.712,90	\$ 25.670.000,00	\$ 549.338,00
jul-19	19,28	28,92	2,14	\$ 6.065.050,90	\$ 25.670.000,00	\$ 549.338,00
ago-19	19,32	28,98	2,14	\$ 6.614.388,90	\$ 25.670.000,00	\$ 549.338,00
sep-19	19,32	28,98	2,14	\$ 7.163.726,90	\$ 25.670.000,00	\$ 549.338,00
oct-19	19,10	28,65	2,12	\$ 7.707.930,90	\$ 25.670.000,00	\$ 544.204,00
nov-19	19,03	28,55	2,11	\$ 8.249.567,90	\$ 25.670.000,00	\$ 541.637,00
dic-19	18,91	28,37	2,10	\$ 8.788.637,90	\$ 25.670.000,00	\$ 539.070,00
ene-20	18,77	28,16	2,09	\$ 9.325.140,90	\$ 25.670.000,00	\$ 536.503,00
feb-20	19,06	28,59	2,12	\$ 9.869.344,90	\$ 25.670.000,00	\$ 544.204,00
mar-20	18,95	28,43	2,11	\$ 10.410.981,90	\$ 25.670.000,00	\$ 541.637,00
abr-20	18,69	28,04	2,08	\$ 10.944.917,90	\$ 25.670.000,00	\$ 533.936,00
may-20	18,19	27,29	2,03	\$ 11.466.018,90	\$ 25.670.000,00	\$ 521.101,00
jun-20	18,12	27,18	2,02	\$ 11.984.552,90	\$ 25.670.000,00	\$ 518.534,00
jul-20	18,12	27,18	2,02	\$ 12.503.086,90	\$ 25.670.000,00	\$ 518.534,00
ago-20	18,29	27,44	2,04	\$ 13.026.754,90	\$ 25.670.000,00	\$ 523.668,00
sep-20	18,35	27,53	2,05	\$ 13.552.989,90	\$ 25.670.000,00	\$ 526.235,00

Calle 8 No. 1-16, Piso 4, Cali (Valle del Cauca)

Tel. 8846327 y 8891593

secoeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co

[www.ramajudicial.gov.co](http://www.ramajudicial.gov.co)

Apa

oct-20	18,09	27,14	2,02	\$ 14.071.523,90	\$ 25.670.000,00	\$ 518.534,00
nov-20	17,84	26,76	2,00	\$ 14.584.923,90	\$ 25.670.000,00	\$ 513.400,00
dic-20	17,46	26,19	1,96	\$ 15.088.055,90	\$ 25.670.000,00	\$ 503.132,00
ene-21	17,32	25,98	1,94	\$ 15.586.053,90	\$ 25.670.000,00	\$ 497.998,00
feb-21	17,54	26,31	1,97	\$ 16.091.752,90	\$ 25.670.000,00	\$ 505.699,00
mar-21	17,41	26,12	1,95	\$ 16.592.317,90	\$ 25.670.000,00	\$ 500.565,00
abr-21	17,31	25,97	1,94	\$ 17.090.315,90	\$ 25.670.000,00	\$ 497.998,00
may-21	17,22	25,83	1,93	\$ 17.585.746,90	\$ 25.670.000,00	\$ 495.431,00
jun-21	17,21	25,82	1,93	\$ 18.081.177,90	\$ 25.670.000,00	\$ 495.431,00
jul-21	17,18	25,77	1,93	\$ 18.576.608,90	\$ 25.670.000,00	\$ 495.431,00
ago-21	17,24	25,86	1,94	\$ 19.074.606,90	\$ 25.670.000,00	\$ 497.998,00
sep-21	17,19	25,79	1,93	\$ 19.570.037,90	\$ 25.670.000,00	\$ 495.431,00
oct-21	17,08	25,62	1,92	\$ 20.062.901,90	\$ 25.670.000,00	\$ 492.864,00
nov-21	17,27	25,91	1,94	\$ 20.560.899,90	\$ 25.670.000,00	\$ 365.198,53

Liquidación 3: \$106.700.000

<b>CAPITAL</b>	
<b>VALOR</b>	<b>\$ 106.700.000</b>

<b>TIEMPO DE MORA</b>	
<b>FECHA DE INICIO</b>	
<b>DIAS</b>	<b>7</b>
<b>TASA EFECTIVA</b>	<b>29,45</b>
<b>FECHA DE CORTE</b>	
<b>DIAS</b>	<b>-8</b>
<b>TASA EFECTIVA</b>	<b>25,91</b>
<b>TIEMPO DE MORA</b>	<b>1109</b>
<b>TASA PACTADA</b>	<b>3,00</b>

<b>PRIMER MES DE MORA</b>
---------------------------

Calle 8 No. 1-16, Piso 4, Cali (Valle del Cauca)

Tel. 8846327 y 8891593

secoeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co

[www.ramajudicial.gov.co](http://www.ramajudicial.gov.co)

Apa

<b>ABONOS</b>	
<b>FECHA ABONO</b>	
<b>INTERESES PENDIENTES</b>	<b>\$ 0,00</b>
<b>ABONOS A CAPITAL</b>	<b>\$0,00</b>
<b>SALDO CAPITAL</b>	<b>\$0,00</b>
<b>INTERÉS (ANT. AB.)</b>	<b>\$ 0,00</b>
<b>INTERÉS (POST. AB.)</b>	<b>\$ 0,00</b>
<b>TASA NOMINAL</b>	<b>2,17</b>
<b>INTERESES</b>	<b>\$ 540.257,67</b>

<b>RESUMEN FINAL</b>	
<b>TOTAL MORA</b>	<b>\$ 80.877.533</b>
<b>INTERESES ABONADOS</b>	<b>\$ 0</b>
<b>ABONO CAPITAL</b>	<b>\$ 0</b>
<b>TOTAL ABONOS</b>	<b>\$ 0</b>
<b>SALDO CAPITAL</b>	<b>\$ 106.700.000</b>
<b>SALDO INTERESES</b>	<b>\$ 80.877.533</b>
<b>DEUDA TOTAL</b>	<b>\$ 187.577.533</b>

<b>FECHA</b>	<b>INTERES BANCARIO CORRIENTE</b>	<b>TASA MAXIMA USURA</b>	<b>MES VENCIDO</b>	<b>INTERES MORA ACUMULADO</b>	<b>SALDO CAPITAL</b>	<b>INTERESES MES A MES</b>
nov-18	19,49	29,24	2,16	\$ 2.844.977,67	\$ 106.700.000,00	\$ 2.304.720,00
dic-18	19,40	29,10	2,15	\$ 5.139.027,67	\$ 106.700.000,00	\$ 2.294.050,00
ene-19	19,16	28,74	2,13	\$ 7.411.737,67	\$ 106.700.000,00	\$ 2.272.710,00
feb-19	19,70	29,55	2,18	\$ 9.737.797,67	\$ 106.700.000,00	\$ 2.326.060,00
mar-19	19,37	29,06	2,15	\$ 12.031.847,67	\$ 106.700.000,00	\$ 2.294.050,00
abr-19	19,32	28,98	2,14	\$ 14.315.227,67	\$ 106.700.000,00	\$ 2.283.380,00
may-19	19,34	29,01	2,15	\$ 16.609.277,67	\$ 106.700.000,00	\$ 2.294.050,00
jun-19	19,30	28,95	2,14	\$ 18.892.657,67	\$ 106.700.000,00	\$ 2.283.380,00
jul-19	19,28	28,92	2,14	\$ 21.176.037,67	\$ 106.700.000,00	\$ 2.283.380,00
ago-19	19,32	28,98	2,14	\$ 23.459.417,67	\$ 106.700.000,00	\$ 2.283.380,00
sep-19	19,32	28,98	2,14	\$ 25.742.797,67	\$ 106.700.000,00	\$ 2.283.380,00
oct-19	19,10	28,65	2,12	\$ 28.004.837,67	\$ 106.700.000,00	\$ 2.262.040,00
nov-19	19,03	28,55	2,11	\$ 30.256.207,67	\$ 106.700.000,00	\$ 2.251.370,00
dic-19	18,91	28,37	2,10	\$ 32.496.907,67	\$ 106.700.000,00	\$ 2.240.700,00
ene-20	18,77	28,16	2,09	\$ 34.726.937,67	\$ 106.700.000,00	\$ 2.230.030,00
feb-20	19,06	28,59	2,12	\$ 36.988.977,67	\$ 106.700.000,00	\$ 2.262.040,00
mar-20	18,95	28,43	2,11	\$ 39.240.347,67	\$ 106.700.000,00	\$ 2.251.370,00

Calle 8 No. 1-16, Piso 4, Cali (Valle del Cauca)

Tel. 8846327 y 8891593

secoeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co

[www.ramajudicial.gov.co](http://www.ramajudicial.gov.co)

Apa

abr-20	18,69	28,04	2,08	\$ 41.459.707,67	\$ 106.700.000,00	\$ 2.219.360,00
may-20	18,19	27,29	2,03	\$ 43.625.717,67	\$ 106.700.000,00	\$ 2.166.010,00
jun-20	18,12	27,18	2,02	\$ 45.781.057,67	\$ 106.700.000,00	\$ 2.155.340,00
jul-20	18,12	27,18	2,02	\$ 47.936.397,67	\$ 106.700.000,00	\$ 2.155.340,00
ago-20	18,29	27,44	2,04	\$ 50.113.077,67	\$ 106.700.000,00	\$ 2.176.680,00
sep-20	18,35	27,53	2,05	\$ 52.300.427,67	\$ 106.700.000,00	\$ 2.187.350,00
oct-20	18,09	27,14	2,02	\$ 54.455.767,67	\$ 106.700.000,00	\$ 2.155.340,00
nov-20	17,84	26,76	2,00	\$ 56.589.767,67	\$ 106.700.000,00	\$ 2.134.000,00
dic-20	17,46	26,19	1,96	\$ 58.681.087,67	\$ 106.700.000,00	\$ 2.091.320,00
ene-21	17,32	25,98	1,94	\$ 60.751.067,67	\$ 106.700.000,00	\$ 2.069.980,00
feb-21	17,54	26,31	1,97	\$ 62.853.057,67	\$ 106.700.000,00	\$ 2.101.990,00
mar-21	17,41	26,12	1,95	\$ 64.933.707,67	\$ 106.700.000,00	\$ 2.080.650,00
abr-21	17,31	25,97	1,94	\$ 67.003.687,67	\$ 106.700.000,00	\$ 2.069.980,00
may-21	17,22	25,83	1,93	\$ 69.062.997,67	\$ 106.700.000,00	\$ 2.059.310,00
jun-21	17,21	25,82	1,93	\$ 71.122.307,67	\$ 106.700.000,00	\$ 2.059.310,00
jul-21	17,18	25,77	1,93	\$ 73.181.617,67	\$ 106.700.000,00	\$ 2.059.310,00
ago-21	17,24	25,86	1,94	\$ 75.251.597,67	\$ 106.700.000,00	\$ 2.069.980,00
sep-21	17,19	25,79	1,93	\$ 77.310.907,67	\$ 106.700.000,00	\$ 2.059.310,00
oct-21	17,08	25,62	1,92	\$ 79.359.547,67	\$ 106.700.000,00	\$ 2.048.640,00
nov-21	17,27	25,91	1,94	\$ 81.429.527,67	\$ 106.700.000,00	\$ 1.517.985,33

## Resumen final de liquidación

Concepto	Valor
Liquidación 1	
Capital	\$ 20.450.000
Intereses de mora	\$ 16.408.944
Sanción	\$ 4.090.000
SUB TOTAL	\$40.948.944
Liquidación 2	
Capital	\$ 25.670.000
Intereses de mora	\$ 20.428.100
Sanción	\$5.134.000
SUB TOTAL	\$51.232.100
Liquidación 3	
Capital	\$ 106.700.000
Intereses de mora	\$ 80.877.533
Sanción	\$21.340.000
SUB TOTAL	\$208.917.533
TOTAL	\$301.098.577

Calle 8 No. 1-16, Piso 4, Cali (Valle del Cauca)

Tel. 8846327 y 8891593

secoeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co

[www.ramajudicial.gov.co](http://www.ramajudicial.gov.co)

Apa

TOTAL DEL CRÉDITO: TRESCIENTOS UN MILLONES NOVENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS SETENTA Y SIETE PESOS M/CTE (\$301.098.577,00).

Examinado el Portal de Depósitos del Banco Agrario de Colombia, a la fecha no existen depósitos judiciales descontados a los demandados, por tanto, no se podrá ordenar la entrega de los mismos, conforme a lo dispuesto en el Art. 447 del CGP.

Por lo anterior, el Juzgado,

### RESUELVE:

PRIMERO: MODIFICAR OFICIOSAMENTE la liquidación del crédito, presentada por la parte ejecutante en los términos referidos en la parte motiva de esta providencia.

TENER para todos los efectos legales a que haya lugar la suma de \$ TRESCIENTOS UN MILLONES NOVENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS SETENTA Y SIETE PESOS M/CTE (\$301.098.577,00), como valor total del crédito, a la fecha presentada por la parte demandante al 22 de noviembre de 2021 y a cargo de los demandados.

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

### NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

ADRIANA CABAL TALERO  
Juez

Firmado Por:

Adriana Cabal Talero  
Juez  
Juzgado De Circuito  
Ejecución 003 Sentencias  
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: **6b94dd1f775e59e580e5d0838c0ef09e118bbb993bc726b054bef2aeb155dfed**  
Documento generado en 04/03/2022 11:43:52 AM

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

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

Apa



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN  
DE SENTENCIAS DE CALI

Auto No. 079

RADICACIÓN: 760013103-008-2018-00259-00  
DEMANDANTE: Banco Pichincha S.A.  
DEMANDADO: Pack Platino S.A.S.  
PROCESO: Ejecutivo

Santiago de Cali, cautro (04) de marzo de dos mil veintidós (2022)

El abogado DAWUERTH ALBERTO TORRES VELASQUEZ allega memorial en el que renuncia al poder conferido por el FONDO NACIONAL DE GARANTÍAS S.A.

Dicha petición cumple con los requisitos exigidos en el artículo 76 del C.G.P., por lo cual será aceptada.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO: ACEPTAR la renuncia de poder realizada por el DAWUERTH ALBERTO TORRES VELASQUEZ identificado con C.C 94536420 y T.P. 165612 del C.S. de la J., como apoderado del FONDO NACIONAL DE GARANTIAS S.A.

SEGUNDO: REQUERIR a FONDO NACIONAL DE GARANTIA S.A. para que designe apoderado judicial.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE  
ADRIANA CABAL TALERO  
Juez

Firmado Por:

Adriana Cabal Talero  
Juez  
Juzgado De Circuito  
Ejecución 003 Sentencias  
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: f4edfa2aed039ab0fdc8c9739ac95d59fe19e99dd94ae5badc4c32353cd2865

Documento generado en 04/03/2022 11:25:58 AM

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



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN  
DE SENTENCIAS DE CALI

Auto No. 127

Radicación: 760013103-008-2020-00039-00  
Demandante: Bancolombia S.A.  
Demandado: Víctor Hugo Bernal Viafara  
Proceso: Ejecutivo Singular

Santiago de Cali, tres (03) de marzo de dos mil veintidós (2022)

En cumplimiento a lo dispuesto en el Acuerdo No. PSAA15-10402 de 29 de octubre de 2015 emitido por el C.S. de la J., modificado y ajustado por el Acuerdo No. PSAA15-10412 del 26 de noviembre de 2015, en concordancia con la circular CSJC15-145 del 7 de diciembre de 2015, emitida por la Sala Administrativa del Consejo Seccional de la Judicatura del Valle del Cauca, se avocará el conocimiento del presente proceso.

De otro lado, la parte actora, allega liquidación del crédito, motivo por el que se ordenará que por conducto de la Oficina de Apoyo se corra traslado a la misma de la forma prevista en el artículo 110 del C.G.P., conforme lo descrito en el artículo 446 ibídem.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado,

DISPONE:

PRIMERO: AVOCAR conocimiento del presente proceso.

SEGUNDO: ORDENAR que por conducto de la Oficina de Apoyo se corra traslado de la liquidación del crédito presentada por la parte actora, visible a índice No. 17 de la Carpeta de origen, de la forma prevista en el artículo 110 del C.G.P., conforme el artículo 446 ibídem.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE  
ADRIANA CABAL TALERO  
Juez

Firmado Por:  
Adriana Cabal Talero  
Juez  
Juzgado De Circuito  
Ejecución 003 Sentencias  
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: 441e2fb2fa40ade9ea503dac64052e75b432a8d5f4e40dd286c91dc62102ee34  
Documento generado en 03/03/2022 05:32:00 PM

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



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN  
DE SENTENCIAS DE CALI

Auto No. 126

Radicación: 760013103-008-2020-00047-00  
Demandante: Banco Sudameris S.A.  
Demandado: Álvaro Ramírez Aguirre  
Proceso: Ejecutivo Singular

Santiago de Cali, tres (03) de marzo de dos mil veintidós (2022)

En cumplimiento a lo dispuesto en el Acuerdo No. PSAA15-10402 de 29 de octubre de 2015 emitido por el C.S. de la J., modificado y ajustado por el Acuerdo No. PSAA15-10412 del 26 de noviembre de 2015, en concordancia con la circular CSJC15-145 del 7 de diciembre de 2015, emitida por la Sala Administrativa del Consejo Seccional de la Judicatura del Valle del Cauca, se avocará el conocimiento del presente proceso.

De otro lado, la parte actora, allega liquidación del crédito, motivo por el que se ordenará que por conducto de la Oficina de Apoyo se corra traslado a la misma de la forma prevista en el artículo 110 del C.G.P., conforme lo descrito en el artículo 446 ibídem.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado,

DISPONE:

PRIMERO: AVOCAR conocimiento del presente proceso.

SEGUNDO: ORDENAR que por conducto de la Oficina de Apoyo se corra traslado de la liquidación del crédito presentada por la parte actora, visible a índice No. 05 de la Carpeta de origen, de la forma prevista en el artículo 110 del C.G.P., conforme el artículo 446 ibídem.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

ADRIANA CABAL TALERO  
Juez

Firmado Por:

Adriana Cabal Talero  
Juez  
Juzgado De Circuito  
Ejecución 003 Sentencias  
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: a484fcd8ae6c9f52cdcd08f9b6238e5d5a73663f1e347fe463326dc492f64dc4  
Documento generado en 03/03/2022 05:43:24 PM

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



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN  
DE SENTENCIAS DE CALI

Auto No.134

RADICACIÓN: 76001-3103-009-2013-00197-00  
DEMANDANTE: Luz Argeni Orejuela Martínez Y Otros  
DEMANDADO: Mapfre Seguros S.A Empresa De Transporte Alameda S.A  
PROCESO: Ejecutivo Singular

Santiago de Cali, cuatro (04) de marzo de dos mil veintidós (2022)

En cumplimiento a lo dispuesto en el Acuerdo No. PSAA15-10402 de 29 de octubre de 2015 emitido por el C.S. de la J., modificado y ajustado por el Acuerdo No. PSAA15-10412 del 26 de noviembre de 2015, en concordancia con la circular CSJC15-145 del 7 de diciembre de 2015, emitida por la Sala Administrativa del Consejo Seccional de la Judicatura del Valle del Cauca, se avocará el conocimiento del presente proceso.

De otro lado, la parte actora allega liquidación del crédito, motivo por el que se ordenará que por conducto de la Oficina de Apoyo se corra traslado a la misma de la forma prevista en el artículo 110 del C.G.P., conforme lo descrito en el artículo 446 ibídem.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO: AVOCAR conocimiento del presente proceso.

SEGUNDO: ORDENAR que por conducto de la Oficina de Apoyo se corra traslado de la liquidación del crédito presentada por la parte actora, visible índice 02 de la Carpeta Cuaderno Principal, de la forma prevista en el artículo 110 del C.G.P., conforme el artículo 446 ibídem.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE  
ADRIANA CABAL TALERO  
Juez

Firmado Por:

Adriana Cabal Talero  
Juez  
Juzgado De Circuito  
Ejecución 003 Sentencias  
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: 96b0e2d89985e04562004e58682427b650aa05734847146d0ed648f0cf450a25

Documento generado en 04/03/2022 04:49:12 PM

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



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE  
SENTENCIAS DE CALI

Auto # 327

RADICACIÓN: 76-001-31-03-010-2019-00133-00  
DEMANDANTE: Banco BBVA Colombia S.A.  
DEMANDADOS: Saira Marley Anacona Chavarro y Rodrigo Gómez Arias  
CLASE DE PROCESO: Ejecutivo Singular

Santiago de Cali, tres (03) de marzo de dos mil veintidós (2022)

Revisado el expediente, se observa que habiéndose corrido el traslado correspondiente a la parte demandada de la liquidación del crédito presentada por el ejecutante visible a folios 142 a 145 del cuaderno primero, sin que ésta hubiese sido objetada, sumado a que se encuentra ajustada a la legalidad y a la orden de pago emitida en el proceso, se aprobará.

Examinado el Portal de Depósitos del Banco Agrario de Colombia, a la fecha no existen depósitos judiciales descontados a los demandados, por tanto, no se podrá ordenar la entrega de los mismos, conforme a lo dispuesto en el Art. 447 del CGP.

A través de escrito de octubre 02 del corriente, el apoderado judicial del extremo actor complementa el avalúo comercial que en su momento presentó, para lo cual anexa certificado de avalúo catastral correspondiente al inmueble previamente embargado y secuestrado por cuenta de este asunto (370-863406).

Al respecto, debe mencionarse que a pesar de presentarse de forma extemporánea, resulta procedente atender el avalúo comercial allegado, acogiendo el criterio planteado por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali, Sala Civil, corporación que mediante providencia de 24 de octubre de 2017, M.P. César Evaristo León Vergara, según el cual: *“(...)no es ilegal que se valore el avalúo a través de dictamen presentado por una de las partes, siempre y cuando se garantice a las partes el derecho de contradicción que les asiste(...)”*, de ahí que si el Juzgado [admite] el avalúo, el término de traslado a otorgarse es el previsto por el legislador, es decir 10 días, para proceder así conforme el lineamiento descrito en el artículo 444 del C.G.P. Por tanto, deberá correrse traslado del mismo por el término de diez días.

De otro lado, se carga a ítem 24 del cuaderno principal del índice del expediente judicial electrónico, memorial proveniente del secuestre designado en el proceso, sociedad NIÑO

VASQUEZ ASOCIADOS S.A.S., mediante el cual solicita el relevo del cargo de secuestre debido a que renunció a continuar en la lista de auxiliares de la justicia, ante el Consejo Superior de la Judicatura, la cual ya fue aceptada, motivo por el cual se procederá a designar en su reemplazo a la entidad MEJIA Y ASOCIADOS ABOGADOS ESPECIALIZADOS S.A.S. PEDRO JOSÉ MEJÍA MURGUEITIO ubicado en la Calle 5 Norte 1N-95 piso 1 Edificio Zapallar, teléfonos 8889161-8889162-3175012496 y correo electrónico: [diradmon@mejiayasociadosabogados.com](mailto:diradmon@mejiayasociadosabogados.com).

Finalmente, se carga en el ítem 09 del cuaderno principal del índice del expediente judicial electrónico, memorial contentivo del incidente de nulidad formulado directamente por la demandada, quien actúa en nombre propio al ostentar la condición de abogada titulada, se dispondrá correr traslado de dicho escrito a la contraparte a fin de que se pronuncie al respecto.

En consecuencia, el Juzgado,

#### RESUELVE:

PRIMERO: APROBAR la liquidación del crédito presentada por el ejecutante por valor de \$165.860.289,00 conforme a lo dispuesto en artículo 446 del Código General del Proceso.

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

TERCERO: CORRER traslado al avalúo comercial por el término de diez (10) días al avalúo comercial realizado sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-958888, por valor de DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS PESOS MCTE (\$253.945.600.00).

CAURTO: RELEVAR del cargo de secuestre a la sociedad NIÑO VASQUEZ ASOCIADOS S.A.S. y en su lugar DESIGNAR como secuestre del inmueble con MI 370-958888, a la sociedad MEJIA Y ASOCIADOS ABOGADOS ESPECIALIZADOS S.A.S. PEDRO JOSÉ MEJÍA MURGUEITIO ubicado en la Calle 5 Norte 1N-95 piso 1 Edificio Zapallar, teléfonos 8889161-8889162-3175012496 y correo electrónico: [diradmon@mejiayasociadosabogados.com](mailto:diradmon@mejiayasociadosabogados.com). Por la Oficina de apoyo líbrese la comunicación correspondiente e infórmesele al designado sobre los términos con los que cuenta para aceptar el nombramiento, so pena, de aplicarse las sanciones a que haya lugar.

QUINTO: Correr traslado a la contraparte por el término de tres (3) días del escrito contentivo de la nulidad alegada directamente por la demandada, cargado en el ítem 09 del cuaderno principal del índice del expediente judicial electrónico.

SEXTO: RECONOCER personería amplia y suficiente a la abogada SAIRA MARLEY ANACONA CHAVARRO, identificada con C.C No. 36.287.904 portadora de la T.P. No. 154.450 del C. S. de la J., para que actúe y ejerza su propia representación.

## NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

ADRIANA CABAL TALERO  
Juez

Firmado Por:

Adriana Cabal Talero  
Juez  
Juzgado De Circuito  
Ejecución 003 Sentencias  
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: 6f4828b5f581468d9bc12a1f79aedef6421140e096b0c60dda695c781ddb4715  
Documento generado en 03/03/2022 01:55:49 PM

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

**RV: 10-2019-00133 ROCESO EJECUTIVO PARA LA EFECTIVIDAD DE LA GARANTIA REAL DE BANCO BBVA COLOMBIA CONTRA SAIRA MARLEY ANACONAS CHAVARRO Y OTRO - APORTAR AVALUO**

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

Mar 29/06/2021 9:11

📎 3 archivos adjuntos (749 KB)

presentar-avaluo.pdf; 36287904 - AVALUO COMERCIAL.pdf; AVALUO CATASTRAL.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,



PAOLA ANDREA VALENZUELA GARZÓN  
Asistente Administrativo.

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

Teléfonos: (2) 889 1593

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



CO-SC5780-178

---

**De:** Juzgado 03 Civil Circuito Ejecucion Sentencias - Valle Del Cauca - Cali

<j03ejeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Enviado:** martes, 29 de junio de 2021 8:26

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

<secoeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Asunto:** RV: 10-2019-00133 ROCESO EJECUTIVO PARA LA EFECTIVIDAD DE LA GARANTIA REAL DE BANCO BBVA COLOMBIA CONTRA SAIRA MARLEY ANACONAS CHAVARRO Y OTRO - APORTAR AVALUO

**De:** PUERTA Y CASTRO ABOGADOS <puertaycastro@puertaycastro.com>

**Enviado:** lunes, 28 de junio de 2021 15:11

**Para:** Juzgado 03 Civil Circuito Ejecucion Sentencias - Valle Del Cauca - Cali  
<j03ejeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Cc:** Mario Pinto <mario.pinto@puertaycastro.com>

**Asunto:** 10-2019-00133 ROCESO EJECUTIVO PARA LA EFECTIVIDAD DE LA GARANTIA REAL DE BANCO BBVA COLOMBIA CONTRA SAIRA MARLEY ANACONAS CHAVARRO Y OTRO - APORTAR AVALUO

Señor (a)

**JUEZ TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE CALI**

E. S. D.

REF.: PROCESO EJECUTIVO PARA LA EFECTIVIDAD DE LA GARANTIA REAL DE **BANCO BBVA COLOMBIA** CONTRA **SAIRA MARLEY ANACONAS CHAVARRO Y OTRO**

**RADICACIÓN: 10-2019-00133**

**ASUNTO: APORTAR AVALÚO**

**DORIS CASTRO VALLEJO**, apoderada judicial de la parte actora en el proceso de la referencia, dando cumplimiento a lo estipulado en el artículo 444 del Código General del Proceso, me permito presentar avalúo catastral del bien inmueble de propiedad de **SAIRA MARLEY ANACONAS CHAVARRO Y RODRIGO GOMEZ ARIAS**, demarcado con el número de nomenclatura urbana **CARRETERA CALI-JAMUNDI HACIENDA EL CASTILLO CONJUNTO No. 3 ACACIAS DEL CASTILLO ETAPA I LOTE DE TERRENO Y CASA 83, EDIFICIO RESERVA MELENDEZ, APARTAMENTO 204, TORRE 1 DE LA CIUDAD DE CALI**, el cual se identifica con el número de matrícula inmobiliaria **370-958888 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CALI**

Se estima el avalúo en la suma de **DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS PESOS MCTE (\$253.945.600.00)**

Para el efecto me permito aportar **CERTIFICADO DE AVALÚO CATASTRAL No. 9309-823938-55008-0** expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Del señor Juez,

Atentamente,

**DORIS CASTRO VALLEJO**

C.C. No. 31.294.426 de Cali

T.P. No. 24.857 C. S. Judicatura

alc



PUERTA & CASTRO

ABOGADOS S.A.S.

Señor (a)

**JUEZ TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE CALI**

E. S. D.

REF.: PROCESO EJECUTIVO PARA LA EFECTIVIDAD DE LA GARANTIA REAL DE **BANCO BBVA COLOMBIA CONTRA SAIRA MARLEY ANACONAS CHAVARRO Y OTRO**

**RADICACIÓN: 10-2019-00133**

**ASUNTO: APORTAR AVALÚO**

**DORIS CASTRO VALLEJO**, apoderada judicial de la parte actora en el proceso de la referencia, dando cumplimiento a lo estipulado en el artículo 444 del Código General del Proceso, me permito presentar avalúo catastral del bien inmueble de propiedad de **SAIRA MARLEY ANACONAS CHAVARRO Y RODRIGO GOMEZ ARIAS**, demarcado con el número de nomenclatura urbana **CARRETERA CALI-JAMUNDI HACIENDA EL CASTILLO CONJUNTO No. 3 ACACIAS DEL CASTILLO ETAPA I LOTE DE TERRENO Y CASA 83, EDIFICIO RESERVA MELENDEZ, APARTAMENTO 204, TORRE 1 DE LA CIUDAD DE CALI**, el cual se identifica con el número de matrícula inmobiliaria **370-958888 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CALI**

Se estima el avalúo en la suma de **DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS PESOS MCTE (\$253.945.600.00)**

Para el efecto me permito aportar **CERTIFICADO DE AVALÚO CATASTRAL No. 9309-823938-55008-0** expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Del señor Juez,

Atentamente,

**DORIS CASTRO VALLEJO**

C. C. No. 31.294.426 de Cali

T. P. No. 24.857 C. S. Judicatura

alc

## 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 (Antitrámites), artículo 6, parágrafo 3.

CERTIFICADO No.: 9309-823938-55008-0  
FECHA: 15/2/2021

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que: GOMEZ ARIAS RODRIGO identificado(a) con CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 16862937 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:01-00-00-00-1005-0801-8-00-00-0060
NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:01-00-1005-0060-801
DIRECCIÓN:Cs 83 Et I ACACIAS DEL CASTILLO
MATRÍCULA:370-958888
ÁREA TERRENO:0 Ha 208.00m <sup>2</sup>
ÁREA CONSTRUIDA:74.0 m <sup>2</sup>

INFORMACIÓN ECONÓMICA
AVALUO:\$ 71,441,000

INFORMACIÓN JURÍDICA			
NÚMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS	TIPO DE DOCUMENTO	NÚMERO DE DOCUMENTO
1	GOMEZ ARIAS RODRIGO	CÉDULA DE CIUDADANÍA	000016862937
2	ANACONA CHAVARRO SAIRA-MARLEY	CÉDULA DE CIUDADANÍA	000036287904
<b>TOTAL DE PROPIETARIOS:</b>			<b>2</b>

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), Soacha, Santa Marta, El Área Metropolitana de Barranquilla (Los municipios de Gaiapa, Puerto Colombia y Malambo del departamento de Atlántico), y la Gobernación del Valle (Los municipios de Alcalá, Ansermanuevo, Argeña, Bolívar, Candelaria, Cartago, Dagua, El Águila, El Cairo, El Dovio, Florida, Guacarí, La Victoria, Obando, Pradera, Restrepo, Roldanillo, Sevilla, Toro, Versailles y Yumbo del Departamento del Valle del Cauca), 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](mailto:contactenos@igac.gov.co).

# INFORME DE AVALÚO COMERCIAL

tnsa

Nombre de la Firma TINSA

## INFORMACIÓN BÁSICA

<b>Nombre Solicitante</b>	SAIRA MARLEY ANACONA CHAVARRO		
<b>Tipo Identificación</b>	CC	<b>Número de Identificación</b>	36287904
<b>Fecha Avalúo</b>	2021-03-31	<b>Fecha Corrección</b>	2021-03-31
<b>Departamento</b>	VALLE	<b>Sector</b>	RURAL
<b>Dirección</b>	CARRETERA CALI - JAMUNDI HACIENDA EL CASTILLO CONJUNTO NO. 3 ACACIAS DEL CASTILLO ETAPA I LOTE DE TERRENO Y CASA 83		
<b>Conjunto/Edificio</b>	CONJUNTO NO. 3 ACACIAS DEL CASTILLO	<b>Ciudad</b>	JAMUNDI
<b>Consecutivo Entidad</b>	158572	<b>Barrio</b>	HACIENDA EL CASTILLO
<b>Línea de vivienda</b>	VIVIENDA	<b>Solicitud para</b>	LINEA DACION EN PAGO
<b>Tipo</b>	CASA	<b>Uso</b>	VIVIENDA
<b>Clase</b>	UNIFAMILIAR		
<b>Tipo Vivienda</b>	NO VIS		
<b>Tipo de Inmueble</b>	CASA RURAL		
<b>Ubicación</b>	MEDIANERA		

## DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

<b>Altura</b>	N/A	<b>Número de pisos</b>	2	<b>Número de Sótanos</b>	0
<b>Año Construcción</b>	2017	<b>Vetustez (Años)</b>	4	<b>Estado de Construcción</b>	USADA (U)
<b>Terminado</b>	Si	<b>En obra</b>	No	<b>Remodelado</b>	No
<b>Estado Conservación</b>	BUENO			<b>Avance de obra(%)</b>	0
<b>Baño Social</b>	2	<b>Baño Priv.</b>	0	<b>Local</b>	0
<b>Total Garajes</b>	1			<b>Cubierto</b>	0
<b>Sencillo</b>	0	<b>Descubierto</b>	0	<b>Privado</b>	0
<b>Iluminación</b>	BUENO			<b>Cocina</b>	1
<b>Ventilación</b>	BUENO			<b>Bahía Comunal</b>	0
<b>Estudio</b>	0	<b>Sala</b>	1	<b>Oficina</b>	0
<b>Comedor</b>	1	<b>Estar Hab</b>	1	<b>Baño Serv.</b>	0
<b>Habitaciones</b>	3	<b>Cuarto Serv</b>	0	<b>Patio Int</b>	1
<b>Z. Verde Priv.</b>	0	<b>Sometido a Prop. Hor.</b>	Si	<b>Núm. Edificios/Casas</b>	85
<b>Ubicación Inmueble</b>	INTERIOR	<b>Conj. o Agrup. Cerrada</b>	N/A	<b>Unid. Por Piso</b>	1
<b>Total Unidades</b>					85
<b>Zon. Mat. Inmobiliaria</b>	370-				
<b>M. Inmob. Principal 1</b>	00958888	<b>M. Inmob. GJ 1</b>	null	<b>M. Inmob. GJ 4</b>	
<b>M. Inmob. Principal 2</b>		<b>M. Inmob. GJ 2</b>		<b>M. Inmob. GJ 5</b>	
<b>M. Inmob. Principal 3</b>		<b>M. Inmob. GJ 3</b>		<b>M. Inmob. DP 1</b>	
				<b>M. Inmob. DP 2</b>	
<b>Núm. Escritura</b>	4634	<b>Núm. Notaría</b>	21	<b>Ciudad de Notaría</b>	CALI

**Fecha Expedición Escritura** 2017-09-28

### INFORMACIÓN SECTOR Y MERCADO

<b>Estrato</b> 5	<b>Legalidad</b> APROBADO	<b>Topografía</b> PLANA	<b>Transporte</b> BUENO
<b>SERVICIOS PÚBLICOS</b>		<b>USO PREDOMINANTE BARRIO</b>	<b>AMOBILIAMIENTO URBANO</b>
<b>Sector</b>	<b>Predio</b>		
Acueducto	Si Si	Industria No	Estado BUENO
Alcantarillado	Si Si	Vivienda Si	Pavimentada Si
E. Eléctrica	Si Si	Comercio No	Sardineles Si
Gas Natural	Si Si	Otro No	Andenes Si
Telefonía	Si Si		Ciclo rutas No
			Parques Si Arborización Si
			Paradero No Alamedas No
			Alumbrado Si Z. Verdes Si

#### **Perspectivas de Valorización**

La incertidumbre y parn economico derivado del escenario global por cuenta de la pandemia del COVID-19, ha desencadenado una volatilidad del mercado, dejando a pases como Colombia sin evidencias precedentes

#### **Actualidad Edificadora**

En el sector donde se localiza el inmueble objeto de avalo se evidencia una actividad edificadora media, dirigida principalmente a la construccion de nuevos proyectos en altura y agrupaciones en conjuntos cerrados.

#### **Comportamiento Oferta y Demanda**

Del analisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, as como la demanda. Las caractersticas constructivas del inmueble valorado son similares a la media del mercado

**Tiempo Esperado Comercialización (En meses)** 10

### DOTACIÓN COMUNAL

Portería Si	Salón Comunal No	Aire Acond. Central No	Club house No
Juego Niños No	Bicicletero No	Eq. Presión Cons No	Z. Verdes Si
Citófono No	Bomba Eyectora No	Tanque Agua No	Gj. Visitantes No
Cancha Mult. No	Shut Basuras No	Cancha Squash No	Gimnasio No
Golfito No	Piscina Si	Planta Elect. No	
Ascensor No	Núm. Ascens. 0		
Otros Vigilancia			

### NORMATIVIDAD

**Norma Uso (¿Cumple?)** Si

#### **Usos**

**Permitidos** Residencial

**Condicionados** N/A

**No permitidos** N/A

**NORMA EDIFICABILIDAD (¿cumple?)** N/A

**Índice de Ocupación** N/A **Índice de Construcción** N/A

**Aislamientos** N/A **Antejardín** N/A **Altura** N/A

**Licencia** N/A

**Zona de Amenaza (inundación, remoción, orden público,baja mar)** No

**Zona de Reserva (conservación, patrimonio histórico o Protección Ambiental)** No

**OBSERVACIONES**

- Observación Habitabilidad:** Inmueble usado, no se tuvo acceso al inmueble por lo que se desconoce las condiciones de habitabilidad y la disponibilidad de servicio pblico del mismo.
- Observación Edificabilidad:** segn ttulos el rea privada construida total de la casa No. 83 del Conjunto No. 3 Acacias del Castillo es de 74,18 m y el rea construida total de 81,87 m, sobre un lote de terreno de 113.24 m2
- Observación Uso Inmueble:** Se asume el estado de construccin normal, al igual que sus acabados acordes al estrato y vetustez, se desconoce el uso actual al interior del inmueble al realizarse avalo de fachada sin acceso al mismo.
- Observación Riesgos Amenazas:** Es posible que haciendo la visita tcnica al interior del bien inmueble su valor comercial vare referente a este informe. Este informe se practica con las anteriores observaciones debidas, ya que son las nicas instancias para elaborarlo
- Otras Observaciones:** Favorable con Observaciones: Avalo Fachada, nos abstenemos de emitir el concepto de favorabilidad, debido a que se desconocen las condiciones internas del inmueble.

**LIQUIDACIÓN AVALÚO**

DESCRIPCIÓN	ÁREA (M2)	VALOR UNITARIO (M2)	VALOR TOTAL
AREA PRIVADA	74.18	\$3.420.000	\$253.695.600
AREA LIBRE	0.25	\$1.000.000	\$250.000
<b>Valor Total Avalúo</b>			\$253.945.600
<b>Valor Asegurable</b>			\$203.156.480

**DICTAMEN**

Favorable Con Observaciones

**Observaciones Dictamen**

Favorable con Observaciones Avalo Fachada nos abstenemos de emitir el concepto de favorabilidad debido a que se desconocen las condiciones internas del inmueble

**aplica para:** Linea Dacin en pago o Remate.

**Perito Avaluador** ALEJANDRO REYES JIMENEZ  
**CC / NIT** 16932186  
**Registro R.A.A** 16932186  
**Fecha** 2021-03-31



**Firma**

**FOTO PRINCIPAL**


Latitud 3.27476

Longitud -76.50595


**OBSERVACIONES DE ÁREAS Y NORMATIVIDAD**

Para la realización del avalúo fueron suministrados el certificado de tradición No. 370-958888, copia de la E.P. No. 4634 del 28/09/2017 Notaria 21 de Cali y copia diligencia de secuestre del bien inmueble Despacho Comisorio No. 177 Radicación No. 2019-00133-00; según títulos el área privada de la casa No. 83 del Conjunto No. 3 Acacias del Castillo es de 74.18 m<sup>2</sup> y el área construida total de 81,87 m<sup>2</sup>.

**INFORMACIÓN GENERAL**

Tipo de proyecto	No aplica
Vigilancia privada	Tiene
Total unidades de vivienda	85
Valor de administración	Tiene
Mensualidad	\$230.000,00
Total cupos de parqueo	1
Tipo de garaje	
Coefficiente de copropiedad	4.5515 %
Coefficiente AP/AC	0.90

**CONSTRUCCIÓN**

Área privada	74.18 m <sup>2</sup>
Área construida	81.87 m <sup>2</sup>
Área libre	0.25 m <sup>2</sup>
Tipo de área libre	Privado
Área catastral	
Área medida en la inspección	74.18 m <sup>2</sup>

**ÁREA VALORADA**
**74.18 m<sup>2</sup>**

**■ COMPARABLES DE INMUEBLES EN PROPIEDAD HORIZONTAL EN VENTA**

## Investigación de comparables

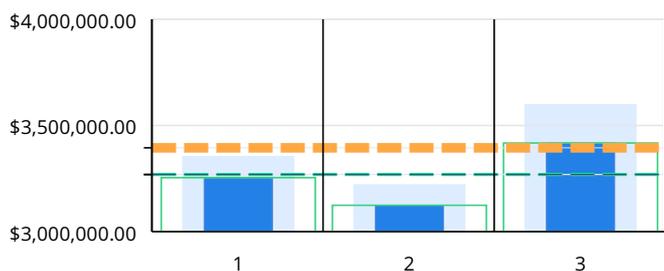
#	DIRECCIÓN	TIPO DE ÁREA	ÁREA M <sup>2</sup>	VALOR COMERCIAL	FUENTE
1	# - CJ Acacias del Castillo JAMUNDI, VALLE DEL CAUCA	Privada	74.43	\$250.000.000,00	3186036314
2	# - CJ Acacias del Castillo JAMUNDI, VALLE DEL CAUCA	Privada	74.43	\$240.000.000,00	3215512357
3	# - HACIENDA EL CASTILLO JAMUNDI, VALLE DEL CAUCA	Construida	95.00	\$310.000.000,00	3136251847

#	VALOR ADMÓN.	ÁREA LIBRE M <sup>2</sup>	GARAJES	PISO O NIVEL	EDAD (AÑOS)	VALOR UNITARIO GARAJE	VALOR UNITARIO ADMÓN. (\$/M <sup>2</sup> )
1	\$0,00	0.00	1	2	4	\$0,00	\$0,00
2	\$245.000,00	0.00	1	2	4	\$0,00	\$3.291,68
3	\$210.000,00	0.00	1	1	4	\$0,00	\$2.210,53

<b>SUJETO</b>	0.00	1	2	4
---------------	------	---	---	---

## Análisis de los factores

#	VALOR (\$/M <sup>2</sup> ) SIN GARAJE NO HOMOLOGADO	UBIC.	FAC	EDIF.	FNE	FED	UBI/PI	SUP.	FRE	VALOR (\$/M <sup>2</sup> ) HOMOLOGADO SIN GARAJE	VALOR (\$/M <sup>2</sup> ) HOMOLOGADO SIN GARAJE Y ÁREA LIBRE
1	\$3.358.860,67	1.00	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	1.00	0.97	\$3.258.094,85	\$3.258.094,85
2	\$3.224.506,25	1.00	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	1.00	0.97	\$3.127.771,06	\$3.127.771,06
3	\$3.601.438,89	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	1.00	0.95	\$3.421.366,95	\$3.421.366,95

**Resultado de valores**


	VALOR (\$/M <sup>2</sup> ) SIN GARAJE NO HOMOLOGADO	VALOR (\$/M <sup>2</sup> ) HOMOLOGADO SIN GARAJE	VALOR (\$/M <sup>2</sup> ) HOMOLOGADO SIN GARAJE Y ÁREA LIBRE
<b>MÍNIMO</b>	\$3.224.506,25	\$3.127.771,06	\$3.127.771,06
<b>MEDIA</b>	\$3.394.935,27	\$3.269.077,62	\$3.269.077,62
<b>MÁXIMO</b>	\$3.601.438,89	\$3.421.366,95	\$3.421.366,95
<b>DESVIACIÓN ESTÁNDAR</b>	\$155.982,02	\$120.111,34	\$120.111,34
<b>DISPERSIÓN</b>	5.63%	4.50%	4.50%
<b>COEFICIENTE DE VARIACIÓN</b>	4.59%	3.67%	3.67%


**DIAGNÓSTICO VALORES DE REFERENCIA**

Se han utilizado inmuebles comparables con la vivienda valuada en superficie, edad, situación, distribución, entorno, etc., procurando que sean del mismo sector o sectores semejantes

■ REPORTE FOTOGRÁFICO

ENTORNO



ENTORNO



CROQUIS DE MICROLOCALIZACIÓN



CROQUIS DE MACROLOCALIZACIÓN



FACHADA.



NOMENCLATURA



## ■ DEFINICIÓN DE TÉRMINOS Y CONCEPTOS

**Valuación:** Es la actividad, por medio de la cual se determina el valor de un bien, de conformidad con los métodos, técnicas, actuaciones, criterios y herramientas que se consideren necesarios y pertinentes para el dictamen. El dictamen de la valuación se denomina avalúo. (Ley 1673 de 2013).

**Avalúo Corporativo:** Es el avalúo que realiza un gremio o lonja de propiedad raíz con la participación colegiada de sus agremiados. (Ley 1673 de 2013).

**Valor:** Concepto económico que se refiere al precio al que con mayor probabilidad realizarán la transacción los compradores y vendedores de un bien o servicio disponible para su adquisición. El valor no es un hecho sino una estimación del precio probable que se pagará por los bienes o servicios en un momento dado, de acuerdo con una definición concreta de valor. El concepto económico de valor refleja la opinión del mercado sobre los beneficios que obtendrá quien posea el bien o reciba los servicios en la fecha efectiva de la valuación. (Conceptos y Principios Generales de Valuación, GTS G02).

**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. (Resolución 620 de 2008, IGAC).

**Renta Bruta Mensual (R.B.M.):** Es la suma total de dinero que produce o es susceptible de producir el inmueble que se valúa durante un mes natural, a la fecha del Avalúo.

**Deducciones a la Renta Bruta Mensual:** Son los gastos en los que incurre el propietario de un inmueble al rentarlo, como son: depreciación de la construcción, vacíos intercontractuales, impuestos y derechos por tenencia del inmueble (Predial, etc.), póliza de seguros contra daños, mantenimiento de áreas públicas o comunes, así como por administración. El anterior monto es estimado de manera aproximada.

**Tasa de Capitalización (%):** Es el rendimiento porcentual neto anual o tasa de descuento real que le sería exigible a un determinado género de inmuebles, clasificados en razón de su uso, esto es, a su nivel de riesgo (plazo de retorno de la inversión) y grado de Liquidez.

## ■ RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura). (Contenido de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos, NTS I 01).

El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente. (Contenido de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos, NTS I 01).

El 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; el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. (Contenido de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos, NTS I 01).

La firma, así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información recibida por parte del solicitante. La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio avalúo y/o propietario del bien a valuar, la cual asumimos como correcta.

## ■ CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La presente valoración se realiza en medio de la coyuntura global por pandemia COVID-19, por tanto, es de nuestro interés dejar constancia que los valores aquí emitidos se encuentran bajo la premisa de prudencia y dentro de rangos razonables del mercado, así como en concordancia con las mejores prácticas de valuación internacionales vigentes y en estricto apego a la normatividad local aplicable para el propósito especificado.

Los comparativos de mercado utilizados para el presente concepto, y que son sustento del valor concluido, fueron investigados al momento de la realización del informe, por tanto, su período de exposición es a la fecha de la actual pandemia global por COVID19.

El valor concluido presenta un alto grado de incertidumbre ya que la demanda de bienes inmuebles se encuentra paralizada y, por lo tanto, las transacciones de los mismos, razón por la cual, se recomienda efectuar un nuevo análisis de valor, una vez el mercado inmobiliario presente una tendencia.

El presente informe de avalúo no constituye un estudio de títulos.

El fin del presente informe no comprende un levantamiento arquitectónico o topográfico de la propiedad.

Los informes elaborados por la firma Tinsa Colombia estarán sujetos a un control de calidad que se llevará a cabo por el equipo técnico idóneo, el cual versará sobre el cumplimiento de los criterios, métodos, operaciones y el procedimiento establecidos por la normatividad vigente en materia valuatoria.

Para la estimación del valor del inmueble se tienen en cuenta las condiciones presentadas a la fecha de la valoración, no se consideran aspectos previos o expectativas asociadas con el bien.

La firma exige su responsabilidad en el evento de que la normatividad urbanística aplicable no concuerde con las licencias otorgadas, las cuales puedan generar vicisitudes posteriores por parte de las entidades competentes.

Dependiendo de la forma de la discriminación de las áreas en el avalúo, se entienden incluidas dentro del valor del inmueble, como es técnica valuatoria común para inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el valor proporcional de los bienes comunes.

La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal según la vida útil consumida de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que, aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo.

Para el desarrollo del presente informe se acude al principio de buena fe, en cuanto a la información suministrada por el interesado.

El profesional que firma declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación.

## ■ METODOLOGÍA VALUATORIA

**Enfoque o Método de Comparación de Mercado.** Este enfoque o método comparativo considera las ventas de bienes similares o constitutivos, así como datos obtenidos del mercado, y establece una estimación de valor utilizando procesos que incluyan la comparación. En general, un bien que se valora (el bien objeto de valuación) se compara con las ventas de bienes similares que se han comercializado en el mercado abierto. También pueden considerarse anuncios y ofertas. (Conceptos y Principios Generales de Valuación, GTS G02). Puede ser necesario ajustar la información del precio a partir de otras transacciones para reflejar cualquier diferencia en las condiciones de la transacción actual y en la base de valor y cualquier hipótesis que se vaya a adoptar en la valuación que va a emprenderse. Puede haber también diferencias en las características legales, económicas o físicas de los activos en otras transacciones y en el activo objeto de valuación. (Normas internacionales de valuación, IVS).

**Enfoque o método de capitalización de rentas.** Este enfoque o método comparativo utiliza los datos de ingresos y gastos relacionados con los bienes valuados y estima su valor a través de un proceso de capitalización. La capitalización relaciona los ingresos (normalmente una cifra de ingresos netos) con un tipo de valor determinado, convirtiendo la cuantía de ingresos en un valor estimado. Este proceso puede tomar en consideración relaciones directas (conocidas como tasas de capitalización), tasas de rentabilidad o de descuento (que reflejan medidas de retorno sobre inversiones) o ambas. En general, el principio de sustitución sostiene que el flujo de renta que produce retornos más elevados, proporcionales al nivel dado de riesgo, indica el valor numérico más probable. (Conceptos y principios generales de valuación, GTS G02).

**Enfoque o método del costo.** Este enfoque o método comparativo considera la posibilidad de que, como sustitutivo de la compra de cierto bien, uno podría construir otro bien que sea o una réplica del original o uno que proporcionara una utilidad equivalente. En el contexto de los bienes inmuebles, generalmente se justifica pagar más por ciertos inmuebles que el costo de adquirir un terreno similar y construir una edificación alternativa, a menos que el momento no resulte adecuado, o que existan inconvenientes o riesgos. En la práctica, el enfoque o método también tiene en consideración la estimación de depreciación de bienes más antiguos y/o menos funcionales de forma que la estimación del costo de uno nuevo excedería el precio que probablemente se pagaría por el bien tasado. (Conceptos y principios generales de valuación, GTS G02).



PIN de Validación: aa350aa0



<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) ALEJANDRO REYES JIMENEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16932186, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 22 de Febrero de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-16932186.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.</li> </ul>	22 Feb 2018	Régimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.</li> </ul>	22 Feb 2018	Régimen Académico

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

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

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

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

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



PIN de Validación: aa350aa0



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



Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: KR 2B # 40A-50 AP 102 BL A CR SAN FDO

Teléfono: 3168648276

Correo Electrónico: alejotopo@yahoo.com

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

Tecnólogo en Topografía - El Servicio Nacional de Aprendizaje SENA.

Tecnólogo en Manejo y Conservación de Suelos y Aguas - La Universidad del Valle.

**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) ALEJANDRO REYES JIMENEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16932186.**

**El(la) señor(a) ALEJANDRO REYES JIMENEZ 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**

**aa350aa0**

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

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal

**RV: 10-2019-00133 ROCESO EJECUTIVO PARA LA EFECTIVIDAD DE LA GARANTIA REAL DE BANCO BBVA COLOMBIA CONTRA SAIRA MARLEY ANACONAS CHAVARRO Y OTRO - APORTAR AVALUO**

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

Mar 06/07/2021 14:39

📎 3 archivos adjuntos (749 KB)

36287904 - AVALUO COMERCIAL.pdf; APORTAR AVALUO.pdf; AVALUO CATASTRAL.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,



PAOLA ANDREA VALENZUELA GARZÓN  
Asistente Administrativo.

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



---

**De:** puertaycastro@puertaycastro.com <puertaycastro@puertaycastro.com>

**Enviado:** martes, 6 de julio de 2021 14:26

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

**Asunto:** RE: 10-2019-00133 ROCESO EJECUTIVO PARA LA EFECTIVIDAD DE LA GARANTIA REAL DE BANCO  
BBVA COLOMBIA CONTRA SAIRA MARLEY ANACONAS CHAVARRO Y OTRO - APORTAR AVALUO

Buena tarde

De acuerdo a lo solicitado por el despacho, me permito aclarar que por un error involuntario de nuestra parte se adjunto un memorial correspondiente a otro proceso.

Teniendo en cuenta lo anterior me permito aportar el memorial correcto.

---

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

**Enviado el:** martes, 6 de julio de 2021 8:40 a. m.

**Para:** ASISENTE DE GERENCIA - PYCA <puertaycastro@puertaycastro.com>

**Asunto:** RV: 10-2019-00133 ROCESO EJECUTIVO PARA LA EFECTIVIDAD DE LA GARANTIA REAL DE BANCO BBVA COLOMBIA CONTRA SAIRA MARLEY ANACONAS CHAVARRO Y OTRO - APORTAR AVALUO



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.

Dando alcance al anterior correo electrónico, solicito comedidamente aclaración del mismo. Esto, toda vez que en el asunto del presente correo manifiesta la radicación 010-2019-00133, el cual es competencia del Juzgado Tercero Civil de Ejecución de Sentencias, sin embargo, en el PDF nominado "Aportar avalúo" indica la radicación 2019-00563 dirigido al Juzgado Tercero Promiscuo Municipal de Jamundí con sujetos procesales que no pertenecen al proceso 010-2019-00133.

Una vez de respuesta a esta comunicación electrónica, se procederá a dar el trámite correspondiente.

Cordialmente,



PAOLA ANDREA VALENZUELA GARZÓN  
Asistente Administrativo.

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



---

**De:** Juzgado 03 Civil Circuito Ejecucion Sentencias - Valle Del Cauca - Cali  
<[j03ejeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j03ejeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co)>  
**Enviado:** martes, 6 de julio de 2021 8:01  
**Para:** Secretaria Oficina Apoyo Juzgados Civil Circuito Ejecucion Sentencias - Seccional Cali  
<[secoeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:secoeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co)>  
**Asunto:** RV: 10-2019-00133 ROCESO EJECUTIVO PARA LA EFECTIVIDAD DE LA GARANTIA REAL DE BANCO BBVA COLOMBIA CONTRA SAIRA MARLEY ANACONAS CHAVARRO Y OTRO - APORTAR AVALUO

---

**De:** PUERTA Y CASTRO ABOGADOS <[puertaycastro@puertaycastro.com](mailto:puertaycastro@puertaycastro.com)>  
**Enviado:** viernes, 2 de julio de 2021 14:55  
**Para:** Juzgado 03 Civil Circuito Ejecucion Sentencias - Valle Del Cauca - Cali  
<[j03ejeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j03ejeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co)>  
**Asunto:** Fwd: 10-2019-00133 ROCESO EJECUTIVO PARA LA EFECTIVIDAD DE LA GARANTIA REAL DE BANCO BBVA COLOMBIA CONTRA SAIRA MARLEY ANACONAS CHAVARRO Y OTRO - APORTAR AVALUO

Buena tarde

De la manera mas atenta doy alcance a memorial radicado el día 28 de Junio de 2021, con el cual se aporato el avaluó comercial y el catastral. toda vez que no se aclaro que el valor del avaluó corresponde al avaluó comercial y no al avaluó catastral.

Teniendo en cuenta lo anterior aporato nuevo memorial

Señor (a)  
JUEZ TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE CALI  
E. S. D.

REF.: PROCESO EJECUTIVO PARA LA EFECTIVIDAD DE LA GARANTIA REAL DE BANCO BBVA COLOMBIA CONTRA SAIRA MARLEY ANACONAS CHAVARRO Y OTRO

RADICACIÓN: 10-2019-00133

ASUNTO: APORTAR AVALÚO

DORIS CASTRO VALLEJO, apoderada judicial de la parte actora en el proceso de la

referencia, dando cumplimiento a lo estipulado en el artículo 444 del Código General del Proceso, me permito presentar avalúo comercial y catastral del bien inmueble de propiedad de SAIRA MARLEY ANACONAS CHAVARRO Y RODRIGO GOMEZ ARIAS, demarcado con el número de nomenclatura urbana CARRETERA CALI-JAMUNDI HACIENDA EL CASTILLO CONJUNTO No. 3 ACACIAS DEL CASTILLO ETAPA I LOTE DE TERRENO Y CASA 83, EDIFICIO RESERVA MELENDEZ, APARTAMENTO 204, TORRE 1 DE LA CIUDAD DE CALI, el cual se identifica con el número de matrícula inmobiliaria 370-958888 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CALI

El avalúo comercial se estima en la suma de DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS PESOS MCTE (\$253.945.600.00)

Para el efecto me permito aportar INFORME DEL AVALUO COMERCIAL, expedido por la firma Tinsa y CERTIFICADO DE AVALÚO CATASTRAL No. 9309-823938-55008-0 expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Del señor Juez,

Atentamente,

DORIS CASTRO VALLEJO  
C. C. No. 31.294.426 de Cali  
T. P. No. 24.857 C. S. Judicatura

----- Mensaje Original -----

**Asunto:**10-2019-00133 ROCESO EJECUTIVO PARA LA EFECTIVIDAD DE LA GARANTIA REAL DE BANCO BBVA COLOMBIA CONTRA SAIRA MARLEY ANACONAS CHAVARRO Y OTRO - APORTAR AVALUO

**Fecha:**2021-06-28 15:11

**De:**PUERTA Y CASTRO ABOGADOS <[puertaycastro@puertaycastro.com](mailto:puertaycastro@puertaycastro.com)>

**Destinatario:**[j03ejeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j03ejeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co)

**Cc:**Mario Pinto <[mario.pinto@puertaycastro.com](mailto:mario.pinto@puertaycastro.com)>

Señor (a)

**JUEZ TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE CALI**

E. S. D.

REF.: PROCESO EJECUTIVO PARA LA EFECTIVIDAD DE LA GARANTIA REAL DE **BANCO BBVA COLOMBIA** CONTRA **SAIRA MARLEY ANACONAS CHAVARRO Y OTRO**

**RADICACIÓN: 10-2019-00133**

**ASUNTO: APORTAR AVALÚO**

**DORIS CASTRO VALLEJO**, apoderada judicial de la parte actora en el proceso de la referencia, dando cumplimiento a lo estipulado en el artículo 444 del Código General del Proceso, me permito presentar avalúo catastral del bien inmueble

de propiedad de **SAIRA MARLEY ANACONAS CHAVARRO Y RODRIGO GOMEZ ARIAS**, demarcado con el número de nomenclatura urbana **CARRETERA CALI-JAMUNDI HACIENDA EL CASTILLO CONJUNTO No. 3 ACACIAS DEL CASTILLO ETAPA I LOTE DE TERRENO Y CASA 83, EDIFICIO RESERVA MELENDEZ, APARTAMENTO 204, TORRE 1 DE LA CIUDAD DE CALI**, el cual se identifica con el número de matrícula inmobiliaria **370-958888 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CALI**

Se estima el avalúo en la suma de **DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS PESOS MCTE (\$253.945.600.00)**

Para el efecto me permito aportar **CERTIFICADO DE AVALÚO CATASTRAL No. 9309-823938-55008-0** expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Del señor Juez,

Atentamente,

**DORIS CASTRO VALLEJO**

C.C. No. 31.294.426 de Cali

T.P. No. 24.857 C. S. Judicatura

alc



PUERTA & CASTRO

ABOGADOS S.A.S.

Señor (a)

**JUEZ TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE CALI**

E. S. D.

REF.: PROCESO EJECUTIVO PARA LA EFECTIVIDAD DE LA GARANTIA REAL DE **BANCO BBVA COLOMBIA CONTRA SAIRA MARLEY ANACONAS CHAVARRO Y OTRO**

**RADICACIÓN: 10-2019-00133**

**ASUNTO: APORTAR AVALÚO**

**DORIS CASTRO VALLEJO**, apoderada judicial de la parte actora en el proceso de la referencia, dando cumplimiento a lo estipulado en el artículo 444 del Código General del Proceso, me permito presentar avalúo comercial y catastral del bien inmueble de propiedad de **SAIRA MARLEY ANACONAS CHAVARRO Y RODRIGO GOMEZ ARIAS**, demarcado con el número de nomenclatura urbana **CARRETERA CALI-JAMUNDI HACIENDA EL CASTILLO CONJUNTO No. 3 ACACIAS DEL CASTILLO ETAPA I LOTE DE TERRENO Y CASA 83, EDIFICIO RESERVA MELENDEZ, APARTAMENTO 204, TORRE 1 DE LA CIUDAD DE CALI**, el cual se identifica con el número de matrícula inmobiliaria **370-958888 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CALI**

El avalúo comercial se estima en la suma de **DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS PESOS MCTE (\$253.945.600.00)**

Para el efecto me permito aportar **INFORME DEL AVALUO COMERCIAL**, expedido por la firma Tinsa y **CERTIFICADO DE AVALÚO CATASTRAL No. 9309-823938-55008-0** expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Del señor Juez,

Atentamente,

**DORIS CASTRO VALLEJO**

C. C. No. 31.294.426 de Cali

T. P. No. 24.857 C. S. Judicatura

alc

## 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 (Antitrámites), artículo 6, parágrafo 3.

CERTIFICADO No.: 9309-823938-55008-0  
FECHA: 15/2/2021

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que: GOMEZ ARIAS RODRIGO identificado(a) con CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 16862937 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:01-00-00-00-1005-0801-8-00-00-0060
NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:01-00-1005-0060-801
DIRECCIÓN:Cs 83 Et I ACACIAS DEL CASTILLO
MATRÍCULA:370-958888
ÁREA TERRENO:0 Ha 208.00m <sup>2</sup>
ÁREA CONSTRUIDA:74.0 m <sup>2</sup>

INFORMACIÓN ECONÓMICA
AVALUO:\$ 71,441,000

INFORMACIÓN JURÍDICA			
NÚMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS	TIPO DE DOCUMENTO	NÚMERO DE DOCUMENTO
1	GOMEZ ARIAS RODRIGO	CÉDULA DE CIUDADANÍA	000016862937
2	ANACONA CHAVARRO SAIRA-MARLEY	CÉDULA DE CIUDADANÍA	000036287904
<b>TOTAL DE PROPIETARIOS:</b>			<b>2</b>

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), Soacha, Santa Marta, El Área Metropolitana de Barranquilla (Los municipios de Gaiapa, Puerto Colombia y Malambo del departamento de Atlántico), y la Gobernación del Valle (Los municipios de Alcalá, Ansermanuevo, Argeña, Bolívar, Candelaria, Cartago, Dagua, El Águila, El Cairo, El Dovio, Florida, Guacarí, La Victoria, Obando, Pradera, Restrepo, Roldanillo, Sevilla, Toro, Versailles y Yumbo del Departamento del Valle del Cauca), 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](mailto:contactenos@igac.gov.co).

# INFORME DE AVALÚO COMERCIAL

tnsa

Nombre de la Firma TINSA

## INFORMACIÓN BÁSICA

<b>Nombre Solicitante</b>	SAIRA MARLEY ANACONA CHAVARRO		
<b>Tipo Identificación</b>	CC	<b>Número de Identificación</b>	36287904
<b>Fecha Avalúo</b>	2021-03-31	<b>Fecha Corrección</b>	2021-03-31
<b>Departamento</b>	VALLE	<b>Sector</b>	RURAL
<b>Dirección</b>	CARRETERA CALI - JAMUNDI HACIENDA EL CASTILLO CONJUNTO NO. 3 ACACIAS DEL CASTILLO ETAPA I LOTE DE TERRENO Y CASA 83		
<b>Conjunto/Edificio</b>	CONJUNTO NO. 3 ACACIAS DEL CASTILLO	<b>Ciudad</b>	JAMUNDI
<b>Consecutivo Entidad</b>	158572	<b>Barrio</b>	HACIENDA EL CASTILLO
<b>Línea de vivienda</b>	VIVIENDA	<b>Solicitud para</b>	LINEA DACION EN PAGO
<b>Tipo</b>	CASA	<b>Uso</b>	VIVIENDA
<b>Clase</b>	UNIFAMILIAR		
<b>Tipo Vivienda</b>	NO VIS		
<b>Tipo de Inmueble</b>	CASA RURAL		
<b>Ubicación</b>	MEDIANERA		

## DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

<b>Altura</b>	N/A	<b>Número de pisos</b>	2	<b>Número de Sótanos</b>	0
<b>Año Construcción</b>	2017	<b>Vetustez (Años)</b>	4	<b>Estado de Construcción</b>	USADA (U)
<b>Terminado</b>	Si	<b>En obra</b>	No	<b>Remodelado</b>	No
<b>Estado Conservación</b>	BUENO	<b>Avance de obra(%)</b>	0		
<b>Baño Social</b>	2	<b>Baño Priv.</b>	0	<b>Local</b>	0
<b>Total Garajes</b>	1	<b>Local</b>	0	<b>Bodega</b>	0
<b>Sencillo</b>	0	<b>Descubierto</b>	0	<b>Cubierto</b>	0
<b>Iluminación</b>	BUENO	<b>Privado</b>	0	<b>Uso Exclusivo</b>	0
<b>Ventilación</b>	BUENO	<b>Cocina</b>	1	<b>Doble</b>	0
<b>Estudio</b>	0	<b>Bahía Comunal</b>	0	<b>Terraza</b>	0
<b>Comedor</b>	1	<b>Oficina</b>	0	<b>Servidumbre</b>	0
<b>Habitaciones</b>	3	<b>Baño Serv.</b>	0	<b>Jardín</b>	1
<b>Z. Verde Priv.</b>	0	<b>Patio Int</b>	1	<b>Balcón</b>	1
<b>Ubicación Inmueble</b>	INTERIOR	<b>Cuarto Serv</b>	0		
<b>Zon. Mat. Inmobiliaria</b>	370-	<b>Núm. Edificios/Casas</b>	85	<b>Unid. Por Piso</b>	1
<b>M. Inmob. Principal 1</b>	00958888	<b>Conj. o Agrup. Cerrada</b>	N/A	<b>Total Unidades</b>	85
<b>M. Inmob. Principal 2</b>					
<b>M. Inmob. Principal 3</b>					
		<b>M. Inmob. GJ 1</b>	null	<b>M. Inmob. GJ 4</b>	
		<b>M. Inmob. GJ 2</b>		<b>M. Inmob. GJ 5</b>	
		<b>M. Inmob. GJ 3</b>		<b>M. Inmob. DP 1</b>	
				<b>M. Inmob. DP 2</b>	
<b>Núm. Escritura</b>	4634	<b>Núm. Notaría</b>	21	<b>Ciudad de Notaría</b>	CALI

**Fecha Expedición Escritura** 2017-09-28

### INFORMACIÓN SECTOR Y MERCADO

<b>Estrato</b> 5	<b>Legalidad</b> APROBADO	<b>Topografía</b> PLANA	<b>Transporte</b> BUENO
<b>SERVICIOS PÚBLICOS</b>		<b>USO PREDOMINANTE BARRIO</b>	<b>AMOBILIAMIENTO URBANO</b>
<b>Sector</b>	<b>Predio</b>		
Acueducto	Si Si	Industria No	Estado BUENO
Alcantarillado	Si Si	Vivienda Si	Pavimentada Si
E. Eléctrica	Si Si	Comercio No	Sardineles Si
Gas Natural	Si Si	Otro No	Andenes Si
Telefonía	Si Si		Ciclo rutas No
			Parques Si Arborización Si
			Paradero No Alamedas No
			Alumbrado Si Z. Verdes Si

#### Perspectivas de Valorización

La incertidumbre y parn economico derivado del escenario global por cuenta de la pandemia del COVID-19, ha desencadenado una volatilidad del mercado, dejando a pases como Colombia sin evidencias precedentes

#### Actualidad Edificadora

En el sector donde se localiza el inmueble objeto de avalo se evidencia una actividad edificadora media, dirigida principalmente a la construccion de nuevos proyectos en altura y agrupaciones en conjuntos cerrados.

#### Comportamiento Oferta y Demanda

Del analisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, as como la demanda. Las caractersticas constructivas del inmueble valorado son similares a la media del mercado

**Tiempo Esperado Comercialización (En meses)** 10

### DOTACIÓN COMUNAL

Portería Si	Salón Comunal No	Aire Acond. Central No	Club house No
Juego Niños No	Bicicletero No	Eq. Presión Cons No	Z. Verdes Si
Citófono No	Bomba Eyectora No	Tanque Agua No	Gj. Visitantes No
Cancha Mult. No	Shut Basuras No	Cancha Squash No	Gimnasio No
Golfito No	Piscina Si	Planta Elect. No	
Ascensor No	Núm. Ascens. 0		
Otros Vigilancia			

### NORMATIVIDAD

**Norma Uso (¿Cumple?)** Si

#### Usos

**Permitidos** Residencial

**Condicionados** N/A

**No permitidos** N/A

**NORMA EDIFICABILIDAD (¿cumple?)** N/A

**Índice de Ocupación** N/A **Índice de Construcción** N/A

**Aislamientos** N/A **Antejardín** N/A **Altura** N/A

**Licencia** N/A

**Zona de Amenaza (inundación, remoción, orden público,baja mar)** No

**Zona de Reserva (conservación, patrimonio histórico o Protección Ambiental)** No

**OBSERVACIONES**

- Observación Habitabilidad:** Inmueble usado, no se tuvo acceso al inmueble por lo que se desconoce las condiciones de habitabilidad y la disponibilidad de servicio pblico del mismo.
- Observación Edificabilidad:** segn ttulos el rea privada construida total de la casa No. 83 del Conjunto No. 3 Acacias del Castillo es de 74,18 m y el rea construida total de 81,87 m, sobre un lote de terreno de 113.24 m2
- Observación Uso Inmueble:** Se asume el estado de construccin normal, al igual que sus acabados acordes al estrato y vetustez, se desconoce el uso actual al interior del inmueble al realizarse avalo de fachada sin acceso al mismo.
- Observación Riesgos Amenazas:** Es posible que haciendo la visita tcnica al interior del bien inmueble su valor comercial vare referente a este informe. Este informe se practica con las anteriores observaciones debidas, ya que son las nicas instancias para elaborarlo
- Otras Observaciones:** Favorable con Observaciones: Avalo Fachada, nos abstenemos de emitir el concepto de favorabilidad, debido a que se desconocen las condiciones internas del inmueble.

**LIQUIDACIÓN AVALÚO**

DESCRIPCIÓN	ÁREA (M2)	VALOR UNITARIO (M2)	VALOR TOTAL
AREA PRIVADA	74.18	\$3.420.000	\$253.695.600
AREA LIBRE	0.25	\$1.000.000	\$250.000
<b>Valor Total Avalúo</b>			\$253.945.600
<b>Valor Asegurable</b>			\$203.156.480

**DICTAMEN**

Favorable Con Observaciones

**Observaciones Dictamen**

Favorable con Observaciones Avalo Fachada nos abstenemos de emitir el concepto de favorabilidad debido a que se desconocen las condiciones internas del inmueble

**aplica para:** Linea Dacin en pago o Remate.

**Perito Avaluador** ALEJANDRO REYES JIMENEZ  
**CC / NIT** 16932186  
**Registro R.A.A** 16932186  
**Fecha** 2021-03-31



**Firma**

**FOTO PRINCIPAL**


Latitud 3.27476

Longitud -76.50595


**OBSERVACIONES DE ÁREAS Y NORMATIVIDAD**

Para la realización del avalúo fueron suministrados el certificado de tradición No. 370-958888, copia de la E.P. No. 4634 del 28/09/2017 Notaria 21 de Cali y copia diligencia de secuestre del bien inmueble Despacho Comisorio No. 177 Radicación No. 2019-00133-00; según títulos el área privada de la casa No. 83 del Conjunto No. 3 Acacias del Castillo es de 74.18 m<sup>2</sup> y el área construida total de 81,87 m<sup>2</sup>.

**INFORMACIÓN GENERAL**

Tipo de proyecto	No aplica
Vigilancia privada	Tiene
Total unidades de vivienda	85
Valor de administración	Tiene
Mensualidad	\$230.000,00
Total cupos de parqueo	1
Tipo de garaje	
Coefficiente de copropiedad	4.5515 %
Coefficiente AP/AC	0.90

**CONSTRUCCIÓN**

Área privada	74.18 m <sup>2</sup>
Área construida	81.87 m <sup>2</sup>
Área libre	0.25 m <sup>2</sup>
Tipo de área libre	Privado
Área catastral	
Área medida en la inspección	74.18 m <sup>2</sup>

**ÁREA VALORADA**
**74.18 m<sup>2</sup>**

**■ COMPARABLES DE INMUEBLES EN PROPIEDAD HORIZONTAL EN VENTA**

## Investigación de comparables

#	DIRECCIÓN	TIPO DE ÁREA	ÁREA M <sup>2</sup>	VALOR COMERCIAL	FUENTE
1	# - CJ Acacias del Castillo JAMUNDI, VALLE DEL CAUCA	Privada	74.43	\$250.000.000,00	3186036314
2	# - CJ Acacias del Castillo JAMUNDI, VALLE DEL CAUCA	Privada	74.43	\$240.000.000,00	3215512357
3	# - HACIENDA EL CASTILLO JAMUNDI, VALLE DEL CAUCA	Construida	95.00	\$310.000.000,00	3136251847

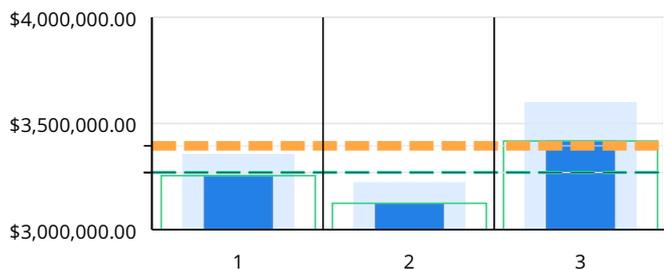
#	VALOR ADMÓN.	ÁREA LIBRE M <sup>2</sup>	GARAJES	PISO O NIVEL	EDAD (AÑOS)	VALOR UNITARIO GARAJE	VALOR UNITARIO ADMÓN. (\$/M <sup>2</sup> )
1	\$0,00	0.00	1	2	4	\$0,00	\$0,00
2	\$245.000,00	0.00	1	2	4	\$0,00	\$3.291,68
3	\$210.000,00	0.00	1	1	4	\$0,00	\$2.210,53

<b>SUJETO</b>	0.00	1	2	4
---------------	------	---	---	---

## Análisis de los factores

#	VALOR (\$/M <sup>2</sup> ) SIN GARAJE NO HOMOLOGADO	UBIC.	FAC	EDIF.	FNE	FED	UBI/PI	SUP.	FRE	VALOR (\$/M <sup>2</sup> ) HOMOLOGADO SIN GARAJE	VALOR (\$/M <sup>2</sup> ) HOMOLOGADO SIN GARAJE Y ÁREA LIBRE
1	\$3.358.860,67	1.00	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	1.00	0.97	\$3.258.094,85	\$3.258.094,85
2	\$3.224.506,25	1.00	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	1.00	0.97	\$3.127.771,06	\$3.127.771,06
3	\$3.601.438,89	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	1.00	0.95	\$3.421.366,95	\$3.421.366,95

Resultado de valores



	VALOR (\$/M <sup>2</sup> ) SIN GARAJE NO HOMOLOGADO	VALOR (\$/M <sup>2</sup> ) HOMOLOGADO SIN GARAJE	VALOR (\$/M <sup>2</sup> ) HOMOLOGADO SIN GARAJE Y ÁREA LIBRE
MÍNIMO	\$3.224.506,25	\$3.127.771,06	\$3.127.771,06
MEDIA	\$3.394.935,27	\$3.269.077,62	\$3.269.077,62
MÁXIMO	\$3.601.438,89	\$3.421.366,95	\$3.421.366,95
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$155.982,02	\$120.111,34	\$120.111,34
DISPERSIÓN	5.63%	4.50%	4.50%
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	4.59%	3.67%	3.67%



■ DIAGNÓSTICO VALORES DE REFERENCIA

Se han utilizado inmuebles comparables con la vivienda valuada en superficie, edad, situación, distribución, entorno, etc., procurando que sean del mismo sector o sectores semejantes

Calle 99 No. 13A - 30 Edificio FD 100 Piso 4° • Bogotá D.C. PBX (+1) 746.0037 • Medellín (+4) 604 8654 • Cartagena / Barranquilla (+5) 385 8170

■ REPORTE FOTOGRÁFICO

ENTORNO



ENTORNO



CROQUIS DE MICROLOCALIZACIÓN



CROQUIS DE MACROLOCALIZACIÓN



FACHADA.



NOMENCLATURA



## ■ DEFINICIÓN DE TÉRMINOS Y CONCEPTOS

**Valuación:** Es la actividad, por medio de la cual se determina el valor de un bien, de conformidad con los métodos, técnicas, actuaciones, criterios y herramientas que se consideren necesarios y pertinentes para el dictamen. El dictamen de la valuación se denomina avalúo. (Ley 1673 de 2013).

**Avalúo Corporativo:** Es el avalúo que realiza un gremio o lonja de propiedad raíz con la participación colegiada de sus agremiados. (Ley 1673 de 2013).

**Valor:** Concepto económico que se refiere al precio al que con mayor probabilidad realizarán la transacción los compradores y vendedores de un bien o servicio disponible para su adquisición. El valor no es un hecho sino una estimación del precio probable que se pagará por los bienes o servicios en un momento dado, de acuerdo con una definición concreta de valor. El concepto económico de valor refleja la opinión del mercado sobre los beneficios que obtendrá quien posea el bien o reciba los servicios en la fecha efectiva de la valuación. (Conceptos y Principios Generales de Valuación, GTS G02).

**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. (Resolución 620 de 2008, IGAC).

**Renta Bruta Mensual (R.B.M.):** Es la suma total de dinero que produce o es susceptible de producir el inmueble que se valúa durante un mes natural, a la fecha del Avalúo.

**Deducciones a la Renta Bruta Mensual:** Son los gastos en los que incurre el propietario de un inmueble al rentarlo, como son: depreciación de la construcción, vacíos intercontractuales, impuestos y derechos por tenencia del inmueble (Predial, etc.), póliza de seguros contra daños, mantenimiento de áreas públicas o comunes, así como por administración. El anterior monto es estimado de manera aproximada.

**Tasa de Capitalización (%):** Es el rendimiento porcentual neto anual o tasa de descuento real que le sería exigible a un determinado género de inmuebles, clasificados en razón de su uso, esto es, a su nivel de riesgo (plazo de retorno de la inversión) y grado de Liquidez.

## ■ RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura). (Contenido de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos, NTS I 01).

El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente. (Contenido de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos, NTS I 01).

El 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; el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. (Contenido de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos, NTS I 01).

La firma, así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información recibida por parte del solicitante. La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio avalúo y/o propietario del bien a valuar, la cual asumimos como correcta.

## ■ CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La presente valoración se realiza en medio de la coyuntura global por pandemia COVID-19, por tanto, es de nuestro interés dejar constancia que los valores aquí emitidos se encuentran bajo la premisa de prudencia y dentro de rangos razonables del mercado, así como en concordancia con las mejores prácticas de valuación internacionales vigentes y en estricto apego a la normatividad local aplicable para el propósito especificado.

Los comparativos de mercado utilizados para el presente concepto, y que son sustento del valor concluido, fueron investigados al momento de la realización del informe, por tanto, su período de exposición es a la fecha de la actual pandemia global por COVID19.

El valor concluido presenta un alto grado de incertidumbre ya que la demanda de bienes inmuebles se encuentra paralizada y, por lo tanto, las transacciones de los mismos, razón por la cual, se recomienda efectuar un nuevo análisis de valor, una vez el mercado inmobiliario presente una tendencia.

El presente informe de avalúo no constituye un estudio de títulos.

El fin del presente informe no comprende un levantamiento arquitectónico o topográfico de la propiedad.

Los informes elaborados por la firma Tinsa Colombia estarán sujetos a un control de calidad que se llevará a cabo por el equipo técnico idóneo, el cual versará sobre el cumplimiento de los criterios, métodos, operaciones y el procedimiento establecidos por la normatividad vigente en materia valuatoria.

Para la estimación del valor del inmueble se tienen en cuenta las condiciones presentadas a la fecha de la valoración, no se consideran aspectos previos o expectativas asociadas con el bien.

La firma exige su responsabilidad en el evento de que la normatividad urbanística aplicable no concuerde con las licencias otorgadas, las cuales puedan generar vicisitudes posteriores por parte de las entidades competentes.

Dependiendo de la forma de la discriminación de las áreas en el avalúo, se entienden incluidas dentro del valor del inmueble, como es técnica valuatoria común para inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el valor proporcional de los bienes comunes.

La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal según la vida útil consumida de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que, aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo.

Para el desarrollo del presente informe se acude al principio de buena fe, en cuanto a la información suministrada por el interesado.

El profesional que firma declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación.

## ■ METODOLOGÍA VALUATORIA

**Enfoque o Método de Comparación de Mercado.** Este enfoque o método comparativo considera las ventas de bienes similares o constitutivos, así como datos obtenidos del mercado, y establece una estimación de valor utilizando procesos que incluyan la comparación. En general, un bien que se valora (el bien objeto de valuación) se compara con las ventas de bienes similares que se han comercializado en el mercado abierto. También pueden considerarse anuncios y ofertas. (Conceptos y Principios Generales de Valuación, GTS G02). Puede ser necesario ajustar la información del precio a partir de otras transacciones para reflejar cualquier diferencia en las condiciones de la transacción actual y en la base de valor y cualquier hipótesis que se vaya a adoptar en la valuación que va a emprenderse. Puede haber también diferencias en las características legales, económicas o físicas de los activos en otras transacciones y en el activo objeto de valuación. (Normas internacionales de valuación, IVS).

**Enfoque o método de capitalización de rentas.** Este enfoque o método comparativo utiliza los datos de ingresos y gastos relacionados con los bienes valuados y estima su valor a través de un proceso de capitalización. La capitalización relaciona los ingresos (normalmente una cifra de ingresos netos) con un tipo de valor determinado, convirtiendo la cuantía de ingresos en un valor estimado. Este proceso puede tomar en consideración relaciones directas (conocidas como tasas de capitalización), tasas de rentabilidad o de descuento (que reflejan medidas de retorno sobre inversiones) o ambas. En general, el principio de sustitución sostiene que el flujo de renta que produce retornos más elevados, proporcionales al nivel dado de riesgo, indica el valor numérico más probable. (Conceptos y principios generales de valuación, GTS G02).

**Enfoque o método del costo.** Este enfoque o método comparativo considera la posibilidad de que, como sustitutivo de la compra de cierto bien, uno podría construir otro bien que sea o una réplica del original o uno que proporcionara una utilidad equivalente. En el contexto de los bienes inmuebles, generalmente se justifica pagar más por ciertos inmuebles que el costo de adquirir un terreno similar y construir una edificación alternativa, a menos que el momento no resulte adecuado, o que existan inconvenientes o riesgos. En la práctica, el enfoque o método también tiene en consideración la estimación de depreciación de bienes más antiguos y/o menos funcionales de forma que la estimación del costo de uno nuevo excedería el precio que probablemente se pagaría por el bien tasado. (Conceptos y principios generales de valuación, GTS G02).



PIN de Validación: aa350aa0



<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) ALEJANDRO REYES JIMENEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16932186, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 22 de Febrero de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-16932186.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.</li> </ul>	22 Feb 2018	Régimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.</li> </ul>	22 Feb 2018	Régimen Académico

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

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

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

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

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



PIN de Validación: aa350aa0



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



Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: KR 2B # 40A-50 AP 102 BL A CR SAN FDO

Teléfono: 3168648276

Correo Electrónico: alejotopo@yahoo.com

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

Tecnólogo en Topografía - El Servicio Nacional de Aprendizaje SENA.

Tecnólogo en Manejo y Conservación de Suelos y Aguas - La Universidad del Valle.

**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) ALEJANDRO REYES JIMENEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16932186.**

**El(la) señor(a) ALEJANDRO REYES JIMENEZ 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**

**aa350aa0**

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

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN  
DE SENTENCIAS DE CALI

Auto No. 128

RADICACIÓN: 76001-31-03-012-2014-00018-00  
PROCESO: Ejecutivo Singular  
DEMANDANTE: Banco Coomeva S.A. y FNG.  
DEMANDADO: Divecon S.A. y Otro

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

En atención al escrito visible a índice digital No.11, del cuaderno de medidas cautelares, a través del cual, el apoderado judicial del extremo actor solicita la actualización de la comunicación de embargo elaborada con ocasión al proveído sin número de abril 21 de 2014<sup>(fl.15C-M)</sup>, se ordenará que, a través de nuestra Oficina de Apoyo, las misma vuelva a ser expedidas.

En mérito de lo anterior, el Juzgado,

RESUELVE:

ÚNICO: A través de nuestra Oficina de Apoyo, actualícese la comunicación ordenada mediante Auto sin número de abril 21 de 2014.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

ADRIANA CABAL TALERO  
Juez

Firmado Por:

Adriana Cabal Talero  
Juez  
Juzgado De Circuito  
Ejecución 003 Sentencias  
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: 20ae68643f627d99d906aca5348284ee813f2e153d00b8a213f86eea2ede7642

Documento generado en 03/03/2022 05:27:19 PM

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