



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN
DE SENTENCIAS DE CALI

Auto No. 51

PROCESO: Ejecutivo Singular
DEMANDANTE: Sonia María Quiñones (Cesionario)
DEMANDADO: Eddie Lozano Millán
RADICACION: 760013103-003-2003-00494-00

Santiago de Cali, veintisiete (27) de enero de dos mil veintitrés (2023)

La apoderada judicial de la parte ejecutante, solicita que se ordene la renovación de la inscripción de la medida cautelar decretada en el presente asunto, de conformidad con lo previsto en el artículo 64 de la Ley 1579 de 2012.

En atención a lo anterior se tiene que la norma en cita, indica: «**ARTÍCULO 64. CADUCIDAD DE INSCRIPCIONES DE LAS MEDIDAS CAUTELARAS Y CONTRIBUCIONES ESPECIALES.** Las inscripciones de las medidas cautelares tienen una vigencia de diez (10) años contados a partir de su registro. Salvo que antes de su vencimiento la autoridad judicial o administrativa que la decretó solicite la renovación de la inscripción, con la cual tendrá una nueva vigencia de cinco (5) años, prorrogables por igual período hasta por dos veces.

Vencido el término de vigencia o sus prórrogas, la inscripción será cancelada por el registrador mediante acto administrativo debidamente motivado de cúmplase, contra el cual no procederá recurso alguno; siempre y cuando medie solicitud por escrito del respectivo titular(es) del derecho real de dominio o de quien demuestre un interés legítimo en el inmueble.

PARÁGRAFO. El término de diez (10) años a que se refiere este artículo se empieza a contar a partir de la vigencia de esta ley, para las medidas cautelares registradas antes de la expedición del presente estatuto.».

Así las cosas y como quiera el embargo y secuestro decretado sobre el bien inmueble identificado con la Matricula inmobiliaria No. 370-550227, objeto de la garantía que se ejecuta, se registro el 26-01-2004, se accederá a lo solicitado por la togada que representa los intereses del extremo demandante.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO: DECRETAR la renovación de la inscripción de la medida cautelar que recae sobre el bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 370-550227, ordenada mediante auto 2283 del 09 de diciembre de 2003, comunicada a través de oficio 1511 de la misma fecha, emanado por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Cali, conforme con lo expuesto. Líbrese oficio.

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: **337e455a9df94701a3836ae6853efc22f1f6259452b4522019905f3f9f80722d**

Documento generado en 27/01/2023 01:43:17 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. 060

RADICACIÓN : 76001-3103-003-2011-00134-00
DEMANDANTE : Sandra Jimena Ángel Figeroa (Cesionario)
DEMANDADO : José Alejandro Echavarría Hernández
CLASE DE PROCESO : Ejecutivo Hipotecario

Santiago de Cali, treinta (30) de enero de dos mil veintitrés (2023)

Habiéndose surtido el traslado correspondiente de la liquidación del crédito presentada por la parte ejecutante (ID34 cuaderno principal), y a pesar de que ésta no fue objetada por la parte demandada, efectuado el control oficioso de legalidad sobre aquella cuenta, atendiendo lo previsto por el artículo 446 del C.G.P., el despacho encuentra la necesidad de modificarla, toda vez que no tuvo en cuenta la última liquidación aprobada, a través de Auto No. 3246 del 09/11/2015 (F1189), por tal motivo se procede a modificar.

Por lo anterior, atendiendo los parámetros legales permitidos y de conformidad a la orden de pago, el Juez procederá a modificar la liquidación del crédito de la siguiente manera:

CAPITAL	
VALOR	\$ 120.000.000

TIEMPO DE MORA		
FECHA DE INICIO		1-oct-15
DIAS	29	
TASA EFECTIVA	29,00	
FECHA DE CORTE		23-oct-22
DIAS	-7	
TASA EFECTIVA	36,92	
TIEMPO DE MORA	2542	
TASA PACTADA	3,00	

PRIMER MES DE MORA	
ABONOS	
FECHA ABONO	
INTERESES PENDIENTES	\$ 0,00
ABONOS A CAPITAL	\$0,00
SALDO CAPITAL	\$0,00
INTERÉS (ANT. AB.)	\$ 0,00
INTERÉS (POST. AB.)	\$ 0,00
TASA NOMINAL	2,14
INTERESES	\$ 2.482.400,00

RESUMEN	
TOTAL MORA	\$ 221.688.400
INTERESES ABONADOS	\$ 0
ABONO CAPITAL	\$ 0
TOTAL ABONOS	\$ 0
SALDO CAPITAL	\$ 120.000.000
SALDO INTERESES	\$ 221.688.400
DEUDA TOTAL	\$ 341.688.400

Resumen Final de la Liquidación

CONCEPTO	VALOR
Ultima Liquidación aprobada FL.189 a corte 30/09/2015	\$ 321.122.400
Intereses de mora del 01/10/2015 al 23/10/2022	\$ 221.688.400
TOTAL	\$ 542.810.800

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.

En mérito de lo expuesto, 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 QUINIENTOS CUARENTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS DIEZ MIL OCHOCIENTOS PESOS M/CTE (\$542.810.800,00), como valor total del crédito, a la fecha presentada por la parte demandante al 23 de octubre de 2022 y a cargo de la parte demandada.

SEGUNDO: No ordenar la entrega de títulos 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: **8ed98ac9a5ca836e7d546f9a7413c740adfe48cca0cb6083ef53fd82f5cfc89e**

Documento generado en 30/01/2023 03:57:39 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. 61

RADICACIÓN: 76001-3103-003-2011-00134-00
PROCESO: Ejecutivo Hipotecario
DEMANDANTE: Sandra Jimena Ángel Figueroa - Cesionaria
DEMANDADO: José Alejandro Echavarriga

Santiago de Cali, treinta (30) de enero dos mil veintitrés (2.023)

Visible a índice digital No. 37, el apoderado judicial de la parte actora allega avalúo comercial del inmueble embargado y secuestrado en el presente asunto.

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 (10) días.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado,

RESUELVE:

ÚNICO: CORRER traslado por el término de diez (10) días, del avalúo comercial del predio distinguido con matrícula inmobiliaria No. 370-142633, presentado por la parte demandante, el cual establece por la suma de \$ 1.282.654.000,00, visible en el índice digital No. 37 del cuaderno principal.

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: **fe57a8dfe2e0d1995f341f77a86241533744c5c16e811104a6bf8c386bac82b9**

Documento generado en 31/01/2023 11:37:24 AM

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

RV: RAD. 76001-31-03-003-2011-00134-00. DDO: JOSE ALEJANDRO ECHAVARRIA. DANDO ALCANCE AL MEMORIAL QUE SOLICITA COMISIONAR.

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

Mié 23/11/2022 15:08



SIGCMA

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

Atento saludo.

Remito para respectivo registro.

Cordialmente,



NINY JHOANNA DUQUE

Asistente Administrativo

Oficina de Apoyo

Juzgados Civiles del Circuito de Ejecución de Sentencias

Cali – Valle del Cauca

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

Teléfono: (2) 889 1593

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



De: Josias Caicedo <caicedofernandez@gmail.com>

Enviado: miércoles, 23 de noviembre de 2022 14:51

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

Asunto: RAD. 76001-31-03-003-2011-00134-00. DDO: JOSE ALEJANDRO ECHAVARRIA. DANDO ALCANCE AL MEMORIAL QUE SOLICITA COMISIONAR.

SEÑORA

JUEZ TERCERA DE EJECUCION CIVIL DEL CIRCUITO.

DANDO ALCANCE A LA SOLICITUD DE COMISIONAR A LA NOTARIA SEXTA DE CALI PARA LA DILIGENCIA DE REMATE DEL BIEN INMUEBLE EMBARGADO Y SEQUESTRADO, ADJUNTO PARA SU CONOCIMIENTO Y FINES PERTINENTES, LIQUIDACION PREDIAL DEL INMUEBLE Y AVALUO DEL MISMO.

CORDIALMENTE,

JOSIAS CAICEDO FERNANDEZ

ABOGADO



Remitente notificado con
[Mailtrack](#)



PIN de Validación: b13b0a42



<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) JAIME ALBERTO FORERO PÁEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16641067, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 18 de Mayo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-16641067.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JAIME ALBERTO FORERO PÁEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
18 Mayo 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
22 Jul 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
18 Mayo 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
22 Jul 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
02 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b13b0a42



Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
18 Abr 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
22 Jul 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión de distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso , Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, cuatrimotos, bicicletas y similares

Fecha de inscripción
30 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
02 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
02 Mar 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b13b0a42



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 con el Código URB-0691, vigente desde el 01 de Abril de 2017 hasta el 30 de Abril de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0447, vigente desde el 01 de Abril de 2017 hasta el 30 de Abril de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0126, vigente desde el 17 de Febrero de 2018 hasta el 28 de Febrero de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA
Dirección: CALLE 13A # 76-21
Teléfono: 3104282615
Correo Electrónico: jforero70@hotmail.com

Experiencia verificada:

CERTIFICACIÓN EN AVALUOS INMUEBLES URBANOS - EXPEDIDO POR REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A, EN LA CATEGORÍA INMUEBLES URBANOS CON EL CÓDIGO URB-0691, VIGENTE DESDE EL 01 DE ABRIL DE 2017 HASTA EL 30 DE ABRIL DE 2021

CERTIFICACIÓN EN AVALUOS INMUEBLES ESPECIALES - EXPEDIDO POR REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A, EN LA CATEGORÍA INMUEBLES ESPECIALES CON EL CÓDIGO ESP-0126, VIGENTE DESDE EL 17 DE FEBRERO DE 2018 HASTA EL 28 DE FEBRERO DE 2022

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

Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos Y Liquidación- Corporación Educativa Técnica y Empresarial KAÍZEN
Ingeniero Agrónomo-Universidad Nacional de Colombia

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) JAIME ALBERTO FORERO PÁEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16641067.

El(la) señor(a) JAIME ALBERTO FORERO PÁEZ 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.



PIN de Validación: b13b0a42



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



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

b13b0a42

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

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



Jaime Forero Avalúos

Avalúos Urbanos, Rurales, Industriales Y Contables

**AVALÚO COMERCIAL
RURAL SUBURBANO**

1



**Tipo de Inmueble: LOTE Y CASA CAMPESTRE No.54
Dirección: PARCELACION COLINAS DE ARROYOHONDO
SECTOR DE ARROYOHONDO
MUNICIPIO DE YUMBO-DEPARTAMENTO DEL VALLE**

**SOLICITANTE:
JOSIAS CAICEDO**

**AVALÚO COMERCIAL
R163-22**

**AVALUADOR: JAIME A. FORERO- INGENIERO RAA AVAL-
16641067**

**CALLE 13 A No. 76-21/ 3104282615-CALI
AFILIADO LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE
OCTUBRE DE 2022**



Jaime Forero Avalúos

Avalúos Urbanos, Rurales, Industriales Y Contables

Santiago de Cali, 25 de Octubre de 2022
R163-22

2

Doctor
JOSIAS CAICEDO
Ciudad

Cordial saludo:

De acuerdo con su solicitud hemos efectuado el estudio correspondiente para determinar el valor Comercial o de Mercado de un inmueble, casa y lote número 54 de la Parcelación Colinas de Arroyohondo del Municipio de Yumbo, Departamento del Valle del Cauca, República de Colombia.

Estimamos que en el día de hoy el valor comercial de dichos inmuebles teniendo en cuenta sus condiciones especiales y las anotadas en este informe es de: **UN MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL PESOS MCTE (\$1.282.654.000,00).**

Para cualquier comentario o aclaración al respecto, gustosamente quedamos a sus órdenes.

Atentamente,

JAIME ALBERTO FORERO P.

Ingeniero Avaluador

M.P. 8786

Registro Nacional de Avaluadores

Matrícula No. 627 (Fedelonjas)

Miembro Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca

Registro Abierto de Avaluadores RAA AVAL-16641067



Jaime Forero Avalúos

Avalúos Urbanos, Rurales, Industriales Y Contables

1. PROPOSITO:

El objeto del presente informe es conocer el valor comercial o de mercado que tendría en el mercado inmobiliario un inmueble rural conformado por un lote de terreno y casa destinada como vivienda campestre que más adelante describiremos; entendiéndose por valor comercial **(según el International Valuation Standards Committee – IVSC)** la cantidad estimada por la cual, en la fecha de valoración, se intercambia voluntariamente una propiedad entre un comprador y un vendedor, en una transacción libre, después de una comercialización adecuada, en la que cada una de las partes ha actuado experimentada, prudentemente y sin presiones.

NOTA IMPORTANTE: No se permitió el acceso al predio objeto de avalúo. Este avalúo se realiza con lo observado desde el exterior y con el visto bueno del solicitante, apoyados en información planimétrica, imágenes satelitales de Google Earth e información de avalúos anteriormente realizados en el sector. La valoración aquí realizada debe considerarse aproximada y susceptible de verificación una vez se permita el ingreso al predio objeto de avalúo. En consecuencia, JAIME FORERO AVALUOS no asume responsabilidad por el uso de este informe con el propósito de realizar algún tipo de negociación o transacción de cualquier índole con este predio.

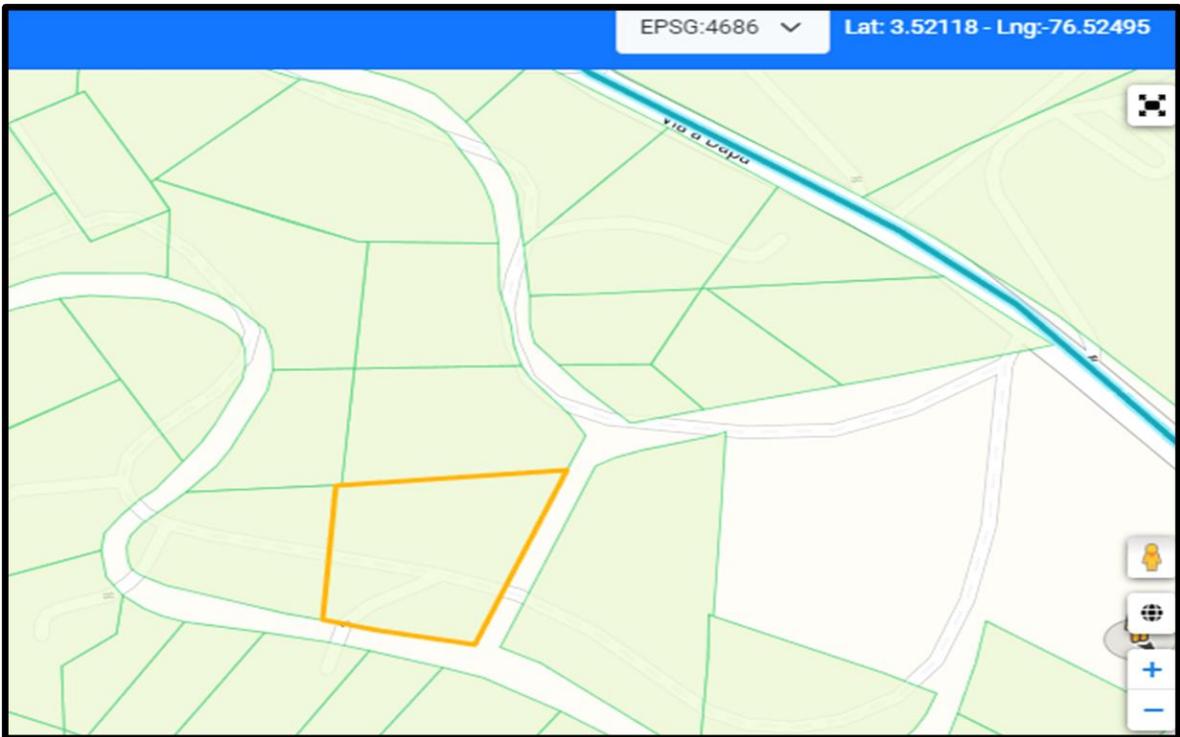
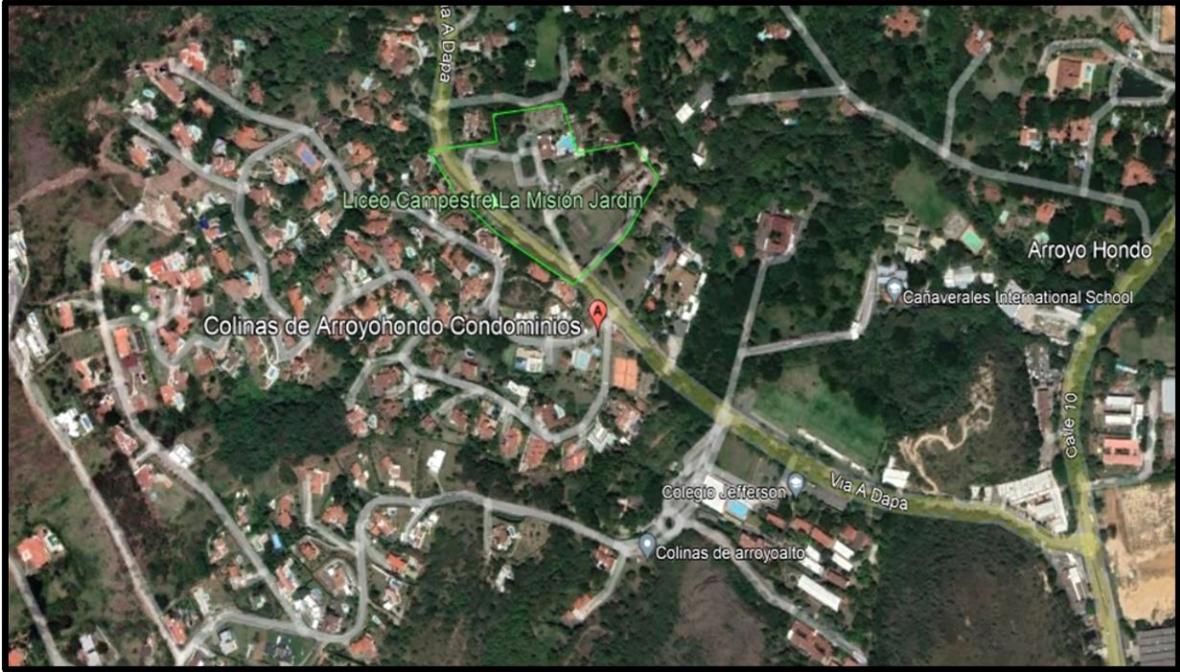
2. UBICACIÓN:

La casa y lote No.54 se encuentran ubicados en la Parcelación Colinas de Arroyohondo, Vereda Arroyohondo del Municipio de Yumbo, Departamento del Valle del Cauca, República de Colombia.



Jaime Forero Avalúos

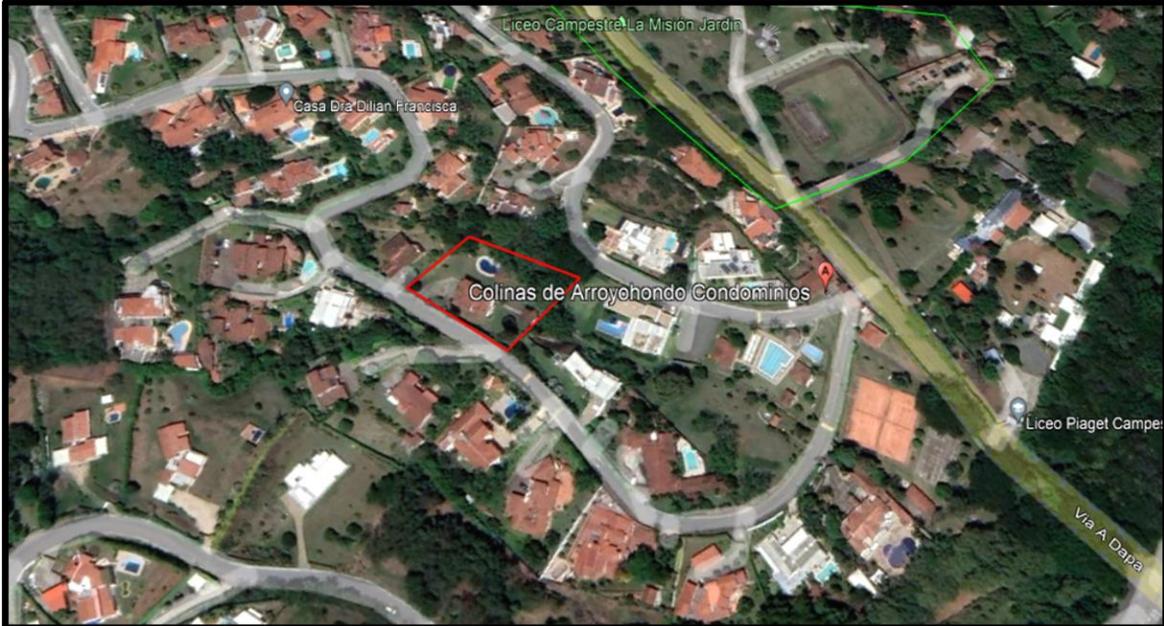
Avalúos Urbanos, Rurales, Industriales Y Contables





Jaime Forero Avalúos

Avalúos Urbanos, Rurales, Industriales Y Contables



5

3. LINDEROS Y AREAS:

De acuerdo con el Certificado de Tradición de la Matrícula Inmobiliaria 370-142633, el predio identificado con el Número Predial Nacional-0002000000050801800000204, tiene los siguientes linderos y área contenidos, en la escritura pública No. 2727, de Agosto 11 de 2.006, de la Notaría 8 de Cali:

Norte: En 56,10 metros con el lote No 34

Oriente: En 34.80 metros con lote No 55

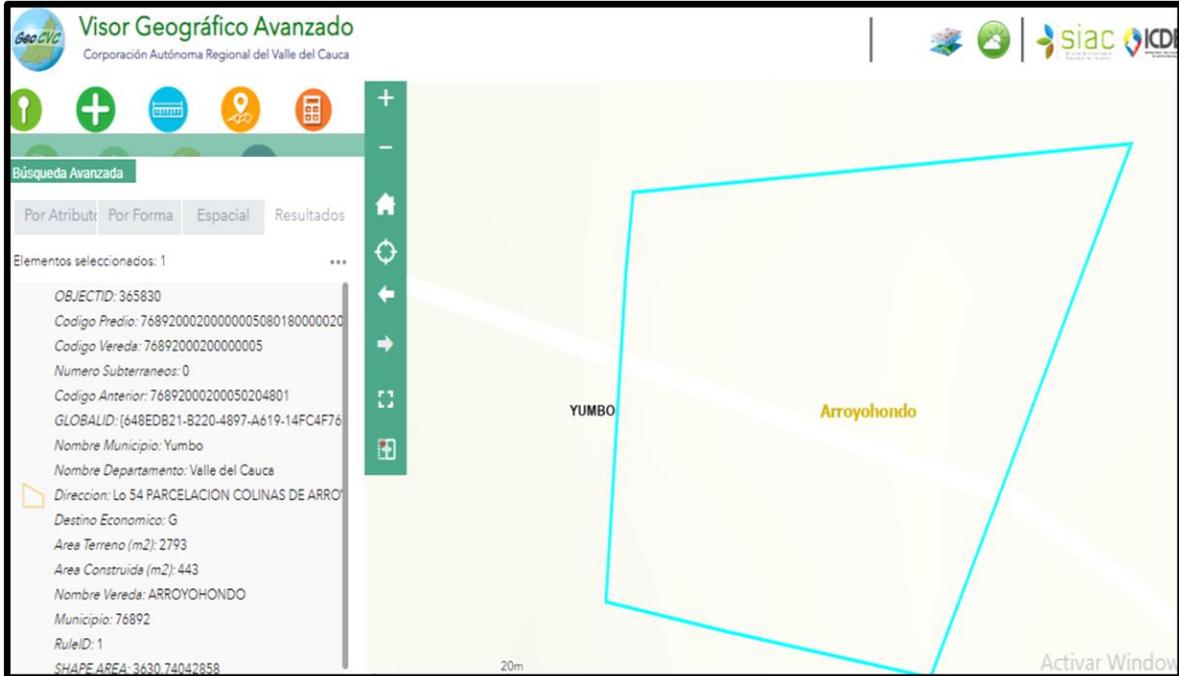
Occidente: En 49.00 metros con lote No 53

Sur: En 63.20 metros con lotes Nos 23 y 24, al medio, vía interna.



Jaime Forero Avalúos

Avalúos Urbanos, Rurales, Industriales Y Contables



El área del lote, de acuerdo con los documentos citados anteriormente es de 2.594,00 metros cuadrados. Acorde con el Geovisor de la CVC el área del lote es de 2.793,00 metros cuadrados. Para el presente avalúo se toma el área jurídica o registrada en el certificado de tradición y escritura de **2.594,00 metros cuadrados**.

Dentro del lote #54 existe una construcción, determinada como la casa principal, en vista de que no se pudo ingresar para verificar el área construida, se acudió al Geovisor CVC que registra un área de **443,00 metros cuadrados**. En vista de que no se pudo ingresar al inmueble, para medir, las áreas aquí expresadas pueden sufrir de algunas variaciones. Se recomienda revisarlas una vez se permita el ingreso.

No se contempla Estudio Jurídico del Inmueble. El Avaluador no da opinión de la Naturaleza Legal, sobre la propiedad o la condición del título de propiedad, ya que este estudio no es de su Competencia. La propiedad ha sido avaluada de acuerdo con los certificados de tradición, escritura pública y la información registrada en el Geovisor de CVC; se presume que esta información es correcta y no se asume ninguna responsabilidad sobre su exactitud.



Jaime Forero Avalúos

Avalúos Urbanos, Rurales, Industriales Y Contables

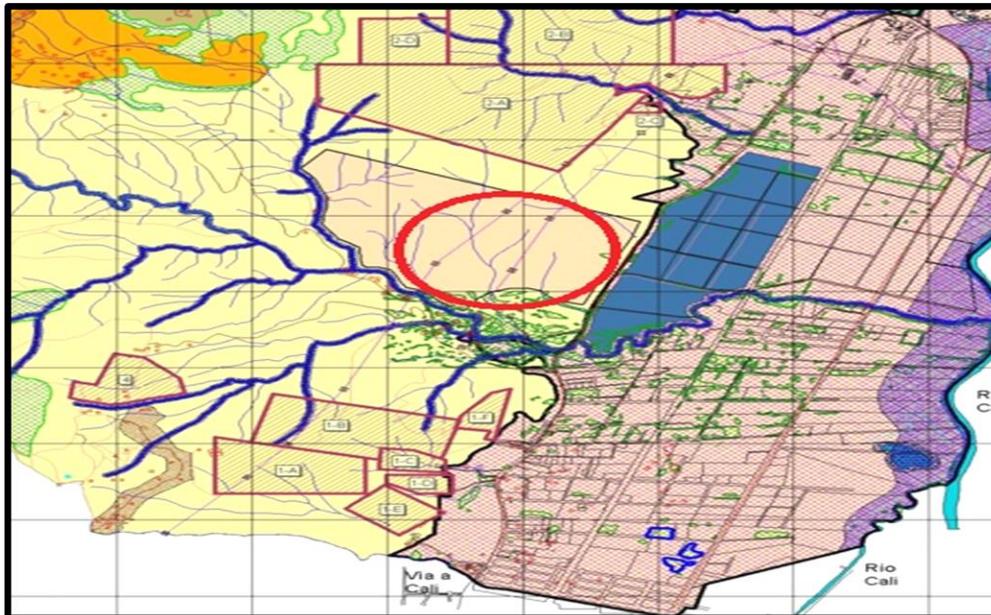
4. SECTOR:

Está constituido por la Zona Rural del sector de Dapa conformado por las Parcelaciones Campestres de Colinas de Arroyohondo, Altos de Arroyohondo, Las Mañanitas, Arroyohondo residencial y Dapa sectores bajo, medio y alto. Pertenece al Área de Actividad Campestre y Recreacional y al Estrato 6 (alto). Pertenece al Área de Actividad Residencial Suburbana. Es un sector localizado hacia el Suroccidente de Yumbo en la periferia de la ciudad, limítrofe con la ciudad de Cali en donde se tienen viviendas unifamiliares de tipo campestre, casas en condominio y algunos conjuntos residenciales. En el sector se encuentran algunos restaurantes campestres. Sus principales vías de acceso son la antigua carretera que de Cali conduce a Yumbo y la carretera que conduce al Corregimiento de Dapa. Cuenta con buena arborización y zonas verdes. De igual forma cuenta con un apropiado servicio de transporte público intermunicipal.

7

5. ZONIFICACION:

ACORDE CON EL ACUERDO 0028 DE SEPTIEMBRE DE 2001 POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE YUMBO, EL PREDIO AVALUADO SE ENCUENTRA EN AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL RURAL SUBURBANA, REGIDA POR LA SIGUIENTE NORMATIVIDAD:





Jaime Forero Avalúos

Avalúos Urbanos, Rurales, Industriales Y Contables

ARTÍCULO 53.- IDENTIFICACION. El suelo suburbano está contenido en el mapa **FORCOMRU-03** - áreas suburbanas, conformado por dos zonas, la zona sur y la zona norte. La zona Sur, cuyos predios rurales serán destinados al uso de vivienda campestre para estratos 4, 5 y 6, de baja densidad y que serán desarrollados mediante la formulación de un Plan Especial de Áreas Suburbanas. La reglamentación de estas áreas de suelo suburbano está contenida en el Libro II sobre normas urbanísticas para predios rurales con destino al uso de vivienda campestre y/o parcelaciones rurales. La zona Norte, constituida por predios rurales con destino al uso y oferta de servicios especializados que corresponden al corredor de servicios de carácter municipal e interregional.

ARTICULO 54.- DELIMITACION. Se determina como suelo suburbano el comprendido por los perímetros correspondientes de la Zona Sur, con un área de 2'931.981,38 m² y la zona Norte, con un área total de 378.969.77 m²; para un total de 3'310.951.15 m². Según mapa **FORCOMRU-03**, y al cual corresponden las siguientes coordenadas que se describen así: **AREA SUBURBANA SUR:** El área suburbana sur limita por el occidente con la quebrada La Chorrera, por el sur con parte del río Arroyohondo y la parcelación Las Mañanitas; por el norte con el polígono de las concesiones mineras; por el oriente con la antigua carretera Cali- Yumbo.

ARTÍCULO 138.- AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL RURAL. El área de actividad residencial rural tiene las siguientes zonas: Vivienda campesina y centros poblados rurales, vivienda campestre y parcelaciones.

ARTÍCULO 139.- AREA DE ACTIVIDAD DE VIVIENDA CAMPESINA Y CENTROS POBLADOS RURALES. **Uso principal:** Residencia campesina de pequeños productores y centros poblados. **Uso compatible:** Agricultura y pecuario, comercio, institucional, recreativo. **Uso restringido:** Infraestructura de servicios públicos y saneamiento ambiental, hospedaje, discotecas y similares. **Uso prohibido:** Industrial, minero.

PARAGRAFO 1.- El Plan parcial de cabeceras corregimentales, reglamentará lo relacionado con los centros poblados rurales de conformidad con los parámetros y directrices que para tal efecto se aprueban en este Acuerdo.

PARAGRAFO 2.- Las normas relacionadas con el índice de uso y ocupación se estipulan en el libro II, Normas urbanísticas, del presente Acuerdo.



Jaime Forero Avalúos

Avalúos Urbanos, Rurales, Industriales Y Contables

ARTÍCULO 140.- AREA DE ACTIVIDAD DE PARCELACIONES Y VIVIENDA CAMPESTRE. Uso principal: Vivienda campestre y parcelaciones. **Uso compatible:** Comercio, institucional, recreativo, huertas caseras. **Uso restringido:** Infraestructura de servicios públicos y saneamiento ambiental, hospedaje, discotecas y similares. **Uso prohibido:** Industrial, minero.

9

PARAGRAFO 1.- En el proceso de Formulación del Plan Especial de Áreas Suburbanas, se revisarán las zonas existentes destinadas a viviendas campestres y parcelaciones con el propósito de regular su desarrollo, proteger los recursos naturales y el medio ambiente, ampliar y mejorar la calidad del espacio público rural.

PARAGRAFO 2.- Todas aquellas áreas rurales donde sea posible realizar parcelaciones y viviendas campestres, serán reguladas de conformidad con las características que se explican en el Libro II de este Acuerdo.

ARTÍCULO 686.- AREA DE ACTIVIDAD DE VIVIENDA CAMPESTRE El Área de Actividad de Vivienda Campestre está conformada por las áreas destinadas al uso residencial-recreativo definido para vacaciones con fines turísticos y servicios recreativos complementarios.

PARAGRAFO UNICO: En el Área de Actividad de Vivienda Campestre se permitirán el sistema de ocupación residencial de vivienda-parcela y de parcelación en conjunto.

ARTÍCULO 687.- USOS. Los usos permitidos en el Área de Actividad de Vivienda Campestre son los siguientes: **Uso Principal:** Residencial, alojamientos campestres; Ecológico como viveros, jardines botánicos y otros establecimientos similares. **Uso Compatible:** Recreativo, clubes campestres y deportivos, escuelas de equitación, parques de recreación activa y pasiva; forestales F1 y F2 **Uso restringido: Uso transitorio:** Agrícola, agropecuarios **Uso prohibido:** Industria, minería.

AREA DE ACTIVIDAD CAMPESTRE Y RECREACIONAL AREAS SUBURBANAS

Son aquellas áreas ubicadas dentro del suelo rural en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, y en las cuales se pueden plantear desarrollos de vivienda con restricciones de uso, de intensidad y densidad,



Jaime Forero Avalúos

Avalúos Urbanos, Rurales, Industriales Y Contables

para lo cual se necesita garantizar el autoabastecimiento de servicios públicos domiciliarios. Para mayor claridad conceptual, remitirse al Componente General, numeral 6, Clasificación de los usos del suelo.

10

Dadas las condiciones de nuestro municipio se hace necesario mencionar algunos criterios que fundamentan la propuesta de creación de áreas suburbanas en el territorio de Yumbo:

- Es notorio que el proceso de conurbación con Cali ha evidenciado un mercado en la oferta y demanda de la vivienda, que implica fuertes tendencias en los procesos de urbanización no solo para Cali sino para los diferentes municipios que tienen directa influencia con la capital del Valle. Los denominados municipios "dormitorios", caso Yumbo, han presentado un creciente desarrollo urbanístico para las parcelaciones de vivienda campestre en la zona rural del territorio municipal.
- También es un hecho la existencia de un intenso proceso de urbanización en los corregimientos de Dapa, el sector de Las "Mañanitas" en Arroyohondo y la Olga, tipificada por la proliferación de parcelaciones, cuyo crecimiento ha sido espontáneo y por lo tanto sin la Planificación adecuada. Igualmente, las condiciones paisajísticas, climáticas y topográficas, hacen atractivo este territorio para el asentamiento de parcelaciones para vivienda campestre.
- Otro elemento de importancia es su posición geográfica y su articulación con el municipio vecino de Cali, mediante la red vial regional y municipal que permiten una conexión rápida y funcional.
- Existe una demanda real de vivienda para estratos medios y altos, especialmente proveniente de Cali. En efecto, según datos del POT de Cali, en el capítulo de proyecciones de demanda y de área para vivienda, de las ciento cinco mil ochocientas (105.800) viviendas que se requieren actualmente para cubrir los déficits cualitativo y cuantitativo, para todos los estratos, el 3% es decir más de tres mil viviendas corresponderían a los estratos 4, 5 y 6. Se puede proyectar una necesidad de por lo menos 1000 viviendas más para estos estratos, teniendo en cuenta una tasa de crecimiento moderada del 1,8% anual.
- Adicionalmente se debe considerar la demanda de residencias secundarias o campestres para estrato 6, tanto de Cali como de otras regiones del país.
- Los terrenos del corregimiento de Arroyohondo, en su zona de montaña, poseen escasa vocación agrícola y ganadera, por la precariedad agrológica del suelo.
- Los terrenos del piedemonte de la cordillera occidental tienen un gran potencial minero por sus características geológicas, lo que ha significado una gran



Jaime Forero Avalúos

Avalúos Urbanos, Rurales, Industriales Y Contables

intervención sobre el paisaje y esta porción territorio, dejando grandes extensiones de terreno aún no explotado, y que pueden ser sujeto de usos alternativos del suelo tales como la vivienda campestre.

- Se hace necesario la generación de ventajas comparativas para el municipio, que ocasionen nuevas rentas, permitiendo la presencia de desarrollos para estratos medios y altos que generen el cobro de la Plusvalía, ya que esto se revertiría en una real política de redistribución de los recursos, que ayudarían a financiar los programas de vivienda de interés social y obras de infraestructura para los sectores pobres de la población.
- Los proyectos del Gobierno nacional relacionados con la malla vial regional del Valle del Cauca van a construir ejes viales, tales como las dobles calzadas, que son infraestructuras que ayudan a generar ventajas comparativas y
- competitivas, y permiten la posibilidad de crear corredores de servicios, que sirven para dinamizar su zona de influencia, y generar empleo.
- Diagnóstico, existe una población flotante superior a los veinte mil (20000) habitantes, que trabajan en la zona industrial de manera permanente o por temporadas, pero que no residen en el municipio de Yumbo. Esta población que no corresponde al sector residente del municipio es un potencial de mano de obra y cuadros directivos y administrativos de las empresas, componentes fundamentales para la actividad productiva, que demandan servicios y requieren la posibilidad de vivienda cerca de sus lugares de trabajo.

11

EXPEDICIÓN DE NORMAS PARA LA PARCELACIÓN DE PREDIOS RURALES DESTINADOS A VIVIENDA CAMPESTRE, LAS CUALES DEBEN TENER EN CUENTA LA LEGISLACIÓN AGRARIA Y AMBIENTAL.

Las normas para la parcelación de predios rurales dentro de la clase de suelo rural, y sus correspondientes categorías de suelo, suburbana y de protección tendrán los siguientes directrices y parámetros considerados en el documento técnico de soporte en la etapa de formulación, y en el Libro II del Proyecto de Acuerdo, correspondiente a las normas urbanísticas, estipuladas en el capítulo V de la Ley 388 de 1997 y su respectivo Decreto Reglamentario 879, artículo 13, numeral 6, del Componente General.

Se entiende por parcelación de predios con destino a la vivienda campestre en suelo Rural, el área de terreno susceptible de dividirse en dos o más predios de manera aislada o agrupada, abastecida y dotada de manera autónoma con los servicios básicos domiciliarios, conectada a la red vial municipal y complementada con los



Jaime Forero Avalúos

Avalúos Urbanos, Rurales, Industriales Y Contables

mínimos servicios sociales para el cumplimiento de sus propias necesidades; y localizada en áreas aptas para este tipo de actividad.

La vivienda campestre se define como una unidad constructiva unifamiliar cuyo uso y ocupación está condicionada por las normas diseñadas para tal fin.

12

OBJETIVOS

Para la identificación, señalamiento y delimitación de las áreas con destino a parcelaciones de predios para la vivienda campestre se asumen los siguientes objetivos:

- Racionalizar de manera armónica y articulada, el proceso de crecimiento de los asentamientos humanos en el suelo rural controlando la densidad poblacional mejorando las condiciones de uso y ocupación de la vivienda campestre, acorde con la oferta demanda de los recursos naturales y de la infraestructura básica vial, de servicios públicos domiciliarios y de los equipamientos colectivos.
- Determinar las condiciones espaciales mediante la expedición de normas urbanísticas reglamentarias que controlen el desarrollo de nuevas parcelaciones destinadas a la vivienda campestre y similares, consecuentes con la prioridad para el aprovechamiento de la calidad agrológica de los suelos, de las áreas declaradas como suelo de protección y la restricción de aquellas zonas determinadas como áreas de amenazas y riesgos.

Los criterios que se establecen para la expedición de normas para la parcelación de predios rurales, destinados a vivienda campestre son:

- Las concernientes a la legislación agraria, y la Ley 99 de 1993, las cuales prevalecen sobre los desarrollos de conjuntos urbanísticos y/o de parcelaciones de vivienda campestre, cuya prioridad se determina principalmente a suelos productivos, de seguridad alimentaria, de protección, y se excluye de aquellas áreas catalogadas como zonas de amenazas y riesgos. Y de las demás que el PBOT considere por razones de aprovechamiento del suelo, restringida la ocupación para la vivienda campestre.
- La actual normatividad urbana en especial para parcelaciones consignada en el Decreto Extraordinario 001 de 1993.
- El efecto de la plusvalía que se aplicará para todos los nuevos desarrollos de parcelación para vivienda campestre de conformidad al decreto reglamentario 1599 de agosto de 1998, y demás estipulados en los mecanismos de implementación adoptados en el PBOT. Todos los nuevos desarrollos



Jaime Forero Avalúos

Avalúos Urbanos, Rurales, Industriales Y Contables

suburbanos, son zonas susceptibles de generar el efecto plusvalía, y su recaudo se realizará conforme a la ley y sus reglamentos específicos.

- La clasificación y zonificación de los usos del suelo, ya que solo se permitirán nuevos desarrollos de parcelaciones en predios con destino a vivienda campestre, en los suelos declarados como clase de suelo rural y categoría suburbana siempre y cuando lo permita la normatividad expedida dentro de cada uno de ellos.
- Conservar los recursos naturales y proteger el medio ambiente del Área Rural del Municipio de Yumbo.
- Restablecer y/o mantener un adecuado equilibrio entre el aprovechamiento económico de los recursos naturales de las Zonas Plana y de montaña, y de las Cuencas Hidrográficas del Municipio de Yumbo y la preservación de la estructura físico-biótica de las mismas, particularmente de los recursos hídricos.
- Recuperar el espacio natural que haya sido degradado y conservar el medio ambiente natural y construido de valor patrimonial para el Municipio según su riqueza paisajística y arquitectónica.
- Evitar el deterioro y el desequilibrio del medio ecológico del Área Rural y dar pautas para el desarrollo y la ocupación ordenada y racional de la misma.
- Propiciar la participación de la comunidad en las decisiones que puedan afectar el mantenimiento y disfrute de un ambiente sano Para ello se adoptará el mecanismo de consulta a los vecinos en los términos establecidos por la Ley.
- Todo propietario o poseedor de predios en el Área Rural que realice cualquier clase de explotación económica y/o ocupación con vivienda permanente y/o de recreo, está en la obligación de ejecutar programas de reforestación en las áreas no construidas.
- Los diseños de los proyectos de parcelación deben presentar con claridad las áreas de protección ambiental, las áreas recreativas y de espacio públicos comunes diferentes a los espacios de cesión interna en cada proyecto. Se trata de impedir que la zona rural se privatice, privando al resto de ciudadanos de la posibilidad del disfrute del paisaje rural, y el acceso a las zonas de protección ambiental para la recreación pasiva, si no es propietario de un predio en dichas parcelaciones. Se deben generar espacios públicos comunes, accesibles a cualquier ciudadano.
- Toda propiedad del área rural debe cumplir una función social que implica obligaciones y como tal le es inherente una función ecológica, de conformidad con lo dispuesto en la Constitución Política de Colombia.



Jaime Forero Avalúos

Avalúos Urbanos, Rurales, Industriales Y Contables

PARAMETROS Y DIRECTRICES PARA LA EXPEDICION DE NORMAS PARA PARCELACION EN PREDIOS RURALES CON DESTINO A LA VIVIENDA CAMPESTRE.

14

- En el área rural se permitirán desarrollos de construcción con destino al uso de vivienda de baja densidad, con moderados índices de ocupación y construcción, aprovechando racional y equilibradamente el espacio natural.
- Los predios de parcelaciones que se destinen a la vivienda campestre deberán destinar áreas generosas y previsivas con respecto a la oferta ambiental del territorio principalmente el recurso hídrico y la conservación del espacio natural destinado a la protección de las cuencas y la biodiversidad presente.
- El respeto y conservación del medio ambiente y las infraestructuras para el desarrollo de las áreas rurales y o suburbanas necesarias existentes y proyectadas para la prestación de los servicios públicos domiciliarios locales y regionales.
- Cada desarrollo de parcelación deberá garantizar de manera autónoma el abastecimiento, administración y suministro de los servicios públicos domiciliarios, además de las medidas obligatorias para el control, mitigación, tratamiento y emisión de contaminantes al medio ambiente de acuerdo con las disposiciones determinadas por las autoridades ambientales.
- El desarrollo constructivo de las parcelaciones de vivienda campestre mantendrá respeto por el paisaje natural y propenderá por la regularización y el control de la contaminación visual. Las vallas o avisos estarán sujetos a la normatividad que para ello se expida en la normatividad urbana.
- Las cesiones de áreas obligatorias gratuitas y no gratuitas que establezca la ley, con respecto a las zonas protección, comunales, vías y de espacio público natural, con apropiación de los habitantes de la parcelación y de los centros poblados cercanos o de su área de influencia.
- La previsión y reserva de áreas para la oferta social de servicios y equipamientos colectivos, que deberá cumplir el parcelador según sea el caso y la tipología de parcelaciones campestre.
- Toda parcelación que se desarrolle en el territorio rural del municipio de Yumbo no podrá contravenir la vocación y/o potencialidad del uso del suelo, y se permitirá su construcción siempre y cuando no contravenga los usos de protección, de reserva natural o de aquellos no compatibles o no aptos para la localización de vivienda.
- Cada parcelación o desarrollo de parcelas para vivienda campestre estará sujeta a reglamentos de copropiedad cuando sea el caso, o en su defecto acogido a las



Jaime Forero Avalúos

Avalúos Urbanos, Rurales, Industriales Y Contables

normas urbanísticas que regulen el uso y la ocupación del espacio privado y público.

- No se podrán localizar desarrollos de parcelaciones campestres en áreas expuestas a amenazas y riesgos no mitigables, según lo determinen las autoridades competentes en el nivel y grado de afectación.
- Los predios o parcelaciones con destino a la vivienda campestre y sus usos complementarios no podrán impedir el acceso a las autoridades municipales o del Estado regional o nacional, según su competencia para el control y requerimientos de rutina.
- Los aislamientos, entre otros, sobre áreas, zonas o sectores correspondientes a los cauces, cuerpos de agua, ecosistemas, bosques, etc., estarán sujetos a la normatividad ambiental y agraria existente. Sobre normas respecto a las edificaciones, su localización, construcción y uso tendrán en cuenta lo determinado en las normas urbanísticas diseñadas para tal fin, tales como alturas, pendientes, volumetrías, retrocesos, paramentos, etc., en función pública del urbanismo y social y ecológica de la propiedad, guardando las debidas proporciones con su entorno.
- Los desarrollos de parcelación campestre deberán integrarse al sistema vial municipal y/o regional, contemplando las áreas necesarias para ampliaciones futuras y las especificaciones viales diseñadas y aprobadas en el expediente urbano.
- Todo proyecto de parcelación campestre se sujetará a los trámites y procedimientos que se estipulen en el Departamento Administrativo de Planeación Municipal y que serán consignados en las normas urbanísticas de conformidad al decreto reglamentario 879 /98 de la ley 388 de 1997.
- Las áreas que se destinen o sean factibles de parcelación campestre no deberán afectar las áreas de interés patrimonial, tales como el patrimonio arquitectónico, arqueológico, cultural, histórico y natural.
- Deben respetarse perentoriamente los procedimientos para la declaración y el recaudo del efecto de plusvalía, conforme a la ley 388 y sus decretos reglamentarios, o normas que los complementen.

15

6. DESTINO DEL INMUEBLE:

Vivienda campestre.



Jaime Forero Avalúos

Avalúos Urbanos, Rurales, Industriales Y Contables

7. TOPOGRAFIA Y CLIMA:

El terreno tiene una topografía de ondulada a quebrada con pendiente entre 7-12%, con varias explanaciones en donde se encuentran las construcciones. Se encuentra en el piso térmico cálido moderado a unos 1.034 msnm, con temperaturas promedio entre de 25°C, precipitaciones anuales entre 1000 y 2000 mm con distribución bimodal, humedad relativa de 75 al 92% y brillo solar de 67 a 175 horas mensuales.

8. SUELOS:

Generalmente pertenecen a la Asociación Typic Dystrudepts-Vitric Hapludands-Typic Udorthents. Símbolo MQB. Se originan de rocas ígneas volcánicas de diabasas, en algunos sectores rocas metamórficas (filitas) y en otras cenizas volcánicas. Son suelos bien drenados, algunos moderadamente profundos y otros muy superficiales, limitados por contacto paralítico, texturas finas, moderadamente finas muy gravilosas y medias, gravilosas, cascajosas, algunos con alta saturación de aluminio, baja y moderada fertilidad. Las principales limitantes que presentan los suelos de esta unidad para su uso y manejo son las fuertes pendientes, poca profundidad radicular y presencia de erosión en algunos sectores y se delimitan en dos sectores con las siguientes asociaciones:

MQBd2 con fases moderadamente quebradas y erosión moderada que corresponde a la subclase IVpes14. Suelos con pendientes entre 12-25%, profundos, bien drenados, texturas finas, presencia de cascajo, ácidos, fertilidad media, bajos en fósforo, mediano contenido de materia orgánica.

MQBf2 con fases moderadamente escarpadas, erosión moderada que corresponde a la subclase VIIp14. Suelos con pendientes entre 50-75%, moderadamente profundos, excesivamente drenados, texturas gruesas, ácidos, fertilidad baja, muy bajos en fósforo, variable contenido de materia orgánica.

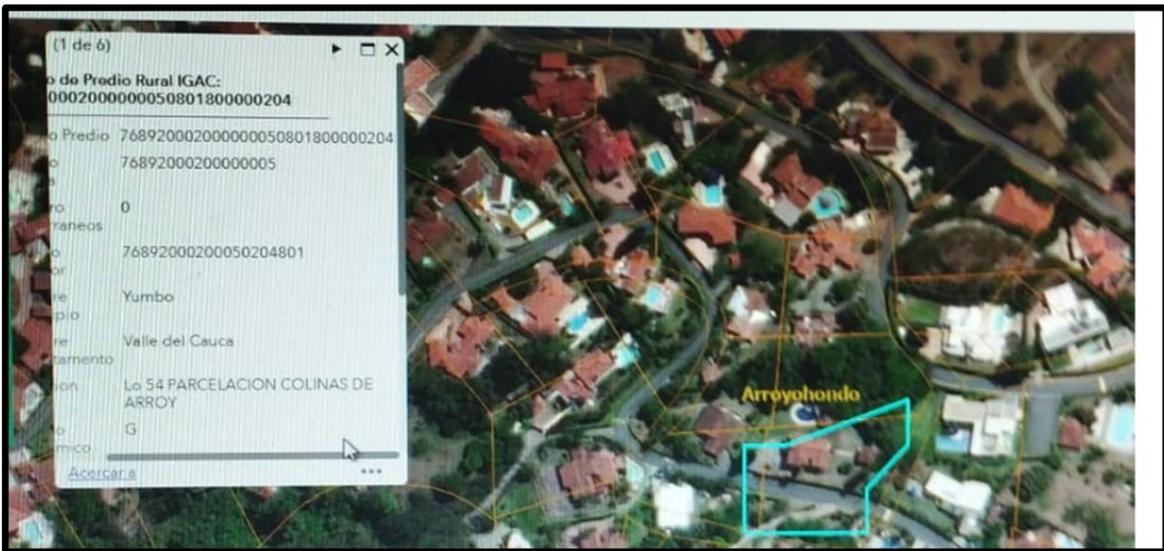
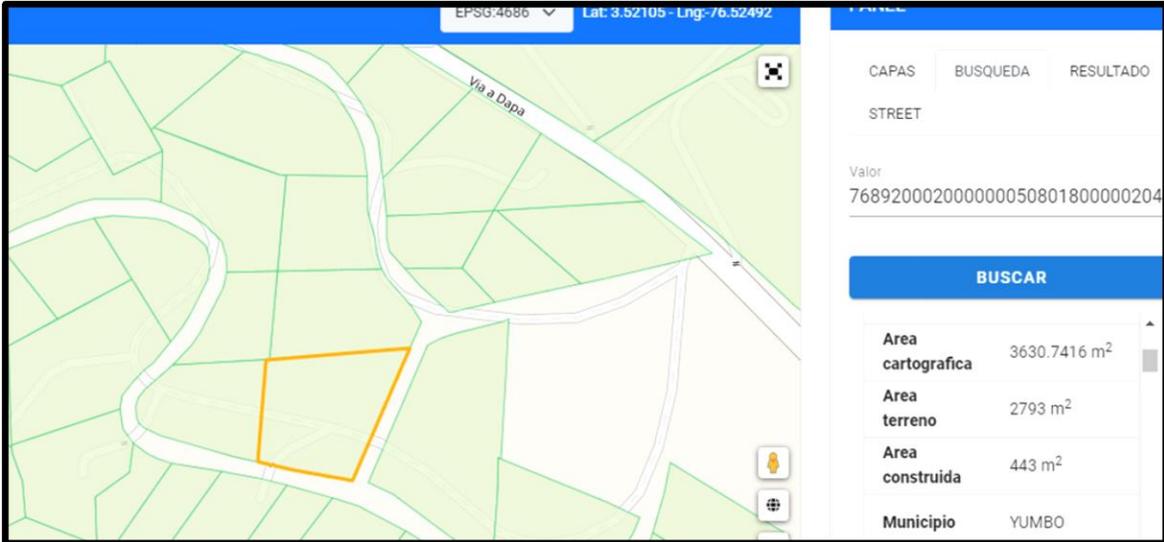
9. TIPO DE LOTE:

LOTE #54



Jaime Forero Avalúos

Avalúos Urbanos, Rurales, Industriales Y Contables



Polígono de forma irregular, topografía de ondulada a quebrada, terracedo.

Área del lote según escritura y certificado de tradición: 2.594,00 m².

Área del lote según Geovisor CVC: 2.793,00 m².



Jaime Forero Avalúos

Avalúos Urbanos, Rurales, Industriales Y Contables

8. TIPO DE CONSTRUCCIÓN:

De acuerdo con informes anteriores y la información recogida externamente se trata de una construcción moderna sólida con acabados de lujo pero en regular estado de conservación.

9. SERVICIOS PUBLICOS:

Agua: El condominio cuenta con acueducto propio con tanques de reserva y todas las acometidas requeridas para los diferentes usos del inmueble.

Alcantarillado: No, tiene pozo séptico y campo de infiltración.

Energía: Suministrada a través de las redes de EMCALI y todas las acometidas para los diferentes usos dentro del predio.

Teléfono: Si, tanto telefonía convencional como redes de telefonía celular.

Vías: Vehicular pavimentada con alumbrado público.

Gas Domiciliario: No. Cilindros de propano.

10. CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS:

A pesar de que no se obtuvo acceso interno al predio, acorde con la información recogida de otras fuentes y las imágenes satelitales podemos expresar lo siguiente lo cual puede diferir una vez se logre realizar una inspección física al inmueble:

Por sus características constructivas y uso se ha considerado 1 tipo de construcción así:

Construcción No.1: CASA PRINCIPAL

Conformación: En el primer piso consta de: sala comedor, un cuarto de estudio, un baño, cocina, patio, alcoba auxiliar con baño, zona de oficinas, garaje de estacionamiento para dos vehículos, terraza.



Jaime Forero Avalúos

Avalúos Urbanos, Rurales, Industriales Y Contables

19

En el segundo piso: cuatro habitaciones con baño cada una, una de las habitaciones con balcón. Entre dos habitaciones hay acceso interno, zona de descanso o hall de alcobas.

Cimentación: Corridos ciclópeos con sobrecimiento y zapatas en concreto. Muros de contención.

Estructura: Puntual, columnas, vigas de amarre, vigas de carga, dinteles y losas en concreto y acero sismo resistente.

Mampostería: Muros en ladrillo cocido, repellado, estucado y pintado.

Pisos: Retal de mármol y granito pulido, tableta de gres en patio. aparentemente pues no se obtuvo acceso interno al predio.

Techos: Estructura metálica aparentemente pues no se obtuvo acceso interno al predio.

Cubierta: Fibro cemento y teja de barro.

Cocina: Integral, lavaplatos en acero inoxidable aparentemente pues no se obtuvo acceso interno al predio.

Baños: Lavamanos de lujo, pisos en cerámica, paredes en cerámica, duchas con divisiones en vidrio de seguridad y acero inoxidable, muebles porcelanizados aparentemente pues no se obtuvo acceso interno al predio.

Ventanas: Marcos en aluminio y naves en vidrio. aparentemente pues no se obtuvo acceso interno al predio.

Puertas: Marcos y naves en madera. aparentemente pues no se obtuvo acceso interno al predio.



Jaime Forero Avalúos

Avalúos Urbanos, Rurales, Industriales Y Contables

Cielorrasos: Repello, estuco y pintura aparentemente pues no se obtuvo acceso interno al predio.

Fachada: Pintura lisa.

11. VALORIZACION

11.1. ASPECTOS VALORIZANTES:

Oferta y demanda medias en el sector, buena localización, reglamentación de la zona y del predio como suelo rural suburbano con área de actividad de parcelaciones y vivienda campestre, buena cobertura de servicios públicos y privados, buenas vías de acceso, perspectivas de valorización a corto plazo, condiciones actuales de oferta y demanda de la zona de inmuebles de alguna manera comparable con el que es objeto del presente avalúo. Es un predio con vocación y uso destinado para vivienda campestre. Condominio Campestre con unos cuarenta (40) años de funcionamiento compuesto por noventa y cinco (95) casas, club social, portería vigilada, oficina de administración, vigilancia armada en todo el conjunto, club privado con 2 canchas de tenis, cancha de baloncesto, 1 de fútbol, piscina semi olímpica, piscina para niños, 3 kioscos con energía y asaderos, además de una amplia zona verde, juegos infantiles, sauna, turco, gimnasio y bosque.

11.2. ASPECTOS DESVALORIZANTES:

De acuerdo con la información entregada, el estado de conservación de la casa es regular mostrando deterioro y obsolescencia en muchos de sus acabados, aparentemente pues no se obtuvo acceso interno al predio.

12. COMERCIALIDAD:

Se consideran tres grados de comercialización de los que se le asignará uno al inmueble en estudio. El grado que se asigne será la calificación para el mismo dentro de la zona (barrio o sector) y la ciudad. Esta calificación se hará teniendo en cuenta distintos aspectos (económicos, de localización, de uso, de construcción, parqueaderos, etc.), que faciliten o determinen algún tipo de negociación para el inmueble.

Grados de comercialización:

TIPO A: Fácil comercialización: De cero (0) a seis (6) meses.

TIPO B: Regular comercialización: De seis (6) meses a un (1) año.



Jaime Forero Avalúos

Avalúos Urbanos, Rurales, Industriales Y Contables

TIPO C: Difícil comercialización: De un (1) año en adelante.

Por las características del inmueble, uso específico, ubicación y valor se estima el grado de comercialización: **TIPO B.**

21

13. RENTA:

Casas dentro del condominio Colinas de Arroyohondo rentan entre 6 y 12 millones de pesos mensuales.

14. EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES:

VIDA UTIL: 70 años aproximadamente.

EDAD APROXIMADA: 39 años aproximadamente.

VIDA REMANENTE: 31 años aproximadamente.

15. ESTADO DE CONSERVACIÓN:

El estado de conservación se califica a criterio del evaluador, tomando como base una escala de categorías de 1 a 5 (incluyendo intervalos de media unidad). En este caso se toma la información recogida de otros informes con respecto al mismo inmueble ya que no fue posible ingresar físicamente al inmueble. A continuación, se explican cada una las categorías o clases:

Calificación De acuerdo con el Estado de Conservación			
Estado	Calificación	Estado	Calificación
Nuevo	1,0	Regular	3,5
Excelente	1,5	Deficiente	4,0
Muy Bueno	2,0	Malo	4,5
Bueno	2,5	Ruinas	5,0
Aceptable	3,0		

Fuente: Resolución 620 de 2008



Jaime Forero Avalúos

Avalúos Urbanos, Rurales, Industriales Y Contables

La casa principal se encuentra aparentemente en regular estado de conservación. Se califica con 3,5 acorde con las tablas de depreciación de Fitto y Corvini.

22

16. USO ACTUAL Y USO POTENCIAL (MAYOR Y MEJOR USO):

Uso residencial campestre que se debe conservar por la ubicación y entorno en el que se encuentra.

El valor de un inmueble, susceptible de ser dedicado a diferentes usos o de ser construido con distintas intensidades edificatorias, es el que resulta de ser destinado, dentro de las posibilidades legales y físicas, al uso más razonable, probable y financieramente aconsejable que le permita obtener el mayor valor.

Para que este uso más alto y mejor se dé, se deben de establecer ciertas condiciones como son:

- Debe ser un uso legalmente permitido por los diversos organismos involucrados.
- Debe ser un uso real probable y no especulativo, que existan las posibilidades físicas y de mercado.
- Debe ser un uso que permita el máximo generador de ingresos para toda la propiedad.

Todos estos probables desarrollos son permitidos jurídicamente, físicamente posibles, justificados adecuadamente y dan como resultado el mayor valor del bien valorado, por lo tanto, el uso que actualmente ostenta el predio no se considera como su mayor y mejor uso.

17.- HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS:

17.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DEL SUELO:

El predio se encuentra localizado en un sector que no presenta situaciones de alto riesgo por remoción en masa e inundación.



Jaime Forero Avalúos

Avalúos Urbanos, Rurales, Industriales Y Contables

17.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD:

En el sector no se evidencian elementos o problemas ambientales derivados de descarga de aguas residuales, residuos sólidos contaminantes, desechos y basuras, entre otros.

23

17.3. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES:

Aparentemente el predio no está afectado por servidumbres, cesiones o afectaciones viales.

17.4. SEGURIDAD:

La zona en general no reviste situaciones de inseguridad extrema. La seguridad externa es prestada por la Policía Nacional con índices de criminalidad dentro de los parámetros normales para zonas rurales, comerciales y residenciales.

17.5. PROBLEMATICAS SOCIOECONOMICAS:

En la zona no se registran problemáticas severas de grupos, pandillas o agentes extraños que puedan perturbar su tranquilidad y repercutir en el valor de mercado de los bienes inmuebles existentes.

17.6. AJUSTES SISMORESISTENTES:

Las construcciones no cuentan con estructura atemperada a los nuevos códigos de sismo resistencia que existen en la legislación constructiva del país NSR-10.

18.- FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALUO:

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, y a las consideraciones expresadas, se ha tenido en cuenta para la determinación del valor de mercado del bien en estudio, las siguientes particularidades:

- Localización, Vecindario, Topografía del terreno.
- Edad de las construcciones, Acabados.
- Funcionalidad del inmueble, Estado de conservación física.
- Zonas comunes.
- Estabilidad del suelo.
- Seguridad, Servicios públicos.



Jaime Forero Avalúos

Avalúos Urbanos, Rurales, Industriales Y Contables

- Oferta y demanda, entre otros.

19. METODO DE VALUACION:

19.1 METODO DE COMPARACION DIRECTA DEL MERCADO.

En el método de comparación directa del mercado, el objetivo del evaluador es encontrar el valor probable en el mercado de la propiedad en cuestión, por medio de la interpretación de datos de ventas de propiedades similares. Para tal fin se consulta el banco de datos construido con información proveniente de avalúos realizados, ventas efectuadas, consignación de inmuebles para la venta, rueda de avalúos en las asociaciones y lonjas respectivas, consultas con revistas e informes especializados, etc. Los inmuebles se comparan con la propiedad en cuestión teniendo en cuenta elementos como tiempo de venta, localización, características físicas, tipo de lote y comerciabilidad, términos de financiación y condiciones de venta. A estos valores se les hace los ajustes a los precios de ventas de las comparables, para llegar al valor al cual se vendería la propiedad en cuestión, en un mercado abierto y posteriormente aplicar las fórmulas estadísticas de la **Media Aritmética, Desviación Estándar y Coeficiente de Variación**. Cuando el coeficiente de variación sea inferior a un 7.5%, la medida obtenida se podrá adoptar como el más probable precio asignable al bien. Cuando el coeficiente de variación sea superior a un 7.5%, no es conveniente utilizarla y por el contrario es necesario reforzar el número de encuestas con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado. A continuación, se expresan cada una de estas fórmulas estadísticas:

Media Aritmética: (\bar{X})

Es el número que se obtiene de dividir la suma de las observaciones por el número de ellas. Se formaliza mediante la siguiente expresión matemática.

$$\bar{X} = \frac{\sum Xi}{N}$$

Donde:

\bar{X} = Indica Media Aritmética.

\sum = Signo que indica suma.

N = Número de casos estudiados.

Xi = Valores obtenidos en la encuesta.



Jaime Forero Avalúos

Avalúos Urbanos, Rurales, Industriales Y Contables

Desviación Estándar: (S)

Se define como la raíz cuadrada de la suma de las diferencias de los valores de la encuesta con respecto a la media aritmética elevada al cuadrado y el resultado dividido por el número de casos estudiados, N. Esta definición se formaliza con la siguiente expresión:

$$S = \sqrt{\frac{\sum (X_i - \bar{X})^2}{N}}$$

Donde:

S = Indica Desviación Estándar.

\sum = Signo que indica suma.

X_i = Dato de la encuesta.

\bar{X} = Indica Media Aritmética.

N = Número de datos de la encuesta.

En algunos textos se recomienda que cuando el número de casos (N) es pequeño (menos de 10 observaciones) se emplee N-1 como denominador.

Coefficiente de Variación: (V)

Se define como la relación (división) que existe entre la desviación estándar y la media aritmética multiplicada por 100. Esta definición se puede formalizar en la siguiente expresión:

$$V = \frac{S}{\bar{X}} * 100$$

Donde:

V = Coeficiente de variación.

S = Desviación estándar.

\bar{X} = Media aritmética.

Se realizó una investigación de mercado en el sector y sectores comparables a la localización del inmueble, obteniendo las siguientes ofertas para calcular el valor del metro cuadrado de terreno sin construcciones:



Jaime Forero Avalúos

Avalúos Urbanos, Rurales, Industriales Y Contables

METODO COMPARATIVO O DE MERCADO PARA VALOR DEL TERRENO										NUMERO DE AVALUO		R163-22
SECTOR COLINAS DE ARROYOHONDO										FECHA AVALUO		21/10/2022
BARRIO/SECTOR	CONTACTO	TELEFONO	VALOR OFERTA O AVALUO	% DEPURAC.	VALOR DEPURADO	AREA TERRENO	VALOR M2 TERRENO	VALOR TOTAL TERRENO	AREA CONSTRUCCION	VALOR M2 CONSTRUCCION	VALOR TOTAL CONSTRUCCION	FOTO
COLINAS DE ARROYOHONDO	https://incaraiz.aloais.com.co/aviso/casas-venta-cali-norte-arroyohondo-yp1762044-brendadenavia?utm_source=Lifull	BRENDA DE NAVIA 300329115	\$ 1.600.000.000	10,00%	\$ 1.440.000.000	1.688,30	\$ 334.708	\$ 565.088.000	273,41	\$ 3.200.000	\$ 874.912.000	
COLINAS DE ARROYOHONDO	https://incaraiz.aloais.com.co/aviso/casas-venta-cali-norte-collinas-arroyohondo-yp1746574-inmobiliariaNormandia?utm_source=Lifull	INM. NORMANDIA 3154870490 3155746291 6028924646	\$ 1.600.000.000	8,00%	\$ 1.472.000.000	1.700,00	\$ 289.412	\$ 492.000.000	350,00	\$ 2.800.000	\$ 980.000.000	
COLINAS DE ARROYOHONDO	http://www.doomos.com.co/de/7446531-venta-casa-campestre-dapa-collinas-de-arroyohondo.htm?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer	Código de Referencia: 5108215	\$ 1.500.000.000	8,00%	\$ 1.380.000.000	1.000,00	\$ 300.000	\$ 300.000.000	450,00	\$ 2.400.000	\$ 1.080.000.000	
COLINAS DE ARROYOHONDO	https://incaraiz.aloais.com.co/aviso/casas-venta-cali-norte-collinas-arroyohondo-yp1739986-jm-inmobiliaria?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer	JM INM. 661 0000,3185374153	\$ 3.000.000.000	8,00%	\$ 2.760.000.000	4.378,00	\$ 322.065	\$ 1.410.000.000	450,00	\$ 3.000.000	\$ 1.350.000.000	
COLINAS DE ARROYOHONDO	https://www.puotopropiedad.com/inmueble/8125-c004-fde12d8a-4037b56467c-337c	SEJNAUI Y ASOCIADOS INMOBILIARIA 5702369	\$ 2.500.000.000	8,00%	\$ 2.300.000.000	1.900,00	\$ 289.474	\$ 550.000.000	700,00	\$ 2.500.000	\$ 1.750.000.000	
		N	t-student				PROMEDIO M2	\$ 307.132				
		1	4,696				DESVIACION	20.372,35				
		2	2,403				COEFICIENTE DE VARIACION	0,06633098				
		3	1,996				NUMERO DE DATOS	5				
		4	1,858				RAIZ	2,236				
		5	1,746				t(N)	1,746				
		6	1,692				LIMITE SUPERIOR	\$ 323.039				
		7	1,592				LIMITE INFERIOR	\$ 291.224				
							VALOR ADOPTADO	\$ 300.000				

Es importante anotar que algunas de las ofertas fueron depuradas entre un 8% y un 10% ya que se calcula un rango de negociación entre la oferta de pedido, la transacción real y una especulación latente en el mercado.

Se consideraron 5 inmuebles ofertados a la venta o evaluados en el sector que presentan ubicación y características similares al inmueble avaluado, los cuales nos permiten analizar el valor por metro cuadrado del terreno en el sector.

Una vez analizadas y depuradas cada una de las ofertas, se toman para su procesamiento estadístico las cuales, por su ubicación y área, se consideran



Jaime Forero Avalúos

Avalúos Urbanos, Rurales, Industriales Y Contables

comparables con el inmueble analizado. Acorde con el análisis estadístico se obtuvieron los siguientes valores:

N	t-student		PROMEDIO M2	\$ 307.132
1	4,696		DESVIACION	20.372,35
2	2,403		COEFICIENTE DE VARIACION	0,06633098
3	1,996		NÚMERO DE DATOS	5
4	1,858		RAIZ	2,236
5	1,746		t(N)	1,746
6	1,692		LIMITE SUPERIOR	\$ 323.039
7	1,592		LIMITE INFERIOR	\$ 291.224
			VALOR ADOPTADO	\$ 300.000

Se obtuvo un promedio de \$307.132/m², con un coeficiente de variación del 6,6%, con un límite superior de \$323.039/m² y un límite inferior de \$291.224/m². Por la ubicación del predio y sus características específicas, se adopta un valor de **\$300.000/m²** para el valor del terreno.

19.2 METODO DE COSTOS.

En el método de costos, el objetivo del evaluador es encontrar el costo presente de construcción de todas las mejoras sobre un sitio determinado restándole a este el valor perdido por depreciación y sumándole el valor del sitio, determinando así el valor de la propiedad. Para tal fin se consultan los costos de construcción tanto directos como indirectos a través de presupuestos de obra, revistas de CAMACOL, informes especializados, etc. A estos valores se les calcula una depreciación de acuerdo con su edad y su estado de conservación utilizando la tabla de FITTO y CORVINI y finalmente se aplica un factor de comercialización en relación con las características específicas del inmueble y las condiciones del mercado en el momento del avalúo.

La Tabla de Fitto y Corvini, es una de los más utilizados en el campo inmobiliario a nivel mundial, ya que combina la depreciación por edad (Método de Ross) y la depreciación por el estado de conservación (Método de Heidecke) que posea la edificación al momento de la ejecución del respectivo avalúo. Con este método, se toman en cuenta diferentes variables, como son:



Jaime Forero Avalúos

Avalúos Urbanos, Rurales, Industriales Y Contables

Edad: Es el número de años que posee la edificación desde la terminación de su construcción, hasta la fecha en la cual se realiza el respectivo avalúo.

Vida Técnica: Se conoce como el período que dura una edificación, hasta cuando sea utilizable en condiciones normales y no requiera de reparaciones sustanciales o reconstrucción de sus componentes y elementos esenciales. (Nota: Las variables Edad y Vida Técnica se dividen para ser expresadas porcentualmente).

Estado de Conservación: El estado de conservación se califica a criterio del evaluador, tomando como base una escala de categorías de 1 a 5 (incluyendo intervalos de media unidad). A continuación, se explican cada una las categorías o clases:

1. Clase 1: Nuevo (No requiere ninguna reparación).
2. Clase 2: Bueno (Requiere reparaciones de poca importancia).
3. Clase 3: Regular (Necesita reparaciones).
4. Clase 4: Mal (Necesita reparaciones importantes).
5. Clase 5: Sin valor.

Para cada una de estas categorías existe una ecuación de tipo cuadrático, de la forma AX^2+BX+C , en donde las variables son los parámetros mencionados anteriormente (Edad/Vida Técnica/Estado de Conservación) y el resultado es el porcentaje en que se debe depreciar el valor nuevo de reposición o de sustitución.

Las fórmulas utilizadas por el método descrito son las siguientes:

Clase 1:	$0.0050(A*100/B)^2+0.5003(A*100/B)-0.0078$
Clase 1.5:	$0.0050(A*100/B)^2+0.4997(A*100/B) +0.0288$
Clase 2:	$0.0049(A*100/B)^2+0.4868(A*100/B) +2.5341$
Clase 2.5:	$0.0046(A*100/B)^2+0.4594(A*100/B) +8.0919$
Clase 3:	$0.0041(A*100/B)^2+0.4095(A*100/B) +18.097$
Clase 3.5:	$0.0033(A*100/B)^2+0.3341(A*100/B) +33.199$
Clase 4:	$0.0024(A*100/B)^2+0.2365(A*100/B) +52.614$
Clase 4.5:	$0.0012(A*100/B)^2+0.1239(A*100/B) +75.200$
Clase 5:	100%

En donde A es igual a la edad de la edificación y B es igual a la vida técnica de la edificación.

Acorde con el Método de Costo de Reposición que es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle



Jaime Forero Avalúos

Avalúos Urbanos, Rurales, Industriales Y Contables

la depreciación acumulada creamos la siguiente tabla de cálculo partiendo de las investigaciones y estudios realizados a través de la Lonja de Propiedad Raíz de Cali:

HOJA DE CALCULO								
CASA CAMPESTRE PARCELACION COLINAS DE ARROYOHONDO								
INVESTIGACION REALIZADA PARA EL VALOR DE REPOSICION DE LA CONSTRUCCION								
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA								
ANALISIS COMPARATIVO POR TIPO DE CASA - ESTRATO / VALOR POR m ² SOBRE AREA CONSTRUIDA								
ANALISIS COMPARATIVO CONSTRUCCIONES - COSTO TOTAL DE OBRA (INCLUYE AIU)								
ACTUALIZADO OCT-DIC 2022 - CALI - VALLE DEL CAUCA								
ACTIVIDADES	ESTRATO 1		ESTRATO 2	ESTRATO 3	ESTRATO 4	ESTRATO 5	ESTRATO 6	ESTRATO 6 LUJO
	YIP	VIS						
PRELIMINARES	5,18%	4,03%	2,43%	2,02%	1,97%	1,78%	1,47%	0,96%
FUNDACION	12,58%	10,26%	5,25%	5,33%	5,81%	4,65%	4,11%	2,70%
DESAGUES E INSTALACIONES SUBTERRANEAS	5,90%	5,35%	2,38%	2,16%	2,31%	1,75%	1,21%	0,80%
ESTRUCTURAS	18,55%	20,33%	20,03%	18,55%	17,66%	15,50%	11,74%	7,71%
MAPOSTERIA Y REVOQUES	15,10%	14,05%	10,93%	12,31%	11,66%	12,90%	9,76%	6,42%
CUBIERTAS	13,11%	15,60%	12,28%	13,35%	12,36%	11,60%	4,54%	4,16%
PISOS	0,17%	3,66%	8,61%	7,68%	7,14%	7,55%	5,65%	22,27%
INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS	6,30%	7,55%	6,08%	6,14%	7,02%	6,34%	5,51%	3,62%
INSTALACIONES ELECTRICAS	8,71%	7,22%	3,68%	2,94%	3,28%	3,54%	2,33%	1,53%
ENCHAPES Y ACCESORIOS	1,28%	0,89%	1,14%	1,12%	1,17%	1,04%	0,76%	1,66%
APARATOS SANITARIOS	1,47%	2,06%	7,14%	5,93%	5,29%	4,45%	8,90%	9,73%
CARPINTERIA METALICA Y DE MADERA	4,20%	3,16%	7,94%	11,80%	12,14%	14,78%	19,78%	13,47%
PINTURA	2,95%	2,34%	4,27%	4,94%	4,72%	4,06%	3,08%	2,03%
VARIOS	3,04%	2,52%	3,68%	3,00%	3,99%	5,68%	15,85%	19,76%
OBRAS EXTERIORES	1,07%	0,91%	3,26%	2,66%	3,95%	4,32%	4,81%	3,16%
COSTO TOTAL S/ESTRATO	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
VR m ² REPOSICION A NUEVO - INCL AIU	\$1.136.416 /m ²	\$1.324.282 /m ²	\$1.426.353 /m ²	\$1.674.451 /m ²	\$1.814.482 /m ²	\$2.169.521 /m ²	\$2.893.642 /m ²	\$4.391.374 /m ²
% CI (INCLUIDO)	18,09%	20,22%	21,60%	22,70%	23,39%	26,85%	27,00%	29,00%
TOTAL MANO DE OBRA	25,56%	24,18%	23,48%	23,37%	23,56%	21,90%	17,92%	13,15%
TOTAL MATERIALES	62,66%	55,88%	67,40%	67,54%	66,80%	70,00%	75,97%	82,75%
TOTAL EQUIPOS	9,24%	7,40%	6,33%	6,43%	6,87%	5,83%	4,52%	3,02%

METODO DE COSTOS PARA LA CONSTRUCCION			
	CASA	PISCINA	
Edad del Inmueble	39 años	39 años	
Vida Tecnica	70 años	70 años	
Clase del Inmueble	3,5	3,5	
Valor de Reposicion	\$ 2.893.642/m ²	\$ 1.188.000/m ²	
% Depreciacion	62,0566%	62,0566%	
Valor Depreciado	\$ 1.097.946/m ²	\$ 450.767/m ²	
Factor de Comercialidad	1	1	
Valor Comercial Unitario	\$ 1.097.946/m ²	\$ 450.767/m ²	
Valor Comercial Aprox.	\$ 1.098.000/m ²	\$ 451.000/m ²	



Jaime Forero Avalúos

Avalúos Urbanos, Rurales, Industriales Y Contables

CARACTERISTICAS PARA ANALISIS REPOSICION PISCINAS - LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA ACTUALIZADO OCT - DIC 22

CARACTERISTICA	TIPO 1	TIPO 2	TIPO 3	TIPO 4	POLO ACUATICO	ENTRENAMIENTO	SEMIOLIMPICA	OLIMPICA	CLAVADOS
TIPOS	A	B	C	D	E	F	G	H	I
Fronte m	4,00 m	4,00 m	6,00 m	7,00 m	20,00 m	25,00 m	25,00 m	25,00 m	25,00 m
Fondo m	6,00 m	8,00 m	10,00 m	15,00 m	30,00 m	12,50 m	25,00 m	50,00 m	21,00 m
Área interna libre m ²	24 m ²	32 m ²	60 m ²	105 m ²	600 m ²	313 m ²	625 m ²	1.250 m ²	525 m ²
Altura m	1,5 m	1,5 m	1,5 m	1,5 m	2,0 m	2,0 m	2,0 m	2,0 m	5,0 m
Volumen del vaso m ³	35m ³	46m ³	90m ³	158m ³	1.200 m ³	625 m ³	1.250 m ³	2.500 m ³	2.625 m ³
Andenes perimetrales m ²	30,00 m ²	36,00 m ²	48,00 m ²	66,00 m ²	150,00 m ²	187,50 m ²	250,00 m ²	375,00 m ²	230,00 m ²
Cuarto de maquinas(m ²)	6,00 m ²	9,00 m ²	9,00 m ²	12,00 m ²	24,00 m ²	24,00 m ²	24,00 m ²	24,00 m ²	24,00 m ²
Vr Reposición / m ²	\$1.655.618 /m ²	\$1.465.864 /m ²	\$1.188.098 /m ²	\$1.050.572 /m ²	\$704.864 /m ²	\$906.626 /m ²	\$750.731 /m ²	\$670.697 /m ²	\$1.317.442 /m ²
Vr Reposición / m ³	\$1.391.575 /m ³	\$1.208.390 /m ³	\$900.974 /m ³	\$775.423 /m ³	\$367.264 /m ³	\$480.875 /m ³	\$390.530 /m ³	\$346.476 /m ³	\$275.157 /m ³

19.3 METODO DE RENTA DIRECTA.

Este método permite llegar al valor del inmueble a partir de la renta líquida que produce. De acuerdo con la tasa de renta promedio para un sector determinado y el uso específico del inmueble se puede calcular cuánto puede valer el mismo a partir de la renta.

METODO DE RENTA DIRECTA			
RENTA ESPERADA	\$ 1.282.654.000,00	0,45	\$ 5.771.943,00
RENTA CALC.	443,00	\$ 13.500,00	\$ 5.980.500,00
RENTA ACTUAL	ESTA OCUPADA POR PROPIETARIOS		
AVALUO POR RENTA	\$ 6.000.000,00	0,45	\$ 1.333.333.333

20. REVISION TECNICA:

JAIME A FORERO AVALUOS, declara que la revisión técnica del avalúo se lleva a cabo con el propósito de evidenciar, entre otros, los siguientes aspectos:

La adecuación aparente y relevancia de la información utilizada y de las investigaciones realizadas.



Jaime Forero Avalúos

Avalúos Urbanos, Rurales, Industriales Y Contables

La adecuación de los métodos y técnicas empleadas.

Si los análisis, opiniones y conclusiones resultan apropiados y razonables

Si el resultado global presentado cumple con los principios de valuación generalmente aceptados.

Determinar si el informe cumple o no con las exigencias normativas y el encargo de la Valuación.

21. CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO:

En el presente informe se registran las instrucciones del encargo de valuación, la base y finalidades de la valuación, y los resultados del análisis que llevaron a una opinión sobre el valor.

NOTA IMPORTANTE: No se permitió el acceso al predio objeto de avalúo. Este avalúo se realiza con lo observado desde el exterior y con el visto bueno del solicitante, apoyados en información planimétrica, imágenes satelitales de Google Earth e información de avalúos anteriormente realizados en el sector. La valoración aquí realizada debe considerarse aproximada y susceptible de verificación una vez se permita el ingreso al predio objeto de avalúo. En consecuencia, JAIME FORERO AVALUOS no asume responsabilidad por el uso de este informe con el propósito de realizar algún tipo de negociación o transacción de cualquier índole con este predio.

Es pertinente informar que las condiciones o premisas de valor que se desarrollan a continuación corresponden a condiciones normales del mercado inmobiliario. Los valores comerciales concluidos y reportados en el presente informe de valoración pueden estar sujetos a cambios significativos que tienen correlación directa con la propiedad objeto de estudio. Se aconseja al solicitante mantenga este valor en revisión frecuente de acuerdo con los cambios que se puedan percibir en el mercado inmobiliario.

Los hechos presentados son correctos, los análisis quedan restringidos únicamente por las hipótesis a que se hace referencia; los honorarios del Valuador no dependen en manera alguna de aspectos del informe, el Valuador ha cumplido el encargo de conformidad con normas éticas y profesionales.



Jaime Forero Avalúos

Avalúos Urbanos, Rurales, Industriales Y Contables

El Valuador se ha ceñido a los requisitos éticos y profesionales del Código de Conducta de las IVS al llevar a cabo el encargo valuatorio.

El Valuador pone de manifiesto que no tiene ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses, como tampoco ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro.

El valuador confirma que: 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.

Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador.

El Valor de Mercado que se asigna es el que corresponde a una operación de contado, entendiendo como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuar la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera del contratante.

No se han tenido en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal.

El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.

El Valuador ha tenido en cuenta para la realización del informe de avalúo la Nota Guía de Valuación Internacional número 1 (Valuación de Bienes Inmuebles) de la IVS, los alcances y definiciones de la misma, su relación con las Normas de Contabilidad, así como los enfoques y procedimientos de valuación aplicables al bien en estudio, tanto para determinar su Valor de Mercado como su Valor Razonable.

22.- DECLARACION DE CUMPLIMIENTO:

Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven



Jaime Forero Avalúos

Avalúos Urbanos, Rurales, Industriales Y Contables

restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

El Valuador no tiene intereses en el bien objeto de avalúo. La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.

El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.

El Valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.

El Valuador ha realizado una visita personal al inmueble y nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

FECHA DEL INFORME:

Octubre 25 de 2022



Jaime Forero Avalúos

Avalúos Urbanos, Rurales, Industriales Y Contables

23.- AVALUO COMERCIAL:

AVALUO			
VALOR COMERCIAL O DE MERCADO			
CASA Y LOTE CAMPESTRE			
PARCELACION COLINAS DE ARROYOHONDO			
CASA No.54			
ITEM	Area m2	Valor/ M2 (\$)	Total (\$)
VALOR TERRENO			
AREA LOTE	2.594,00	\$ 300.000,00	\$ 778.200.000,00
Sub Total Terreno			\$ 778.200.000,00
VALOR CONSTRUCCIONES			
CASA	443,00	\$ 1.098.000,00	\$ 486.414.000,00
PISCINA	40,00	\$ 451.000,00	\$ 18.040.000,00
Sub Total Construcciones			\$ 504.454.000,00
TOTAL AVALUO			\$ 1.282.654.000,00

SON: UN MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL PESOS MCTE (\$1.282.654.000,00).

JAIME ALBERTO FORERO P.

Ingeniero Avaluador

M.P. 8786

Registro Nacional de Avaluadores

Matricula No. 627 (Fedelonjas)

Miembro Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca.

Registro Abierto de Avaluadores RAA AVAL-16641067

Zona	Sect	Comn	Barr.	Verd.	Terr.	Cn. Prd.	N Edif.	N Piso	N Unid.	Tipo RURAL Barrio	Uso 0801 Comuna	Tasa de Interes 2.9100%	Periodo Cobrado NE-2014 / NOV-2022
No. Predial	00	02	00	00	0005	0801	8	00	00	0204			
No. Predial Anterior 000200050204801													
Matricula	370			Estado Jurídico : PERSUASIVO						Area Terreno Mts	2793	Area Construida Mts	443
Nombre Propietario: ARIAS GALLEG0 CLAUDIA-ELENA										No. Propietarios	2	Ultimo Pago	2013-02
Nit o CC Propietario: CC 29663451										Avalúo Actual	\$552,970,000	Avalúo Anterior	\$536,864,000

Dirección de Predio: Lo 54 PARCELACION COLINAS DE ARROY Dir. de Correspondencia:

COD	CONCEPTO	Vig. Ant.	2017	2018	2019	2020	2021	2022	TOTAL DEUDA
1001	Predial Unificado	13,425,082	5.246.967	5.404.377	5.566.506	5.733.497	5.905.504	6.082.670	47,364,603
1007	Sobretasa Ambiental	1,830,693	715.496	736.961	759.069	781.841	805.296	829.455	6,458,811
1010	S. Bomberos	807,981	314.818	324.263	333.990	344.010	354.330	364.960	2,844,352
1501	Interes Predial Unificado	26,290,316	7.254.015	5.889.117	4.550.333	3.295.554	1.801.652	596.370	49,677,357
1507	Interes Sobretasa Ambiental	3,585,042	989.185	803.062	620.499	449.395	245.679	81.323	6,774,185
1510	Interes S. Bomberos	1,437,774	435.240	353.347	273.020	197.733	108.099	35.783	2,840,996
TOTAL DEUDA		47,376,888	14,955,721	13,511,127	12,103,417	10,802,030	9,220,560	7,990,561	115,960,304

FECHA LIMITE	PAGA TRIMESTRE	FECHA LIMITE	PAGA AÑO TOTAL
30-11-2022	\$115,960,304	30-11-2022	\$115,960,304
Descuento	\$0	Descuento	\$0
Valor a Pagar	\$115,960,304	Valor a Pagar	\$115,960,304
31-12-2022	\$117,578,202	31-12-2022	\$117,578,202
Descuento	\$0	Descuento	\$0
Valor a Pagar	\$117,578,202	Valor a Pagar	\$117,578,202

OBSERVACIONES

CANCELAR EN BANCO: BOGOTA (648-04370-1 CORRIENTE), OCCIDENTE (001-15637-1 CORRIENTE), BANCOLOMBIA (621-862385-97 AHORRO), DAVIVIENDA (0550018400003614 AHORRO), BBVA (0013-0572000200050763 AHORRO), AV VILLAS (165-00469-8 CORRIENTE).
 CANCELAR EN BANCO: BOGOTA (648-04370-1 CORRIENTE), OCCIDENTE (001-15637-1 CORRIENTE), BANCOLOMBIA (621-862385-97 AHORRO), DAVIVIENDA (0550018400003614 AHORRO), BBVA (0013-0572000200050763 AHORRO), AV VILLAS (165-00469-8 CORRIENTE).

Municipio de Yumbo NIT : 890399025-6 IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO	No. Predial 0002000000050801800000204 Propietario : 29663451 ARIAS GALLEG0 CLAUDIA-ELENA Periodo Cobrado : ENE-2014 / NOV-2022	FACTURA No. 5629150 FECHA FACTURA 09-11-2022
FECHA LIMITE	PAGA AL PERIODO	PAGA AÑO TOTAL
30-11-2022	\$115,960,304	\$115,960,304
31-12-2022	\$117,578,202	\$117,578,202



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN
DE SENTENCIAS DE CALI

Auto No. 049

RADICACIÓN: 76001-3103-005-2017-00120-00
DEMANDANTE: Bancolombia S.A y Fondo Nacional de Garantías S.A.
DEMANDADOS: Industria Prosoy S.A.S., Deuxer Montaña Gómez y Mildre Tobar
Valencia
CLASE DE PROCESO: Ejecutivo Singular

Santiago de Cali, veintisiete (27) de enero de dos mil veintitrés (2023)

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, e igualmente, se requerirá a la partes para que arrimen la liquidación del crédito actualizada, toda vez que las aportadas fueron arrimadas por parte de los demandantes Fondo Nacional de Garantías S.A y Bancolombia S.A el 12 de marzo de 2019 y el 07 de mayo de 2019 respectivamente.

Ahora bien, frente a la solicitud de terminación del proceso por pago total de la obligación allegada por la parte demandada, el señor Deuxer Montaña Gómez en nombre propio, se despachará desfavorablemente, toda vez la misma no se atempera a los requisitos establecidos en el artículo 461 del C.G.P., el cual reza: *“Si antes de iniciada la audiencia de remate, se presentare escrito proveniente del ejecutante o de su apoderado con facultad para recibir, que acredite el pago de la obligación demandada y las costas, el juez declarará terminado el proceso y dispondrá la cancelación de los embargos y secuestros, si no estuviere embargado el remanente...”*.

Y para el caso que nos ocupa quien solicita la terminación es la parte ejecutada, el cual, si bien aporta acuerdo de pago del 17 de junio de 2020, no se atempera a los requisitos señalados en el artículo en cita, como quiera que dicha terminación no es coadyuvada por la parte ejecutante.

De igual forma, debe señalarse al memorialista que las intervenciones de las partes deben ser instauradas mediante la intervención de apoderado judicial, salvo que lo incoado sea ajeno al contenido del litigio y corresponda al ejercicio del derecho a elevar peticiones ante las entidades estatales, consagrado en el artículo 23 de la Constitución Política

En mérito de lo expuesto, el Juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO: AVOCAR conocimiento del presente proceso.

SEGUNDO: REQUERIR a las partes para que arrimen la liquidación del crédito actualizada de la presente ejecución.

TERCERO: NEGAR la terminación del presente proceso, atendiendo las razones dadas en precedencia.

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: **cea68d1f927426f2300c0c1ec8aae37608412a72e2e2868dad55797cb40951b3**

Documento generado en 27/01/2023 01:10:06 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. 2323

RADICACIÓN: 760013103-006-2012-00244-00
DEMANDANTE: Banco BBVA Colombia S.A. y otro
DEMANDADO: Defarma EU
CLASE DE PROCESO: Ejecutivo Singular

Santiago de Cali, seis (06) de diciembre de dos mil veintidós (2022)

Revisado el expediente se encuentra que la parte ejecutada solicita devolución de títulos, considerando que el proceso terminó por desistimiento tácito mediante Auto No. 0887(f. 155 del cuaderno principal) el cual, en su numeral segundo, ordenó: *“el levantamiento de las medidas cautelares practicadas, teniendo en consideración, la posible existencia de un embargo del crédito, de remanentes o la acumulación de embargos, en cuyo caso se pondrá a disposición del respectivo juez de ejecución los bienes que se desembarguen”*, se ordenará su entrega a la parte ejecutada.

Es necesario mencionar que la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales allegó respuesta al oficio No. 1094 en el que se le requirió para que informara si la obligación del demandado, comunicada mediante oficio No. 105244440-14 del 13 de septiembre de 2012 (fl 11 y 12 del cuaderno de medidas previas) -correspondiente a impuesto de ventas 2011-06- se encontraba vigente y de ser así, presentara una actualización de la misma. En su contestación, la entidad da razón, pero de una obligación por concepto de retención del año gravable 2022-6 por valor de \$4.935.000, la cual es diferente a la que encontraba agregada el expediente y sobre la cual se les consultó, por tanto, teniendo en cuenta que el proceso se encuentra terminado por desistimiento tácito desde marzo del 2018 no procede atender la comunicación de la referida entidad, a la cual se le informará en tal sentido.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO: ORDENAR a la Oficina de Apoyo Civil del Circuito de Ejecución de Sentencias de Cali la elaboración de la orden de pago de depósitos judiciales hasta por valor de \$ 17.225.433,98 a favor de la parte ejecutada DEFARMA E.U., identificada con Nit 900.208.565-9, en calidad de devolución de depósitos por terminación anormal del proceso.

Los títulos de depósito judicial a entregar son los siguientes:

<i>Número del Título</i>	<i>Documento Demandante</i>	<i>Nombre</i>	<i>Estado</i>	<i>Fecha Constitución</i>	<i>Fecha de Pago</i>	<i>Valor</i>
469030002773203	8600030201	BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA	IMPRESO ENTREGADO	3/05/2022	NO APLICA	\$ 4.270.994,46
469030002773204	8600030201	BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA	IMPRESO ENTREGADO	3/05/2022	NO APLICA	\$ 5.164.602,50
469030002773205	8600030201	BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA	IMPRESO ENTREGADO	3/05/2022	NO APLICA	\$ 784.790,66
469030002773206	8600030201	BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA	IMPRESO ENTREGADO	3/05/2022	NO APLICA	\$ 6.701.456,99
469030002773207	8600030201	BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA	IMPRESO ENTREGADO	3/05/2022	NO APLICA	\$ 217.486,72
469030002773208	8600030201	BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA	IMPRESO ENTREGADO	3/05/2022	NO APLICA	\$ 86.102,65
						<u>\$ 17.225.433,98</u>

SEGUNDO: DISPONER que por Secretaría se informe a la DIAN que el proceso terminó por desistimiento tácito en marzo del 2018, por tanto, dado que comunicaron sobre una obligación correspondiente al año gravable 2022, no es posible atenderla.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

ADRIANA CABAL TALERO
Juez

MVS

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: **cdeb9311f2ab56fe50c01e6b451c247933b793bab4c7471a027ca74af5cba003**

Documento generado en 30/01/2023 02:43:01 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. 047

Radicación: 760013103-007-2020-00028-00
Demandante: Banco de Bogotá S.A.
Demandado: Diana Isabel Espinosa Ramírez
Fernando Amador Cediel
Proceso: Ejecutivo Hipotecario

Santiago de Cali, veintisiete (27) de enero de dos mil veintitrés (2023)

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, e igualmente, se requerirá a las partes para que arrimen la liquidación del crédito.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado,

DISPONE:

PRIMERO: AVOCAR conocimiento del presente proceso.

SEGUNDO: REQUERIR a las partes para que arrimen la liquidación del crédito de la presente ejecución.

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: **7965c866a9d61dd3c7d93de4d5becb17a77a8b3332437d95e9842755a393c31b**

Documento generado en 27/01/2023 12:18:43 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. 048

Radicación: 760013103-009-2017-00235-00
Demandante: Bancolombia S.A.
Demandado: Freddy Echeverry Gordillo
Comercializadora Modutex S.A.S.
Proceso: Ejecutivo Singular

Santiago de Cali, veintisiete (27) de enero de dos mil veintitrés (2023)

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, e igualmente, se requerirá a las partes para que arrimen la liquidación del crédito.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado,

DISPONE:

PRIMERO: AVOCAR conocimiento del presente proceso.

SEGUNDO: REQUERIR a las partes para que arrimen la liquidación del crédito de la presente ejecución.

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: **84758114e0f7e1d758b37eb28e168e77a48579030f21815c15d49d71bd2aa2f5**

Documento generado en 27/01/2023 12:23:19 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. 050

RADICACIÓN: 76003103-010-2014-00221-00
DEMANDANTE: Bancolombia S.A.
DEMANDADO: Diego Armando Velasco Sierra y Otros
PROCESO: Ejecutivo Mixto

Santiago de Cali, veintisiete (27) de enero de dos mil veintitrés (2023)

Por parte del Juzgado Tercero Civil del Circuito de Ejecución de Sentencias de Cali, se allega respuesta a la solicitud de embargo de los bienes que por cualquier causa se llegaren a desembargar y del remanente del producto de los embargados dentro del proceso No. 760013103-012-2014-00018-00, informando que dicha solicitud NO surte efectos, motivo por el que se agregará al expediente para que obre y conste en el expediente.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO: AGREGAR a los autos el oficio remitido por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Ejecución de Sentencias de Cali, donde se informa que NO fue posible acatar el embargo de remanentes decretado y comunicado mediante oficio No. oficio No. 799 del 25 de abril de 2022, para que obre y conste en el expediente.

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: **814a14a254c6f1f854d96a6c59a2866a7ffbe0e65a13814163703d173693eb78**

Documento generado en 27/01/2023 01:29:58 PM

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

RV: Oficio No. 2254, 2255

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

Vie 11/11/2022 16:36



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia



Juzgados Civiles de Ejecución
de Sentencias
Cali - Valle del Cauca

SIGCMA

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

Atento saludo.

Remito para respectivo registro.

Cordialmente,



NINY JHOANNA DUQUE

Asistente Administrativo

Oficina de Apoyo

Juzgados Civiles del Circuito de Ejecución de Sentencias

Cali – Valle del Cauca

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

Teléfono: (2) 889 1593

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



De: Oficina Apoyo 04 Juzgados Civil Circuito Ejecucion - Notif - Valle Del Cauca - Cali

<ofejcto04cli@notificacionesrj.gov.co>

Enviado: viernes, 11 de noviembre de 2022 16:33

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

<secoeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Cc: Jiménez Puerta Abogados <buzonjudicial@jimenezpuerta.com>

Asunto: Oficio No. 2254, 2255

Mediante el presente correo electrónico, la Oficina de Apoyo para los Juzgados Civiles del Circuito de Ejecución de Sentencias de Cali procede a remitirle Oficio No. 2254, 2255, librado dentro del proceso RADICACIÓN: 76001-31-03-012-2014-00018-00, que tramita el Juzgado (3°) Civil del Circuito de Ejecución de Sentencias de Cali.

Por favor, acuse recibo de la presente comunicación a la mayor brevedad posible. En todo caso, y a falta de dicha confirmación, se advierte que se presume la recepción del presente mensaje, de conformidad a lo dispuesto en los Arts. 20, 21 y 22 de la Ley 527 del 18 de Agosto de 1999, por medio de la cual se define y reglamenta el acceso y uso de los mensajes de datos, del comercio electrónico y de las firmas digitales, y se establecen las entidades de certificación y se dictan otras disposiciones.

PRUEBA ELECTRÓNICA: Al recibir el acuse de recibo con destino a ésta oficina, se entenderá como aceptado y se recepcionará como documento prueba de la entrega del usuario (Ley 527 del 18/08/1999).

Por último, se le informa que en la OFICINA DE APOYO PARA LOS JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE CALI de los JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE CALI, estamos ubicados en la Calle 8 No. 1 - 16 Piso 4 Edificio Entre Ceibas. Atendemos en horario judicial: De lunes a viernes de 08:00 A.M. - 12:00 M. y de 01:00 P.M. - 05:00 P.M.

La presente notificación se surte mediante éste medio en virtud a lo dispuesto en el Art. 103 del C.G.P. - Uso de las tecnologías de la información y de las comunicaciones - con el fin de facilitar y agilizar el acceso a la justicia, así como ampliar su cobertura, como también en virtud al Art. 16 del Decreto 2591 de 1991 y al Art. 5o del Decreto 306 de 1992.

ADVERTENCIA: De conformidad a lo dispuesto en el Art. 109 del C.G.P., se advierte que las comunicaciones, memoriales y escritos que se quieran incorporar al presente trámite, pueden remitirse a través de éste correo electrónico, pues la referida norma permite que dicha gestión se surta "... por cualquier medio idóneo", los cuales "... se entenderán presentados oportunamente si son recibidos antes del cierre del despacho".

NOTA: Esta dirección de correo electrónico es utilizada solamente para envíos de información y/o solicitudes de la Oficina de Apoyo Para los Juzgados Civiles del Circuito de Ejecución de Sentencias de Cali, por tanto no responder a este correo nuestro canal electrónico para respuestas, solicitudes e inquietudes es: secoeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co

IMPORTANTE

Tenga en cuenta que el horario de RECEPCIÓN en este buzón electrónico es de lunes a viernes de 8:00 A.M a 5:00 P.M, cualquier documento recibido posterior a esta última hora, será radicado con fecha y hora del siguiente día hábil.

Adjunto se envía el Oficio correspondiente.

Cordialmente,
MARIO FERNANDO LONDOÑO NAVARRO
Asistente Administrativo Grado 5.

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



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

Santiago de Cali, 9 de noviembre de 2022

Oficio No. 2254

Señor (a) (es):
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCION DE SENTENCIAS
Email: secoeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co
Santiago de Cali –Valle del Cauca

PROCESO: EJECUTIVO SINGULAR
DEMANDANTE: BANCO COOMEVA S.A. NIT. 900.406.150-5
FONDO NACIONAL DE GARANTÍAS NIT 860.402.272-2 6
APODERADO: VLADIMIR JIMÉNEZ PUERTA C.C. No. 94.310.428 // T.P. 79.821 del
C.S. de la J. // Av. 3 N # 8N-24 Ofi.525 Edif Centenario // Tel. 8835751
3732165 // Email: buzonjudicial@jimenezpuerta.com
DEMANDADO: DIVECON S.A. NIT. 805.027.098-9
DIEGO ARMANDO VELASCO SIERRA C.C. 8.318.433
RADICACIÓN: 76001-31-03-012-2014-00018-00

Para los fines legales y pertinentes, la suscrita Profesional Universitaria procede a comunicarle que, dentro del asunto de la referencia el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Ejecución de Sentencias profirió Auto No. 1135 del 28 de septiembre de 2022, mediante el cual resolvió: *“PRIMERO: AGREGAR a los autos el oficio No. 797 del 25 de abril de 2022, comunicando al despacho emisor que la solicitud SI SURTE EFECTO, atendiendo lo referido en la parte motiva. A través de la Oficina de Apoyo Líbrese oficio. (...) NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE (FDO) ADRIANA CABAL TALERO Juez.”*

Lo anterior para que obre en el proceso 760013103-008-2014-00204-00.

Sírvase proceder de conformidad.

Cualquier enmendadura invalida esta comunicación, al responder citar la radicación del expediente.

Cordialmente,

ZENIDES BUSTOS LOURIDO
Profesional Universitario
ZBL

Firmado Por:

Zenides Bustos Lourido
Profesional Universitario

Oficina De Apoyo

Civil De Circuito Ejecución De 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: **ccf8cfd112bfd40ba08c2b15294eacd80b7a02b9ad664627b3ff09c1f1684db2**

Documento generado en 09/11/2022 02:12:24 PM

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



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

Santiago de Cali, 9 de noviembre de 2022

Oficio No. 2255

Señor (a) (es):
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCION DE SENTENCIAS
Email: secoeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co
Santiago de Cali –Valle del Cauca

PROCESO: EJECUTIVO SINGULAR
DEMANDANTE: BANCO COOMEVA S.A. NIT. 900.406.150-5
FONDO NACIONAL DE GARANTÍAS NIT 860.402.272-2 6
APODERADO: VLADIMIR JIMÉNEZ PUERTA C.C. No. 94.310.428 // T.P. 79.821 del
C.S. de la J. // Av. 3 N # 8N-24 Ofi.525 Edif Centenario // Tel. 8835751
3732165 // Email: buzonjudicial@jimenezpuerta.com
DEMANDADO: DIVECON S.A. NIT. 805.027.098-9
DIEGO ARMANDO VELASCO SIERRA C.C. 8.318.433
RADICACIÓN: 76001-31-03-012-2014-00018-00

Para los fines legales y pertinentes, la suscrita Profesional Universitaria procede a comunicarle que, dentro del asunto de la referencia el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Ejecución de Sentencias profirió Auto No. 1135 del 28 de septiembre de 2022, mediante el cual resolvió: “(...) **SEGUNDO: AGREGAR a los autos el oficio No 799 del 25 de abril de 2022, comunicando al despacho emisor que la solicitud NO se tendrá en cuenta en razón a que ya obra solicitud en igual sentido con anterioridad, realizada por cuenta del proceso 760013103-008-2014-00204-00 (índice digital No. 15).**(...) **NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE (FDO) ADRIANA CABAL TALERO Juez.”**

Lo anterior para que obre en el proceso 760013103-010-2014-00221-00.

Sírvase proceder de conformidad.

Cualquier enmendadura invalida esta comunicación, al responder citar la radicación del expediente.

Cordialmente,

ZENIDES BUSTOS LOURIDO
Profesional Universitario
ZBL

Firmado Por:

Zenides Bustos Lourido
Profesional Universitario
Oficina De Apoyo
Civil De Circuito Ejecución De 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: **6551e79d1d2a360118d7fad6b7c516eba2ba462889649c7a0d545f9326f2691c**

Documento generado en 09/11/2022 02:12:20 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. 052

RADICACIÓN: 760013103-014-2012-00162-00
DEMANDANTE: Banco BBVA S.A.
DEMANDADOS: Nancy Mojica Fierro
CLASE DE PROCESO: Ejecutivo Hipotecario

Santiago de Cali, veintisiete (27) de enero de dos mil veintitrés (2.023)

A índice digital No. 06, el Juzgado Sexto Civil Municipal de Ejecución de Sentencias de Cali, informa que los bienes desembargados dentro del presente asunto y dejados a disposición del proceso 0014003-026-2012-00812-00, no resulta útil, teniendo en cuenta que por auto Interlocutorio No.586 del 20 de marzo de 2019, decretó la terminación de dicho asunto por desistimiento tácito, habiéndose ordenado y comunicado el levantamiento de las medidas cautelares, en ese orden se procederá a ordenar la cancelación de las medidas cautelares decretadas en el presente asunto.

En consecuencia, el Juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO: CANCELAR todas las medidas cautelares decretadas y practicadas en este proceso, sobre los bienes del demandado, al evidenciarse la no existencia de remanentes aceptados en este proceso de acuerdo a lo informado por el Juzgado Sexto Civil Municipal de Ejecución de Sentencias de Cali.

SEGUNDO: TENERGASE en cuenta por la Oficina de Apoyo las siguientes medidas previas para efecto de lo ordenado en el numeral anterior.

Auto 252 del 22 de mayo de 2012 (Fol 36)	Oficio No. 1115 del 22 de mayo de 2012 (Fol.44)
DECRETASE el embargo y secuestro del inmueble identificado con matrícula No 370-530443 de propiedad de (los) demandado (s).	

Sin embargo, deberá la secretaria librar todos los oficios de levantamiento a que haya lugar, aunque no se encuentren relacionados en el cuadro anterior. Igualmente se previene a la Secretaría, que, en caso de existir alguna inconsistencia en la fecha o el número de los

oficios relacionados, deberá librar el oficio de levantamiento de medidas como corresponda, sin necesidad de auto que lo ordene.

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: **e81ff01145d4d40175005e4536a270c24ebbba28ce187cb77ae87bc9edacfe48**

Documento generado en 27/01/2023 01:48:26 PM

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