



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

FIJADO EN LISTA DE TRASLADO

A las ocho 08:00 A.M., de hoy 13 de junio de 2023, se fija en lugar visible de la Oficina de Apoyo para los Juzgados Civiles del Circuito de Ejecución de Sentencia de Cali y por el término de un (1) día la lista con la constancia de conformidad al artículo 110 del C.G.P.

A las ocho 08:00 A.M. del día siguiente al de esta fijación empiezan a correr en la Oficina de Apoyo para los Juzgados Civiles del Circuito de Ejecución de Sentencia de Cali, y para efectos de lo establecido en el Código General del Proceso, los tres (3) días de término de traslado de la liquidación del crédito presentada, visible en la carpeta Cuaderno Principal ID 08.

PROFESIONAL UNIVERSITARIO

RV: RADICADO 202100217 PLASTICOS Y PTE SAS

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

Mar 6/06/2023 15:49

📎 1 archivos adjuntos (213 KB)

PLASTICOS Y PET.pdf;



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia



Juzgados Civiles de Ejecución
de Sentencias
Cali - Valle del Cauca

SIGCMA

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

Atento saludo.

Remito para respectivo registro.

Cordialmente,



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: secoecccali@cendoj.ramajudicial.gov.co



CO-SCS780-178

De: Juzgado 03 Civil Circuito Ejecucion Sentencias - Valle Del Cauca - Cali <j03ejecccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Enviado: martes, 6 de junio de 2023 15:45

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

Asunto: RV: RADICADO 202100217 PLASTICOS Y PTE SAS

De: elcira ibarra <elcira.ibarra09@hotmail.com>

Enviado: martes, 6 de junio de 2023 14:09

Para: Juzgado 03 Civil Circuito Ejecucion Sentencias - Valle Del Cauca - Cali <j03ejecccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: RADICADO 202100217 PLASTICOS Y PTE SAS

Señor

JUEZGADO 3 CIVIL DE EJECUCIÓN DEL CIRCUITO DE CALI

E. S. D.

Asunto: **SUBROGACIÓN PARCIAL**
Demandante: **BANCO DE OCCIDENTE**
Demandado: **PLASTICOS Y PET S.A.S**
Proceso: **EJECUTIVO SINGULAR**
Radicación: **202100217/ viene juzgado 1 civil del circuito**

Cordial saludo,

Respetuosamente se dirige a Usted, ELCIRA OLIVA IBARRA ESCOBAR, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Cali, abogada de profesión, identificada civil y profesionalmente tal como aparece al pie de mi correspondiente signatura, obrando como apoderado del FONDO NACIONAL DE GARANTÍAS S.A., por este medio, respetuosamente me permito adjuntar LIQUIDACION de proceso en referencia, para que por favor se le dé el trámite legal correspondiente.

Cordialmente;

ELCIRA OLIVA IBARRA ESCOBAR

Abogada

C.C. 31892466 T.P 216305

Cel. 3127096551 (WhatsApp)

Carrera 42 #3A 79 Barrio El Lido

Cali - Colombia

**ESTADO DE CUENTA
SUBDIRECCION DE CARTERA**



No. Liquidación : 143274
Número de crédito : 1000000123643-1000000123644
Identificación : NIT N° 9002019461
Nombre : PLASTICOS Y PET S.A.
Intermediario financiero : 8903002794 BANCO DE OCCIDENTE
Fondo administrador : FG CONFE
Oficina : CALI

DATOS INICIALES DEL CRÉDITO

Valor desembolsado : 80.659.165 Fecha desembolso : 16.12.2021
Tasa corrientes (%) :

DATOS LIQUIDACIÓN

Fecha liquidación : 03.05.2023
Fecha último pago : 16.12.2021 Tasa de mora (%) : 18,00
Saldo Capital : 80.659.165 Cuotas en mora : 001

INFORMACION PARA PAGO TOTAL

Saldo capital	80.659.165
Intereses corrientes	0
Intereses de Mora	20.007.892
Intereses de mora diferidos	0
Honorarios	0
Gastos judiciales	0
Seguros de vida	0
Seguros AMIT	0
Seguros de automóvil	0
TOTAL DEUDA	100.667.057

DATOS PARA EL PAGO

Entidad: BANCOLOMBIA	Cuenta Convenio: 53821	Referencia: 9002019461
----------------------	------------------------	------------------------

"LOS DATOS SUMINISTRADOS POR LA GERENCIA DE OPERACIONES DEL FNG EN EL PRESENTE ESTADO DE CUENTA ESTAN SUJETOS A VERIFICACIÓN Y NO INCLUYEN HONORARIOS DE ABOGADOS"

Fondo Nacional de Garantías - PBX (1)3239000 FAX (1)3239006 Página WEB: WWW.FNG.GOV.CO - E-Mail: servicio.cliente@fng.gov.co

NIT. 860402272-2 - CALLE 26A No. 13-97 PISO 25 EDIFICIO BULEVAR TEQUENDAMA - BOGOTA

Este estado de cuenta tiene una vigencia de 15 días calendarios contados a partir de su fecha de impresión

Fecha de Impresión: 03.05.2023

Página 1 de 1



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

FIJADO EN LISTA DE TRASLADO

A las ocho 08:00 A.M., de hoy 13 de junio de 2023, se fija en lugar visible de la Oficina de Apoyo para los Juzgados Civiles del Circuito de Ejecución de Sentencia de Cali y por el término de un (1) día la lista con la constancia de conformidad al artículo 110 del CGP.

A las ocho 08:00 A.M. del día siguiente al de esta fijación empiezan a correr en la Oficina de Apoyo para los Juzgados Civiles del Circuito de Ejecución de Sentencia de Cali y para efectos de lo establecido en el Código General del Proceso, los tres (3) días de término de traslado del Recurso de Reposición y en Subsidio de Apelación, visible en la carpeta Cuaderno Principal ID 37.

PROFESIONAL UNIVERSITARIO

RV: 76-001-3103-011-2002-00062-00

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

Mié 31/05/2023 16:41

📎 1 archivos adjuntos (4 MB)

RECURSOS.pdf;



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia



Juzgados Civiles de Ejecución
de Sentencias
Cali - Valle del Cauca

SIGCMA

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

Atento saludo.

Remito para respectivo registro.

Cordialmente,



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: secoecccali@cendoj.ramajudicial.gov.co



CO-SCS780-178



De: abogada@marthadaza.com <abogada@marthadaza.com>

Enviado: miércoles, 31 de mayo de 2023 16:39

Para: Secretaria Oficina Apoyo Juzgados Civil Circuito Ejecucion Sentencias - Seccional Cali
<secoecccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>; 03ejecccali@cendoj.ramajudicial.gov.co
<03ejecccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>; [orjuelapinilla201](mailto:orjuelapinilla201@gmail.com) <orjuelapinilla201@gmail.com>

Asunto: 76-001-3103-011-2002-00062-00

Respetada señora jueza:

Referencia: Radicación: 76-001-3103-011-2002-00062-00

Demandante: Banco AV Villas S.A.

Demandados: Luis Arnoldo León Ospina y Tania Álvarez Hoyos

Clase de proceso: Ejecutivo hipotecario

Asunto: Recursos

Adjunto en formato PDF los recursos en contra del auto No. 885 del 26 de mayo de 2.023, notificado en el estado del 31 del mes y año en curso; por medio del cual, resuelve entre otros, "*OTORGAR eficacia procesal a los avalúos catastrales aumentado en un 50% de conformidad con los lineamientos establecidos en el numeral 4º del artículo 444 del C.G.P.*"

También envió el presente correo electrónico contentivo de los recursos, al correo electrónico del señor apoderado judicial de la parte ejecutada para el respectivo traslado

De la señor jueza,

Atentamente,

Martha Lucía Daza Rengifo
Apoderada parte ejecutada

MARTHA LUCÍA DAZA RENGIFO
Abogada

Señora doctora
ADRIANA CABAL TALERO
JUEZA TERCERA CIVIL DEL CIRCUITO
DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS
Email: secoecccali@cendoj.ramajudicial.gov.co
03ejecccali@cendoj.ramajudicial.gov.co
Tel. 8846327 y 8891593
Santiago de Cali.

Referencia: Radicación: 76-001-3103-011-2002-00062-00
Demandante: Banco AV Villas S.A.
Demandados: Luis Arnoldo León Ospina y Tania Álvarez Hoyos
Clase de proceso: Ejecutivo hipotecario

Asunto: Recursos

MARTHA LUCIA DAZA RENGIFO, identificada con la cédula de ciudadanía número 31.835.657 expedida en Santiago de Cali, con tarjeta profesional número 50847 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, en ejercicio del mandato otorgado por la parte demandada, con todo respeto señora jueza, interpongo recurso de reposición en subsidio apelación en contra del auto No. 885 del 26 de mayo de 2.023, notificado en el estado del 31 del mes y año en curso; por medio del cual, resuelve entre otros, "*OTORGAR eficacia procesal a los avalúos catastrales aumentado en un 50% de conformidad con los lineamientos establecidos en el numeral 4º del artículo 444 del C.G.P.*"; a continuación los

Motivos de inconformidad

El **25 de enero del año en curso**, previo traslado del avalúo catastral de los inmuebles identificados con los folios de matrículas inmobiliarias números 370-522777; 370-523233; y, 370-522928 que allegó el apoderado judicial de la parte actora, el cual ordenó el juzgado mediante el auto número 1418 del 19 de diciembre de 2022, notificado en el estado del 20 de ese mes y año; en atención a los estipulado por el artículo precitado 444 del Código General del Proceso, recorrí el traslado y presenté los respectivos reparos y/o observaciones; y, allegué digitalmente los avalúos comerciales de aquellos, que arrojaron los siguientes valores:

3. AVALUO			
A continuación se consignan los valores resultado de la técnica valuatoria utilizada:			
DETALLE	AREA (M2)	VALOR (M2)	VALOR TOTAL
APARTAMENTO 401-A	93,03	\$3.900.000	\$362.817.000
Parquadero 158	18,48	\$1.300.000	\$24.024.000
Depósito o Bodega 54	2,63	\$1.000.000	\$2.630.000
		4.185 \$10 Promedios ¹	
TOTAL AVALUO			\$389.471.000
SON: TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y UN MIL PESOS M/CTE.			
VIGENCIA: Decreto 1420 de 1998. Artículo 19º.- Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación, siempre que las condiciones físicas o exógenas del inmueble y del sector se mantengan.			

Cra. 4 No. 12-41, Of. No.: 1306 y 1307, Edificio "Centro Seguros Bolívar", Tels. Nos.: 8889357-8889361; Cel. No.: 315 5520012; email: abogada@marthadaza.com
Santiago de Cali – Colombia

MARTHA LUCÍA DAZA RENGIFO
Abogada

En consecuencia, el valor real total de dichos inmuebles es la suma de: **trescientos ochenta y nueve millones cuatrocientos setenta y un mil pesos (\$389.471.000).**

Ahora, de conformidad con el artículo 42 ibidem, al juez le por mandato legal, dirigir el proceso y hacer efectiva la igualdad que corresponde entre las partes, así mismo, por mandato jurisprudencial, le concierne al Juez como director del proceso garantizar los derechos del deudor. Es decir, de acuerdo con el factor objetivo determinar cuál es el avalúo que favorece y garantiza los derechos de las partes en este asunto y a su vez, apoyado en la doctrina constitucional y la jurisprudencial, tal cual lo estipula el artículo 230 de la Constitución Política, está autorizado, en el caso de la referencia indagar el valor real del inmueble que en este proceso se pretende rematar.

Así las cosas, acudamos a una elemental operación matemática, mediante la cual compararemos dada las particularidades que rodean los inmuebles materia del presente proceso, el avalúo que presentó el apoderado judicial de la parte ejecutante y el avalúo comercial que en aquella oportunidad presenté, realizado por un profesional idóneo y que obra en el expediente digital:

Parte ejecutante: \$12.123.000,00 + \$206.439.000,00 + \$3.030.000,00 = 221.592.000,00

Parte ejecutada: \$24.024.000,00 + \$362.817.000,00 + \$2.630.000,00 = \$389.471.000

<u>VALOR TOTAL DEMANDANTE</u>		<u>VALOR TOTAL DEMANDADO</u>		<u>DIFERENCIA</u>
\$221.592.000,00	-	\$389.471.000,00	=	\$167.879.000,00

La suma tan irrisoria como lo es, la arrojada por el avalúo catastral precitado, no puede ser objeto de aprobación y menos otorgarle eficacia procesal, lo anterior, teniendo en cuenta que en el presente asunto existe un avalúo comercial que cumple con todos los requisitos estipulado por la norma procesal artículo 444 del Código General del Proceso y que fue realizado por un profesional idóneo en el tema¹ y que no fue tenido en cuenta, tampoco se mencionó al momento de decidir este asunto. Esta actuación significa una afectación mayor a la parte ejecutada en detrimento de su patrimonio.

En ese orden, sírvase su Señoría reponer para revocar el auto No. 885 del 26 de mayo de 2.023, notificado en el estado del 31 del mes y año en curso; en su reemplazo procédase a valorar los reparos y/o observaciones y el avalúo comercial que presenté oportunamente y apruébese éste en subsidio interpongo el recurso de alzada.

¹ AsesVal S.A.S.; suscrito por la doctora GRACIELA MOSQUERA MENA, identificada con la cédula de ciudadanía número 66.908.606 RAA AVAL-66908606, situados en la avenida 6A Norte número. 18N - 69; oficina número 71; celular número 3117692281; correo electrónico: www.asesval.com.co; y/o asesvalsas@gmail.com

MARTHA LUCÍA DAZA RENGIFO

Abogada

Adjunto los correos electrónicos de las transmisiones antes citadas por los respectivos canales digitales.

Del señor juez, con toda consideración,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Martha Lucía Daza Rengifo', with a stylized flourish at the end.

MARTHA LUCÍA DAZA RENGIFO

76-001-3103-011-2002-00062-00

De: abogada@marthadaza.com

Fecha: 01/25/2023 16:07

Para: secoeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co, j03ejeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co

Respetada señora jueza:

Referencia: Radicación: 76-001-3103-011-2002-00062-00

Demandante: Banco AV Villas S.A.

Demandados: Luis Arnoldo León Ospina y Tania Álvarez [Hoyos](#)

Clase de proceso: Ejecutivo hipotecario

Adjunto el formato PDF los reparos al avalúo catastral que allegó la parte actora, tambien acompaño el avalúo comercial que a los inmuebles realizó el experto en la materia.

De la señora jueza, con toda consideración

Martha Lucía Daza Rengifo

C.C. # 31.835.657

Cel. # 315 5520012

Email: abogada@marthadaza.com

Radicación: 76-001-3103-011-2002-00062-00

De: abogada@marthadaza.com

Fecha: 01/27/2023 16:17

Para: secoeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co, j03ejeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co

Respetada señora jueza:

Referencia: Radicación: 76-001-3103-011-2002-00062-00

Demandante: Banco AV Villas S.A.

Demandados: Luis Arnoldo León Ospina y Tania Álvarez [Hoyos](#)

Clase de proceso: Ejecutivo hipotecario

Asunto: Reparos avalúo comercial inmueble

Adjunto el formato PDF los reparos al avalúo comercial que allegó la parte actora, también acompaño el avalúo comercial que a los inmuebles realizó el experto en la materia.

Por error involuntario de secretaría no se adjuntó el escrito digital junto con el avalúo comercial.

De la señora jueza, con toda consideración

Martha Lucía Daza Rengifo

C.C. # 31.835.657

Cel. # 315 5520012

Email: abogada@marthadaza.com

Adjuntos (1 archivo, 4.9 MB)

- REPAROS.pdf (4.9 MB)

Texto original

Sugiere una traducción mejor

Señora doctora
ADRIANA CABAL TALERO
JUEZA TERCERA CIVIL DEL CIRCUITO
DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS
Email: secoeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co
j03ejeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co
Tel. 8846327 y 8891593
Santiago de Cali.

Referencia: Radicación: 76-001-3103-011-2002-00062-00
Demandante: Banco AV Villas S.A.
Demandados: Luis Arnoldo León Ospina y Tania Álvarez Hoyos
Clase de proceso: Ejecutivo hipotecario

MARTHA LUCIA DAZA RENGIFO, identificada con la cédula de ciudadanía número 31.835.657 expedida en Santiago de Cali, con tarjeta profesional número 50847 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, en ejercicio del mandato otorgado por la parte demandada, con todo respeto señora jueza, descorro el traslado ordenado en el auto número 1418 del 19 de diciembre de 2022, notificado en el estado del 20 del mes y año en curso, relacionado con el avalúo catastral de los inmuebles identificados con los folios de matrículas inmobiliarias números 370 – 522777; 370 – 523233; y, 370 – 522928 allegado al despacho judicial por el apoderado de la parte actora; a continuación los reparos:

LA NORMA APLICABLE:

Refiere el artículo 444, del Código General del Proceso:

“Avalúo y pago con productos. Practicados el embargo y secuestro, y notificado el auto o la sentencia que ordene seguir adelante la ejecución, se procederá al avalúo de los bienes conforme a las reglas siguientes:

(...)

4. Tratándose de bienes inmuebles el valor será el del avalúo catastral del predio incrementado en un cincuenta por ciento (50%), salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real. En este evento, con el avalúo catastral deberá presentarse un dictamen obtenido en la forma indicada en el numeral 1. (Subrayas y negrillas ex texto).

La Honorable Corte Constitucional en sede tutela, con relación al avalúo de inmuebles, ha dicho:

“PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO-Fijación del precio real del inmueble

La fijación del precio real como parámetro legalmente establecido también tiene la finalidad de proteger los derechos del deudor, cualesquiera sean los supuestos en que se halle, ya que bien puede suceder que el valor del bien rematado no alcance para cubrir el monto de lo debido, caso en el cual al deudor le asiste la tranquilidad de pagar en la mayor medida posible y aún de poner a salvo otros bienes y recursos o de no comprometerlos en demasía. Pero también puede acontecer que el valor del inmueble rematado satisfaga lo adeudado, incluso de manera amplia, en cuyo caso el deudor tiene el derecho a liberarse de su obligación y a conservar el remanente que, sin lugar a dudas, le pertenece.

Como consecuencia de lo anterior, cabe señalar que, sin perjuicio de los derechos e intereses del acreedor y de la obligación de adelantar el proceso y lograr el pago de la deuda, al juez también le corresponde asegurar la protección de los derechos del deudor y, en el caso que ahora ocupa la atención de la Sala, tenía razones adicionales a las expuestas para proceder oficiosamente a garantizar los correspondientes a la demandante.

(...)

*Ahora bien, con base en el artículo 516 del Código de Procedimiento Civil se podría argumentar que el demandante en el proceso ejecutivo aportó el avalúo catastral, porque lo consideró idóneo y así se lo autorizaba la legislación. **Empero, la idoneidad tiene que ser apreciada de conformidad con las particularidades del caso y con el parámetro que el mismo artículo citado propone para medirla.***

(...)

*La idoneidad del precio de un bien hipotecado, aunque la pueda apreciar el acreedor, con miras a tornar efectiva la garantía, no se fija sólo atendiendo su interés de ejecutante, ya que el propio Código de Procedimiento Civil, en el citado artículo 516, establece otro parámetro, al indicar que el valor puede ser el del avalúo catastral incrementado en un 50%, **"salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real"**.*

*Así las cosas, no basta que se aporte el avalúo catastral con el incremento señalado en la ley, aunque el valor allí consignado junto con el incremento legalmente autorizado pudiera ser suficiente para satisfacer el derecho patrimonial del acreedor, pues **la idoneidad de ese valor depende, ante todo, de su correspondencia con el precio real del inmueble hipotecado no, simplemente, de la posibilidad de cubrir la suma adeudada y de satisfacer al acreedor.***

(Subrayas y negrillas ex texto)¹

¹ Corte Constitucional. Sentencia T-531 de 2010. M. P. Gabriel Eduardo Mendoza Martelo; ver también sentencias de la Alta Corporación: T-973 de 2004. M. P. Luís Ernesto Vargas Silva; T-1045 de 2008. M. P. Rodrigo Escobar Gil; T-264 de 2009. M. P. Luís Ernesto Vargas Silva.

En ese orden, con fundamento en lo dispuesto en el canon legal antes transcrito en la parte pertinente; al extracto de la sentencia de amparo de la Corte Constitucional, a la doctrina constitucional y al dictamen contratado directamente con una entidad especializada, el cual lo realizó AsesVal S.A.S.; suscrito por la doctora GRACIELA MOSQUERA MENA, identificada con la cédula de ciudadanía número 66.908.606 RAA AVAL; situados en la Avenida 6A Norte número. 18N – 69; oficina número 71; celular número 3117692281; correo electrónico: www.asesval.com.co; y/o asesvalsas@gmail.com; queda claro que si bien es cierto el legislador permitió el *aporte el avalúo catastral con el incremento señalado en la ley*; no es menos cierto, que en el presente caso, éste no es idóneo, porque el valor registrado en el avalúo comercial de aquellos bienes inmuebles, que allegó la parte actora, siguiendo las reglas de nuestro ordenamiento jurídico, éste no corresponde al valor real del bien inmueble, en consecuencia aportó el dictamen que practicó y realizó la especialista encaminado a establecer el valor real de aquel.

Conforme el auto anteriormente mencionado, el despacho judicial ordenó:

“PRIMERO: CORRER traslado por el termino de diez (10) días, del avalúo catastral de los predios que a continuación se pasan a distinguir.

INMUEBLE	AVALÚO CATASTRAL	INCREMENTO 50%	TOTAL AVALÚO
370 – 522777	\$8.082.000	\$4.041.000	\$12.123.000
370 – 523233	\$137.626.000	\$68.813.000	\$206.439.000
370 - 522928	\$2.020.000	\$1.010.000	\$3.030.000

Mediante auto del 11 de abril de 2018, notificado en el estado número 063 del 17 de abril de 2018, el juzgado resolvió *“APROBAR el Avalúo comercial de los bienes inmuebles identificados con los folios de matrículas inmobiliarias números 370-480864 y 370-480895 por el valor de \$200.956.600 pesos m/cte.”*

Reparos:

El avalúo comercial de la orilla demandante, reitero, se limitó a tomar el avalúo catastral aumentado en 50%; limitándose a la regla del Estatuto General del Proceso en su artículo 444, oteada la doctrina constitucional tenemos que la Corte Constitucional, en estos eventos precisó: *“Así las cosas, no basta que se aporte el avalúo catastral con el incremento señalado en la ley, aunque el valor allí consignado junto con el incremento legalmente autorizado pudiera ser suficiente para satisfacer el derecho patrimonial del acreedor, pues **la idoneidad de ese valor depende, ante todo, de su correspondencia con el precio real del inmueble hipotecado y no, simplemente, de la posibilidad de cubrir la suma adeudada y de satisfacer al acreedor**”*)Subrayas y negrillas ex texto)

Así las cosas, revisemos los diferentes aspectos que rodean el inmueble, que permiten determinar su valor real, veamos:

La experta en la materia precisó, entre otros, los siguientes aspectos en el estudio que realizó:

4. INFORMACION DEL SECTOR	
<i>Esta es un área residencial del sur de la ciudad de Cali, que se concibe como la mayor zona residencial de los sectores de estratos medios y medio altos, con adecuadas condiciones urbanas tanto en espacio público como en equipamientos, movilidad y servicios públicos.</i>	
<i>La Unidad de Planificación Urbana corresponde a la 12 – Valle del Lili, localizada al sur de la ciudad, atravesada por el Río Meléndez con su área forestal protectora y la margen izquierda del Río Cañaveralejo. Limita con el Ecoparque del Cerro de la Bandera. Su estructura vial se encuentra conformada principalmente por las Calles 5ª, 13, 16, 25 y la Calle 1ª (Av. Circunvalación), y las Carreras 50, 66, 80 y 100.</i>	
<i>Las comunas que conforman esta UPU son la 16, 17 y 19. Barrios: Bosques del Limonar, Brisas del Limonar, Camino Real - Joaquín Borrero Sinisterra, Camino Real - Los Fundadores, Caney, Cañaveralejo - Seguros Patria, Cañaverales - Los Samanes, Ciudad 2000, Ciudad Capri, Ciudad Universitaria, Ciudadela Comfandi, Ciudadela Pasoancho, Cuarto de Legua – Guadalupe, El Gran Limonar, El Gran Limonar – Cataya, El Ingenio, El Limonar, El Refugio, La Alborada, La Cascada, La Hacienda, La Playa, Las Quintas de Don Simón, Lili, Los Portales - Nuevo Rey, Mayapán - Las Vegas, Pampa Linda, Prados del Limonar, Primero de Mayo, Santa Anita - La Selva, Unicentro Cali, Urbanización San Joaquín.</i>	
4.1. Vías	<i>Las vías del sector se encuentran pavimentadas y en buen estado.</i>

Adjunto el formato PDF, el estudio mediante el cual se determinó el valor comercial real del bien inmueble, así:

3. AVALUO			
<i>A continuación se consignan los valores resultado de la técnica valuatoria utilizada:</i>			
DETALLE	AREA (M2)	VALOR (M2)	VALOR TOTAL
APARTAMENTO 401-A	93,03	\$3.900.000	\$362.817.000
Parqueadero 158	18,48	\$1.300.000	\$24.024.000
Depósito o Bodega 54	2,63	\$1.000.000	\$2.630.000
		4.186.510 Promedio/m²	
TOTAL AVALUO			\$389.471.000
SON: TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y UN MIL PESOS M/CTE.			
VIGENCIA: Decreto 1420 de 1998. Artículo 19º.- Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación, siempre que las condiciones físicas o exógenas del inmueble y del sector se mantengan.			

Se concluye así su Señoría, que el valor real de los pluricitados inmuebles corresponde a la suma de: **TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y UN MIL PESOS (\$389.471.000) M/CTE.**

Lo anterior, atendiendo a las particularidades que rodean el inmueble, tenemos que el valor comercial real del inmueble tiene una diferencia abismal con el aportado por el apoderado judicial de la parte acreedora, realicemos la operación matemática:

$$\$12.123.000,00 + 206.439.000,00 + \$3.030.000,00 = 221.592.000,00$$

VALOR TOTAL DEMANDANTE	VALOR TOTAL DEMANDADO	DIFERENCIA
\$221.592.000,00	\$389.471.000,00	= \$167.879.000,00

Así las cosas, su Señoría, estamos frente a una diferencia a favor de la parte deudora de **CIENTO SESENTA Y SIETE MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL PESOS;** y retomando lo dicho por la Alta Corporación ***"el deudor tiene el derecho a liberarse de su obligación y a conservar el remanente que, sin lugar a duda, le pertenece."***

Del señor juez, con toda consideración,

Santiago de Cali, 25 de enero de 2023,



MARTHA LUCIA DAZA RENGIFO

AVALUO COMERCIAL DE INMUEBLES



1. DATOS PRELIMINARES	
SOLICITANTE	TANIA ALVAREZ HOYOS
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento de vivienda – Parqueadero (Urbanos)
DIRECCION	Carrera 68 No. 13B – 61 (Dirección física de la unidad residencial). Calle 13E-3B Carrera 66B-68 (Dirección en certificado de tradición). Conjunto Residencial Altos de Pinares, Apartamento #401 Torre A, Parqueadero #158, Bodega #54. Conjunto Residencial Altos de Pinares
COORDENADAS	Y: 867350.5516 m X: 1060368.58 m
BARRIO	La Hacienda
MUNICIPIO	Cali
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca
PAIS	Colombia
FECHA DE VISITA:	Enero 23 de 2023
FECHA DE ENTREGA INFORME:	Enero 25 de 2023

2. NORMAS Y DEFINICIONES

2.1 AVALUO COMERCIAL

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas y/o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo, ubicados en zonas homogéneas y geoeconómicas similares. Tales ofertas o transacciones se deben clasificar, analizar y homogeneizar según sea el caso, a partir de criterios de objetividad. Estas ofertas se deben dar en un campo donde no existan presiones exógenas ni para el comprador ni para el vendedor, donde estas transacciones sean típicas de las existentes en un mercado.

2.2 NORMATIVIDAD

El presente informe se desarrolla bajo las normas legales vigentes en materia de avalúos:

- Resolución 620 de 1998 del IGAC “Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997”
- Decreto 1420 de 1998 del IGAC “Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-Ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-Ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos”.
- Decreto 422 de 2000 “Por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 50 de la Ley 546 de 1999 y los artículos 60, 61 y 62 de la Ley 550 de 1999”
- Ley 1673 de 2013 “establece las actitudes, competencias y responsabilidades del ejercicio profesional de la realización de avalúos en el país”.
- Acuerdo 0373 de 2014 “Plan de Ordenamiento Territorial de Santiago de Cali”

2.3 DOCUMENTOS ANALIZADOS

- Certificado de tradición
- Escritura pública de compraventa

3. INFORMACION JURIDICA

3.1. Propietario:	LUIS ARNOLDO LEON OSPINA y TANIA ALVAREZ HOYOS
3.2. Título de Adquisición:	Escritura Pública No. 1162 del 10-10-1996 de la notaría Dieciocho de Cali
3.3. Matrícula Inmobiliaria:	370-523233, 370-522277, 370-522928
3.4. Cédula catastral:	K78404200-38
Nota:	No se ha efectuado estudio de títulos por no ser de nuestra competencia.

4. INFORMACION DEL SECTOR

Esta es un área residencial del sur de la ciudad de Cali, que se concibe como la mayor zona residencial de los sectores de estratos medios y medio altos, con adecuadas condiciones urbanas tanto en espacio público como en equipamientos, movilidad y servicios públicos.

La Unidad de Planificación Urbana corresponde a la 12 – Valle del Lili, localizada al sur de la ciudad, atravesada por el Río Meléndez con su área forestal protectora y la margen izquierda del Río Cañaveralejo. Limita con el Ecoparque del Cerro de la Bandera. Su estructura vial se encuentra conformada principalmente por las Calles 5ª, 13, 16, 25 y la Calle 1ª (Av. Circunvalación), y las Carreras 50, 66, 80 y 100.

Las comunas que conforman esta UPU son la 16, 17 y 19. Barrios: Bosques del Limonar, Brisas del Limonar, Camino Real - Joaquín Borrero Sinisterra, Camino Real - Los Fundadores, Caney, Cañaveralejo - Seguros Patria, Cañaveralejo - Los Samanes, Ciudad 2000, Ciudad Capri, Ciudad Universitaria, Ciudadela Comfandi, Ciudadela Pasoancho, Cuarto de Legua – Guadalupe, El Gran Limonar, El Gran Limonar – Cataya, El Ingenio, El Limonar, El Refugio, La Alborada, La Cascada, La Hacienda, La Playa, Las Quintas de Don Simón, Lili, Los Portales - Nuevo Rey, Mayapán - Las Vegas, Pampa Linda, Prados del Limonar, Primero de Mayo, Santa Anita - La Selva, Unicentro Cali, Urbanización San Joaquín.

4.1. Vías	Las vías del sector se encuentran pavimentadas y en buen estado.
-----------	--



ESTRUCTURA URBANA	
1 Seminario Teo. Bautista 2 Club de Tennis de Cali 3 Colegio Politécnico 4 Universidad Santiago de Cali 5 Canal Puente Palma 6 Club Seguro Social - Colegios 7 Colegio Reyes Católicos 8 Clínica Amiga 9 Parque de Capri 10 Calle 25 - Corredor Verde 11 Río Lili 12 Centro Recreativo de Comfandi 13 Universidad del Valle 14 Clínica de la Policía 15 Unidad Recreativa Panamericana 16 Unidad Dep. Alberto Galindo 17 Club Tequendama 18 Cempres 19 Unidad Rec. Mariano Ramos 20 Cinturón Ecológico 21 Río Meléndez 22 Clínica Valle del Lili 23 Club Campestre Zona A: Puente Palma Zona de las amenidades de la UPU donde se encuentran diversas actividades de barrio además de las locales y urbanas. Zona B: Río Lili Esta zona de la UPU se caracteriza por su vocación ambiental debido a la presencia del Río, el cual atraviesa toda el área de planificación. Zona C: Caney - Valle del Lili Es la zona de mayor actividad inmobiliaria, donde se concentra el uso de vivienda multifamiliar. Vías Principales: Límites Via Principal Via Local Conexión Transversal Via Arteria	
4.2. Acceso	El acceso se hace por la Calle 15, la Avenida Circunvalar y la Carrera 66, vías de alto tráfico vehicular y peatonal.
4.3. Estratificación:	5
4.4. Comuna	17
4.5. SERVICIOS PUBLICOS	Buena cobertura de servicios públicos domiciliarios.

4.5.1 Energía eléctrica	Servicio prestado por Emcali
4.5.2. Alcantarillado	La Comuna es servida por un sistema de redes locales combinadas que reciben y transportan conjuntamente, las aguas lluvias y las aguas residuales.
4.5.3. Acueducto	Cuenta con acueducto de EMCALI
4.5.4. Gas domiciliario	Cuenta con servicio de gas suministrado por Gases de Occidente.
4.5.5. Telefonía	Alámbrica e inalámbrica
4.5.6. Saneamiento básico	Buena cobertura con recolección de basuras 2 veces por semana. La unidad cuenta con UTB.

5. DESCRIPCION DEL INMUEBLE

5.1. LOTE DE TERRENO

5.1.1. Area	No se tiene en cuenta el lote de terreno por tratarse de un bien sometido a propiedad horizontal.
5.1.2. Frente	N/A
5.1.3. Fondo	N/A
5.1.4. Situación	Manzana completa
5.1.5. Topografía	Plana
5.1.6. Forma geométrica	Irregular, casi cuadrado
5.1.7. Linderos	Los linderos se encuentran debidamente descritos en la escritura de compraventa correspondiente.
5.1.8. Otras consideraciones del lote	Tiene buena arborización sobre las vías principales.

5.2. CONSTRUCCIONES

5.2.1. Área construida:	99.59 m ²
Área privada:	93.03 m ²
5.2.2. Años de construcción:	27 años
5.2.3. Vida remanente	73 años
5.2.4. Estado de conservación	Bueno

ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS:		
CIMENTACION:	CONCRETO	
ESTRUCTURA:	CONCRETO	
PAREDES:	LADRILLO	
CUBIERTA:	LOSA DE CONCRETO EN APARTAMENTO. TEJA DE BARRO EN EDIFICIO GENERAL	
FACHADA:	LADRILLO LIMPIO Y GRANIPLAST EN MUY BUEN ESTADO	
ACABADOS:		
CIELO RASO:	REPELLO, ESTUCO Y PINTURA. PARTES CON PANEL YESO	
PAREDES:	REPELLO, ESTUCO Y PINTURA	
BAÑOS:	ENCHAPES EN CERAMICA, DIVISIONES EN VIDRIO, MUEBLES EN BUEN ESTADO	
COCINA:	INTEGRAL, MESON Y POZUELO EN ALUMINIO, MUEBLES DE MADERA TIPO RH, ENCHAPES EN CERAMICA EN PAREDES	
PISOS:	CERAMICA TIPO DUROPISO	
GUARDAESCOBAS:	CERAMICA	
PUERTAS Y CLOSETS:	MADERA	
VENTANAS:	METALICA Y VIDRIO LISO	
LAVADERO:	PREFABRICADO CON ENCHAPES EN CERAMICA	
DETALLE	Cantidad	Estado
DISTRIBUCION:		
No. ALCOBAS	3	BUENO
BAÑO SOCIAL:	1	BUENO
BAÑO PRIVADO:	1	BUENO
COCINA:	1	BUENO
SALA:	1	BUENO
COMEDOR:	1	BUENO
ZONA OFICIOS:	1	BUENO
BALCON:	0	
TERRAZA:	0	
CUARTO DE SERVICIO:	1	BUENO
BAÑO DE SERVICIO:	1	BUENO
SALA DE TELEVISIÓN:	0	
VESTIER:	0	
ESTUDIO:	0	
PARQUEADERO:	2	PRIVADO
ZONA SOCIAL:	Cantidad	Estado
PISCINA:	4	BUENO
SALON SOCIAL:	1	BUENO
JUEGOS DE NIÑOS:	1	BUENO
PORTERIA:	1	BUENO
PORTERIA:	1	BUENO
SAUNA:	1	BUENO
TURCO:	1	BUENO
JACUZZI:	0	
GIMNASIO:	1	BUENO
ZONAS VERDES	SI	BUENO
ASCENSOR	2	BUENO
OTROS:	TIENE MUY BUENAS VÍAS DE ACCESO Y BUEN SISTEMA DE TRANSPORTE - TIENE ALAREDEDOR MUY BUENA ARBORIZACIÓN - TIENE BUENA ILUMINACIÓN, VENTILACIÓN Y BUENOS ACABADOS. TIENE TODAS SUS ACOMETIDAS HIDRAULICAS, SANITARIAS, ELECTRICAS Y DE GAS DEBIDAMENTE INSTALADAS. EL PARQUEADERO ES DOBLE, DE TIPO LINEAL	

6. REGLAMENTACION URBANISTICA	
6.1. CLASIFICACION	Predio urbano
6.2. AREA DE ACTIVIDAD	Residencial predominante
6.3. TRATAMIENTO URBANISTICO	Consolidación 1 – Consolidación urbanística

Artículo 290. Área de Actividad Residencial Predominante. Corresponde a aquellas áreas del territorio urbano cuya actividad principal es la residencial, y tiene como usos complementarios comercio y servicios asociados a la vivienda, los cuales se pueden desarrollar dentro del predio, en un área no mayor a ochenta (80 M²) metros cuadrados.

De igual forma se permite el desarrollo de actividades económicas complementarias a la vivienda sobre los corredores de actividad zonal que se definan en las unidades de planificación urbana.

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

IDESC INFRAESTRUCTURA DE DATOS ESPACIALES SANTIAGO DE CALI

Resultado

Exportar Selección

▲ **Capa: Edificabilidad**

Indice constr base	Indice constr adicional	Indice ocupacion	Normas volumetricas	Norma complementaria	Resoluciones
1,7	0,5	Ver más	Ver más	Ver más	

▲ **Capa: Unidades de planificacion urbana**

Cod. UPU	Nombre	Remove
12	VALLE DEL LILI	X

▲ **Capa: Tratamientos urbanisticos**

Nombre	Norma	Resoluciones	Remove
CONSOLIDACIÓN 1 - CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	Ver más		X

▲ **Capa: Areas de actividad**

Nombre	Area actividad	Tipo	Vocacion	Normas complementarias	CIUU 4	Activi permit
	AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL NETA	AREA RESIDENCIAL NETA	AREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL NETA	Ver más	Ver más	Ver

▼ **Capa: Terrenos urbanos**

▲ **Capa: Manzanas catastrales**

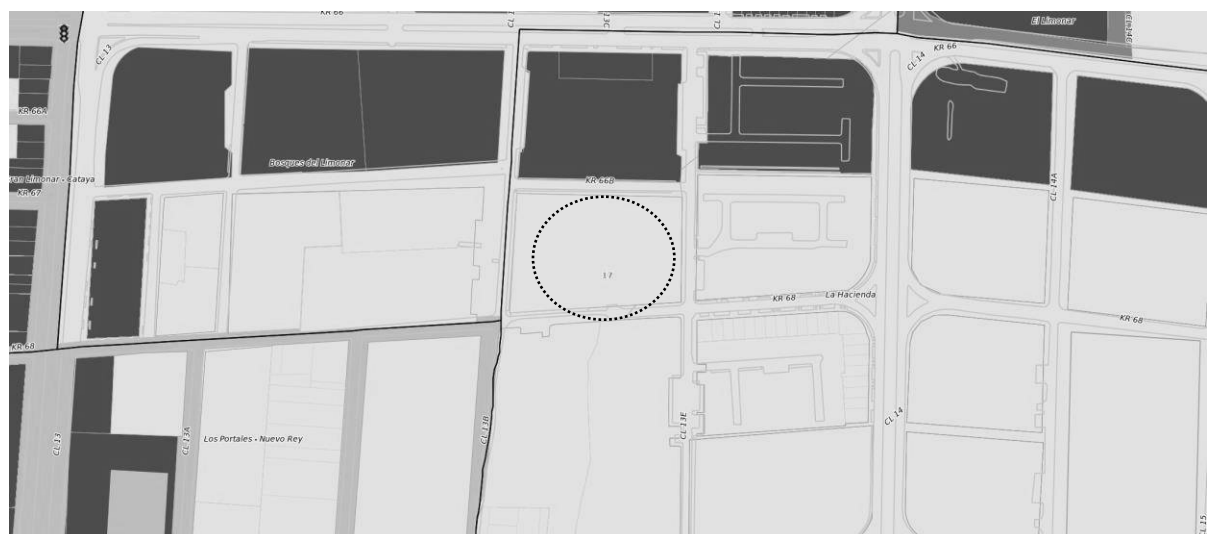
Tipo avaluo	Sector	Comuna / Corregimiento	Barrio / Sector geog.	Manzana	Remove
01	00	17	84	0048	X

▲ **Capa: Barrios y sectores**

Codigo	Nombre	Perímetro (m)	Área (m2)	Remove
1784	La Hacienda	3878.431	721667.823	X

▲ **Capa: Comunas**

Codigo	Nombre	Perímetro (m)	Área (m2)	Remove
17	Comuna 17	17335.133	12677841.886	X



Acuerdo 0373 de 2014: Artículo 309. Modalidades del Tratamiento Urbanístico de Consolidación. Son modalidades del tratamiento de consolidación las siguientes:

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

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

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

7. METODOLOGIAS VALUATORIAS	
7.1. MÉTODO DE COMPARACION O DE MERCADO	<i>Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.</i>
7.2. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN	<i>En desarrollo de este método se debe entender por costo total de la construcción la suma de los costos directos, costos indirectos, los financieros y los de gerencia del proyecto, en que debe incurrirse para la realización de la obra. Después de calculados los volúmenes y unidades requeridas para la construcción se debe tener especial atención con los costos propios del sitio donde se localiza el inmueble. Al valor definido como costo total se le debe aplicar la depreciación.</i>
7.3. MÉTODO O TECNICA RESIDUAL	<i>Para el cálculo de ventas totales, se debe analizar el tipo de producto que por efectos del principio de mayor y mejor uso se pueda dar sobre el predio, para lo cual se deben referenciar las ofertas de inmuebles comparables y semejantes al proyecto planteado, así como las características de áreas, valores de venta, elementos del proyecto, entre otros que éste tenga.</i>
7.4. MÉTODO DE CAPITALIZACION DE RENTAS O INGRESOS	<i>Es necesario realizar la investigación de los contratos que regulen la posibilidad de generar rentas o ingresos, tales como los de arrendamientos, para bienes comparables.</i>

8. METODOLOGIA VALUATORIA UTILIZADA

En el presente ejercicio se utiliza la metodología valuatoria de **COMPARACIÓN O DE MERCADO**, con medición en Enero de 2023.

En la misma, se tienen en cuenta las zonas homogéneas físicas y zonas geoeconómicas, en donde se cuenta con muestras de oferta de predios.

Las zonas homogéneas físicas y geoeconómicas hacen parte del componente económico, conformado por áreas geográficas del territorio con características similares (vías, topografía, servicios públicos, uso actual del suelo, norma, áreas homogéneas de tierra, entre otras), que a partir de puntos de investigación económica y valoraciones unitarias similares de precio, se les asigna un valor en el mercado inmobiliario.

8.1. CALCULOS ESTADISTICOS

Después de recolectar y analizar los datos de ofertas de compraventa y de avalúos efectuados a inmuebles similares a los que nos ocupan, se desarrollan los cálculos estadísticos con el objetivo de obtener un valor promedio del metro cuadrado en inmuebles de este tipo, y para la correcta aplicación de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, por la cual se establecen los procedimientos para realizar avalúos.

A continuación se calcula una medida de tendencia central (media aritmética). Siempre que se acuda a medidas de tendencia central es necesario calcular indicadores de dispersión, por lo cual, seguidamente se calculará el coeficiente de variación.

MEDIA ARITMETICA:

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

$\bar{X}$ = indica media aritmética

$\sum$ = signo que indica suma

N = número de casos estudiados

X_i = valores obtenidos en la encuesta

DESVIACION ESTANDAR

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

En donde,

$\bar{X}$ = media aritmética

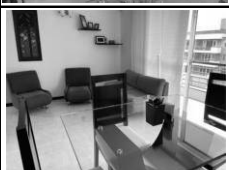
X_i = dato de la encuesta

N = número de datos de la encuesta

COEFICIENTE DE VARIACION

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

8.2. ESTUDIO DE MERCADO

FUENTE	FOTO MUESTRA	DESCRIPCION	VALOR PREDIO	AREA (M²)	VALOR x M²
https://casas.mitula.com.co/adform/00000045300146693802610977page=2&pos=1&t_sec=190&t_or=2&t_pvid=d3a930c4-5c2a-456c-bb25-310a2ffc702c&reg_sgmt=REVTS1RPUDtTRU87QURfUEFHRTs=		LA HACIENDA Unidad Altos de Pinares Cra 68 #13B-61 Apto 602 T: B, consta de 3alcobas 2baños, estudio, alcoba de empleada, cocina integral, 99,5mts2, \$390.000.000. 6to piso ascensor, 2 parqueaderos, piscina, zonas verdes	\$390.000.000	93	\$4.193.548
https://www.clasf.co/venta-apto-hacienda-altos-de-pinares-sur-cali-gh-en-cali-6072826/		Venta de Apartamento en la hacienda sector de pinares cerca a la pasoancho. 99 mts2 más parqueadero doble con depósito en sotano. Consta de 3 habitaciones mas habitacion de servicio todas las habitaciones con closet la habitación principal con baño. Cuenta con estudio sala comedor cocina integral. La unidad con piscinas gimnasio salón social zona infantil	\$350.000.000	93	\$3.763.441
https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/venta/barrio/ciudad/7565201		excelente apto iluminado fresco ventilado, agradable, balcón con buena vista, no le da el sol de la tarde, tiene tres alcobas principal con baño y vestier, estudio. cocina integral sala comedor independiente, parqueadero doble en plataforma. zona social con piscina adultos y niños, salón social. juegos infantiles. fácil acceso de transporte, cerca a centros comerciales colegios, universidades, supermercados, avenidas, restaurantes..	\$390.000.000	88	\$4.431.818
https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-cali-la-hacienda-3-habitaciones-3-banos-2-garaes/15273-M4023694		Venta Apartamento La Hacienda, Sur de Cali 6804. Vendo apartamento remodelado primer piso y parqueadero doble propio de 100mts2 en La Hacienda, Sur de Cali, Valle del Cauca. El apartamento consta de sala comedor, cocina integral, tres habitaciones, alcoba principal con baño privado, baño de alcobas, baño de visitantes, sala de star y zona de oficinas. La unidad cuenta con portería, vigilancia 24 horas, piscina para niños y adultos, excelente ubicación, cerca a centros comerciales, colegios, universidades y vía principal.	\$380.000.000	93	\$4.086.022
https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/venta/barrio/ciudad/7869587		Vendo apartamento quinto piso de 96mts2 con ascensor y parqueadero propio doble en sótano en La Hacienda, Sur de Cali, Valle del Cauca. Consta de Sala comedor, tres habitaciones, principal con baño y Vestier, dos habitaciones con closet, sala de TV o estar, baño social, balcón amplio, zona de oficinas, cuarto de servicios con baño. El conjunto cuenta con piscina, salón social, zona de juegos y zonas verdes. Estratégica ubicación cerca a centros comerciales, colegios, universidades.	\$410.000.000	96	\$4.270.833
https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/venta/barrio/ciudad/7778861		Apartamento en venta de 98m2, con vista interior, ubicado en un 3er piso (Torre E Apto 305), acceso por ascensor, 2 parqueaderos propios y cubiertos (91 y 95) Consta de 3 habitaciones, 2 baños, sala comedor, balcón, cocina integral y zona de lavandería. Tiene piso en porcelanato en habitaciones, zona social y cerámico en baños y cocina. La unidad cuenta con zonas verdes, piscina, lobby, zona infantil, jacuzzi, turco, gimnasio, salón social y vigilancia privada las 24 horas.	\$425.000.000	98	\$4.336.735
PROMEDIO		\$4.180.399	DESVIACION ESTANDARD	\$236.121	VARIACION (%)
NUMERO DE DATOS		6	RAIZ	-1,20	5,65%
LIMITE SUPERIOR		\$4.416.520	LIMITE INFERIOR	\$3.944.279	

8.3. ANALISIS DE LAS MUESTRAS

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien. Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%; no es conveniente utilizar la media obtenida y, por el contrario, es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

En el presente caso, se puede tomar la media como el valor más probable, ya que el coeficiente de variación es menor que 7,5%, y se homogeneizará teniendo en cuenta los límites superior e inferior.

A continuación se presenta la table de homogeneización o comparación, con las ofertas halladas:

TABLA DE COMPARACION							
FACTORES							
	MUESTRA 1	INMUEBLE AVALUADO	MUESTRA 2	INMUEBLE AVALUADO	MUESTRA 3	INMUEBLE AVALUADO	
AREA	100	100	100	100	100	102	
CONFORMACION	100	100	100	100	100	90	
VIAS	100	100	100	100	100	100	
UBICACIÓN DENTRO DEL EDIFICIO	100	100	100	100	100	100	
ACABADOS	100	90	100	100	100	100	
ZONAS SOCIALES	100	100	100	100	100	100	
PARQUEADEROS	100	100	100	100	100	100	
COMPARATIVO	100	99	100	100	100	99	
VALOR M2	\$4.193.548	\$4.133.640	\$3.763.441	\$3.763.441	\$4.431.818	\$4.381.169	

	MUESTRA 4	INMUEBLE AVALUADO	MUESTRA 5	INMUEBLE AVALUADO	MUESTRA 6	INMUEBLE AVALUADO
AREA	100	100	100	100	100	95
CONFORMACION	100	100	100	100	100	90
VIAS	100	100	100	100	100	100
UBICACIÓN DENTRO DEL EDIFICIO	100	100	100	100	100	100
ACABADOS	100	90	100	100	100	90
ZONAS SOCIALES	100	100	100	100	100	100
PARQUEADEROS	100	100	100	100	100	100
COMPARATIVO	100	99	100	100	100	96
VALOR M2	\$4.270.833	\$4.209.821	\$4.356.735	\$4.356.735	\$4.433.186	\$4.274.858

VALOR COMPARADO
\$4.133.640
\$3.763.441
\$4.381.169
\$4.209.821
\$4.356.735
\$4.274.858
\$4.186.611

TABLA DE COMERCIALIZACION - TABLA DE HERWEET

Condición de Oferta	Coef. Oferta	Condición de Demanda	Coef. Oferta
Exigua	1.65832	Excesiva	1.65832
Escasa	1.44224	Considerable	1.44224
Baja	1.26493	Alta	1.26493
Moderada	1.11804	Regular	1.11804
Balanceada	1.00000	Balanceada	1.00000
Regular	0.89443	Moderada	0.89443
Alta	0.79056	Baja	0.79056
Considerable	0.69337	Escasa	0.69337
Excesiva	0.60302	Exigua	0.60302

Factor Comercialización Criterio de Herweert

VALOR M2 HOMOGENEIZADO \$4.186.611

COMERCIALIDAD

OFERTA	BALANCEADA	1,00000
DEMANDA	BALANCEADA	1,00000
VOLUMEN DE CLIENTES	BUENO	
SECTOR	URBANO - RESIDENCIAL PREDOM	
LIMITACIONES	NINGUNA	
VALORIZACION	ESTABLE	

FACTOR DE COMERCIALIDAD 1,00

VALOR ADOPTADO M2 \$4.186.611

3. AVALUO

A continuación se consignan los valores resultado de la técnica valuatoria utilizada:

DETALLE	AREA (M2)	VALOR (M2)	VALOR TOTAL
APARTAMENTO 401-A	93,03	\$3.900.000	\$362.817.000
Parqueadero 158	18,48	\$1.300.000	\$24.024.000
Depósito o Bodega 54	2,63	\$1.000.000	\$2.630.000
		4.186.510 Promedio/m ²	
TOTAL AVALUO			\$389.471.000

SON: **TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y UN MIL PESOS M/CTE.**

VIGENCIA: Decreto 1420 de 1998. Artículo 19º.- Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación, siempre que las condiciones físicas o exógenas del inmueble y del sector se mantengan.

CONSIDERACIONES:

1. *El presente avalúo se realiza a solicitud del interesado.*
2. *La suscrita declara que directa o indirectamente no tiene ni ha tenido cualquier interés en el resultado del avalúo o en sus posibles utilizaciones, así como que carezco de cualquier vinculación con las partes que se afectarían con el resultado del presente informe.*
3. *Declaro de igual forma que no tengo ni he tenido con la solicitante, ninguna relación de subordinación, dependencia o parentesco.*
4. *Así mismo, declaro que no me encuentro incurso en las causales de recusación a las que se refiere el artículo 72 de la Ley 550 de 1999, no existiendo conflicto de interés.*

Agradeciéndole por la solicitud de este informe y por la confianza depositada, quedo lista a atender cualquier inquietud al respecto de este avalúo.

Atentamente



GRACIELA MOSQUERA MENA

Gerente

Abogada – Avaluadora

C.C. 66908606

RAA AVAL-66908606

AVALUO Altos de Pinares – Tania Alvarez

REGISTRO FOTOGRAFICO

Vías de acceso



Acceso a torre y al apartamento, escaleras y doble ascensor





Sala comedor



Alcoba principal



Alcoba 2



Alcoba 3



Cocina y zona de oficios



Alcoba y baño de servicio



Parqueadero doble y depósito



Zona Piscina 1, sauna y turco





Zona piscina 2



Salón social y baños





Juegos de niños



Gimnasio



Parqueaderos plataforma



PLANO DE UBICACIÓN





PDF de Verificación: actualizado



<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) GRACIELA MOSQUERA MENA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 66208606, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 22 de Noviembre de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-66208606.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GRACIELA MOSQUERA MENA 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:
22 Nov 2017

Regimen:
Regimen de Transición

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción:
30 Abr 2021

Regimen:
Regimen de Transición

Fecha de actualización:
30 Abr 2021

Regimen:
Regimen 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:
30 Abr 2021

Regimen:
Regimen Académico

Página 1 de 4



PDF de Verificación: asesval.pdf



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



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
30 Abr 2021

Regimen
Regimen de Transición

Fecha de actualización
30 Abr 2021

Regimen
Regimen 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 y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camionetas y remolques, motocicletas, motocicletas, motocicletas, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
30 Abr 2021

Regimen
Regimen de Transición

Fecha de actualización
30 Abr 2021

Regimen
Regimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
30 Abr 2021

Regimen
Regimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
30 Abr 2021

Regimen
Regimen Académico



PDF de Verificación Electrónica



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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente desde el 26 de Agosto de 2017 hasta el 25 de Agosto de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente desde el 23 de Mayo de 2022 hasta el 22 de Mayo de 2026, 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 2 OESTE NO. 2 - 21 OF. 401
Teléfono: 3117692281
Correo Electrónico: graciemosq@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral en Auxiliar Avaluador de Bienes Academia Scotland Yard

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) GRACIELA MOSQUERA MENA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 66908606. El(la) señor(a) GRACIELA MOSQUERA MENA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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



RAA de Valadores s.a.s.



https://www.raa.org.co



PIN DE VALIDACIÓN

b0ac0a8d



El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los dos (02) días del mes de Enero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:

Alexandra Suarez
Representante Legal

CERTIFICADO
COLEGIADO
MES

**CORPORACIÓN
COLEGIO NACIONAL DE
AVALUADORES**



NIT: 9014354819
PERSONERÍA JURÍDICA 55-0000000002280 12

Sabaneta, Antioquia, enero de 2023

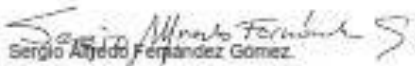
A QUIEN LE INTERESA

Que el Señor(a), Graciela Mosquera Mena, identificado(a) con la cédula de ciudadanía Colombiana No 66908606 se encuentra afiliado como Colegiado Fundador de LA CORPORACIÓN, COLEGIO NACIONAL DE AVALUADORES, y actualmente es Colegiado **ACTIVO**.

Al momento de la expedición de este certificado, el COLEGIADO(A), Señor(a) Graciela Mosquera Mena, se encuentra Registrado(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, RAA, con el número AVAL-66908606, reside en la Ciudad de Santiago De Cali del departamento de Valle Del Cauca. La ERA pertinente certificará las categorías de avalúos en los cuales el COLEGIADO esta registrado en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, para ello debe anexar el Certificado de Competencia que la entidad emite para tal fin.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de su respectiva ERA, no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) Graciela Mosquera Mena, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 66908606. En este Certificado para El(la) señor(a) Graciela Mosquera Mena no se examina las obligaciones y deberes de la Corporación, esta información es privada del Colegiado y se debe solicitar en forma particular e independiente.

Quien Certifica:


Sergio Aljedo Fernández Gómez
Presidente y Representante Legal
Corporación Colegio Nacional de Avaluadores

Calle 75 A SUR 47 A 13 IN 406 Sabaneta Antioquia

3505979797