



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 27 de marzo 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.

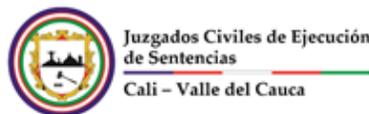
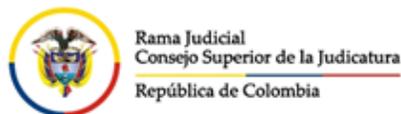
A las ocho 08:00 A.M. del día siguiente al de esta fijación empiezan a correr en la Oficina de Apoyo para los Juzgados Civiles del Circuito de Ejecución de Sentencia de Cali, y para efectos de lo establecido en el Código General del Proceso, los tres (3) días de término de traslado de la liquidación del crédito presentada, visible en la carpeta Cuaderno Principal ID 23.

PROFESIONAL UNIVERSITARIO

RV: PROCESO EJECUTIVO SINGULAR -EDUARDO FRANCO BERÓN-RAD. 2014-595 MEMORIAL SOLICITA FECHA REMATE

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

Lun 13/03/2023 8:00



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

Enviado: viernes, 10 de marzo de 2023 17:14

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

Asunto: RV: PROCESO EJECUTIVO SINGULAR -EDUARDO FRANCO BERÓN-RAD. 2014-595 MEMORIAL SOLICITA FECHA REMATE

De: Juzgado 03 Civil Circuito - Valle Del Cauca - Cali <j03cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Enviado: viernes, 10 de marzo de 2023 16:20

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

Asunto: RV: PROCESO EJECUTIVO SINGULAR -EDUARDO FRANCO BERÓN-RAD. 2014-595 MEMORIAL SOLICITA FECHA REMATE

Atentamente,

JUZGADO 3 CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

Los documentos en forma de mensajes de datos se presumen auténticos según lo dispone el artículo 244 del Código General del Proceso. En toda actuación administrativa o judicial, no se negará eficacia, validez o fuerza obligatoria y probatoria a todo tipo de información en forma de un mensaje de datos, por el sólo hecho que se trate de un mensaje de datos o en razón de no haber sido presentado en su forma original. (Art. 10 ley 527 de 1999). POR FAVOR NO IMPRIMA ÉSTE CORREO A MENOS QUE LO NECESITE. CONTRIBUYAMOS CON NUESTRO PLANETA.

De: Notificaciones Caja de Compensacion <notificacionescajadecompensacion@comfenalcovalle.com.co>

Enviado: viernes, 10 de marzo de 2023 3:44 p. m.

Para: Juzgado 03 Civil Circuito - Valle Del Cauca - Cali <j03cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Cc: Paula Andrea Echeverry Arango <paecheverry@comfenalcovalle.com.co>; Veronica Cano Munera <vcano@comfenalcovalle.com.co>

Asunto: PROCESO EJECUTIVO SINGULAR -EDUARDO FRANCO BERÓN-RAD. 2014-595 MEMORIAL SOLICITA FECHA REMATE

Señores

Juzgado Tercero Civil del Circuito de Ejecución de Sentencias de Cali

E. S. D.

Radicación: 760013103-007-2014-00595-00

Demandante: Caja de Compensación Familiar del Valle del Cauca – Comfenalco Valle Delagente

Demandado: Eduardo Franco Berón

Clase de Proceso: Ejecutivo Singular

Paula Andrea Echeverry Arango, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Cali, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 38.551.772, portadora de la Tarjeta Profesional No. 146.958 del Consejo Superior de la Judicatura, en mi condición de apoderada judicial de la parte demandante en el proceso de la referencia, me permito enviar memorial y anexos para su conocimiento y fines pertinentes.

Por favor confirmar recibido del presente correo.

“Porque somos *DelagenteEnCasa* trabajamos con el corazón”



**Correo Notificaciones Judiciales
Caja de Compensación
Comfenalco Valle
Sede Principal
Cali
www.comfenalcovalle.com.co**

NOTA CONFIDENCIAL: Si sus datos personales están incluidos en este mensaje y desea conocer el tratamiento, finalidad y canales establecidos por COMFENALCO VALLE DELAGENTE para ejercer sus derechos como Titular conforme la normativa vigente, puede consultar la Política de Tratamiento de la Información que para el efecto hemos dispuesto en nuestra página web www.comfenalcovalle.com.co. La información contenida en este mensaje y en cualquier archivo o documento adjunto al mismo, es confidencial. Esta dirigida exclusivamente para el uso privado del destinatario y no debe ser difundida ni utilizada por otra persona. Si usted, por error recibe esta comunicación, por favor notifique inmediatamente al remitente por esta misma vía y destruya la comunicación original y sus adjuntos. COMFENALCO VALLE DELAGENTE no garantiza la transmisión de mensajes electrónicos en forma segura y libre de errores debido a que la información puede ser interceptada, manipulada, dañada, perdida, destruida, pueda llegar tarde, incompleta o conteniendo virus. COMFENALCO VALLE DELAGENTE, no es responsable por cualquier error u omisión en el contenido de este mensaje, que pueda surgir como resultado de la transmisión de este mensaje electrónico. La información no relacionada con las actividades de COMFENALCO VALLE DELAGENTE, no es suministrada ni aprobada por la empresa. Las opiniones expresadas en este mensaje son responsabilidad exclusiva de quien las emite y no necesariamente reflejan la posición institucional de

COMFENALCO VALLE DELAGENTE ni comprometen su responsabilidad. Los empleados y usuarios del sistema de mensaje electrónico están expresamente advertidos de no crear ni enviar enunciados difamatorios; no deben infringir ni efectuar ninguna violación a los derechos de autor y otras disposiciones legales a través de comunicaciones y mensaje electrónico. Cualquier comunicado de esta naturaleza es contrario a la voluntad y la política de COMFENALCO VALLE DELAGENTE.

Antes de imprimir este e-mail, asegúrate que sea necesario. Proteger el medio ambiente también está en tus manos.

Santiago de Cali, 10 de marzo de 2023

Señores

Juzgado Tercero Civil del Circuito de Ejecución de Sentencias de Cali
E. S. D.

Radicación: 760013103-007-2014-00595-00
Demandante: Caja de Compensación Familiar del Valle del Cauca –
Comfenalco Valle Delagente
Demandado: Eduardo Franco Berón
Clase de Proceso: Ejecutivo Singular

Paula Andrea Echeverry Arango, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Cali, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 38.551.772, portadora de la Tarjeta Profesional No. 146.958 del Consejo Superior de la Judicatura, en mi condición de apoderada judicial de la parte demandante, me permito poner en conocimiento del Despacho el Avalúo Comercial del inmueble objeto del presente proceso, ubicado en la Calle 51 Norte No. 8 B-30 B/ El Bosque realizado por la firma Lonja de Avaluadores de Colombia de fecha diciembre 21 de 2022, de igual forma se anexa la Liquidación actualizada del Estado de Deuda a corte 28 de febrero de 2023, por lo anterior y de manera respetuosa se solicita al Señor Juez fijar fecha de diligencia de remate del bien secuestrado.

Del señor Juez,

Cordialmente,



Paula Andrea Echeverry Arango
C.C. No. 38.551.772
T.P. 146.958 del C.S. de la Jra



AVALUO COMERCIAL
DE INMUEBLES

***LOTE DE TERRENO –
CONSTRUCCIONES
Calle 51 Norte No. 8B – 30
BARRIO EL BOSQUE
Cali – Valle***

SOLICITADO POR

COMFENALCO VALLE DEL AGENTE

Diciembre 21 de 2022



RESUMEN

El presente documento de **AVALÚO COMERCIAL** fue elaborado por la **LONJA DE AVALUADORES DE COLOMBIA** a fin de hacer una descripción metódica y técnica de un inmueble ubicado en la Calle 51 Norte No. 8B- 30 barrio El Bosque de la ciudad de Cali, Departamento del Valle del Cauca, Colombia, para llegar a la conclusión de su valor en diciembre de 2022.

Teniendo en cuenta los elementos internos y externos que integran el Valor Comercial del bien como son: Estado general, Localización, Servicios, Vida Útil, Tamaño, Ubicación, Diseño, Volumen de Clientes, Mantenimiento, Índice de Comercialidad, etc., se conceptúa que su **VALORIZACIÓN** es Estable y su **POSIBILIDAD DE VENTA** es Normal.

Con base en las anteriores consideraciones se llegó a los siguientes resultados:

ITEMS	VALOR TOTAL
TOTAL	\$373.400.000

Ver valores unitarios en el cuadro final de valoración.

ALVARO GAVIRIA MORA

Gerente

AVAL-19391719

Lonja de Avaluadores de Colombia



CAPITULO I

GENERALIDADES

El siguiente es el informe del avalúo Comercial practicado al inmueble ubicado en la Calle 51 Norte No. 8B – 30, en visita realizada el día 20 de diciembre de 2022.

1.1. OBJETO DEL AVALÚO

El objeto del presente avalúo es determinar el valor comercial, mediante el análisis de los factores físicos, económicos, de mercado, valorización y Normas Urbanísticas Municipales que inciden en el valor del mencionado inmueble.

1.2. INFORMACIÓN BÁSICA

- 1.2.1. SOLICITANTE:** COMFENALCO VALLE DELAGENTE
1.2.2. PROPIETARIO: EDUARDO FRANCO BERON
FRANCISCO JAVIER FRANCO BERON.
1.2.3. CIUDAD: Cali

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

- 1.2.4. CLASE DE INMUEBLE:** Lote de terreno – Construcciones
1.2.5. USO ACTUAL: Casa de habitación
1.2.6. DIRECCIÓN: Carrera 51N No. 8B – 30
1.2.7. BARRIO: El Bosque
1.2.8. MUNICIPIO: Santiago de Cali

1.3. TITULACIÓN

1.3.1. ESCRITURA PUBLICA Y MATRICULA INMOBILIARIA:

Item	Título de Adquisición	M.I.	C. Catastral
Lote y Casa	Escritura Pública No. 1625 del 27 de Marzo de 1995 de la Notaría Once del círculo de Cali.	370-124231	N/D

1.3.2. OBSERVACIONES JURIDICAS:

No se realizó un estudio de títulos del inmueble por no ser de nuestra competencia.



1.4. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR Y DE LOCALIZACIÓN

1.4.1. ACTIVIDADES PREDOMINANTES

El sector norte de Cali llamado barrio El Bosque, y los predios que hacen parte de la zona de influencia de los barrios Prados del Norte, Pacará, La Merced, Álamos, Vipasa, Santa Mónica, San Vicente y Versalles, y de las Avenidas Sexta, Avenida 3a, Avenida de Las Américas y Avenida Estación, han experimentado normal valorización, generada especialmente por la construcción de multifamiliares para clase media, el desplazamiento masivo del comercio, bancos, centros de salud y negocios varios, etc., desde el centro de la ciudad hacia sectores como éste, que están densamente poblados por una parte y por la otra, por su ubicación estratégica, cerca de los centros comerciales Éxito, Chipichape, La Montaña, Asocaña, etc.

Los barrios El Bosque, Prados del Norte, La Merced, Vipasa, La Flora, Santa Mónica, Versalles y San Vicente, han sido tradicionalmente residenciales, pero por su ubicación en la ciudad han experimentado cambios en su vocación o uso, hacia el aspecto comercial y de servicios, especialmente los predios que están ubicados sobre la Avenida 6, o en las carreras que la cruzan, como son la Calle 47, la Calle 44, Calle 34, etc.

El sector norte de Cali mantiene su importancia comercial y financiera. Vale la pena anotar que muchos bancos, corporaciones y entidades de servicio han abierto oficinas en el sector para atender la demanda que allí se ha presentado. De la misma forma, la mayor parte del comercio organizado de Cali tiene presencia en el sector.

Todo el sector está dotado con los servicios del Municipio, transporte de carácter masivo y abastecimiento cercano.

FACTORES EXTERNOS

ACUEDUCTO DE EMCALI: el sistema existente cuenta con disponibilidad para servir la demanda de este servicio.

ALCANTARILLADO: este servicio tiene suficiente capacidad para la evacuación pluvial como para aguas negras.

ENERGIA ELECTRICA: este servicio está instalado con una capacidad suficiente para atender la demanda del sector y de hecho la del inmueble.

PARQUEADEROS: el parqueo para vehículos en el sector es suficiente, y se efectúa principalmente en los costados de las vías del sector. La casa cuenta con espacio para parqueo de dos vehículos internos y dos en el antejardín.



1.4.3. EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR

- * Centro Empresa
- * Centro Comercial Chipichape
- * Centro Comercial Pacific Mall
- * Jumbo
- * Homecenter
- * PriceSmart
- * Central de Transportes
- * Monumento al trabajo
- * Centro Comercial Plaza Norte
- * Orquideorama
- * Parque del Avión
- * Auto pacifico

1.4.4. ESTRATIFICACIÓN SOCIO - ECONÓMICA

Estrato 5, Comuna 2.

1.4.5. VÍAS DE ACCESO O INFLUENCIA DEL SECTOR

1.4.5.1. Identificación: Calle 51

1.4.5.2. Características Generales: Calzada sencilla, sin separador central, doble vía, dos carriles.

1.4.5.3. Estado de Conservación: Bueno

1.4.6. INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA

1.4.6.1. Vías: Con pavimento

1.4.6.2. Andenes: Con cordón de protección

1.4.6.3. Alumbrado Público: Exterior público

1.4.6.4. Redes de Servicios Públicos: Electrificación, Acueducto, Alcantarillado, gas domiciliario y alumbrado público son buenos para el sector.

1.4.7. TRANSPORTE PUBLICO

De carácter masivo, con excelente comunicación desde y hacia cualquier punto de la ciudad de Cali.



1.4.8. ACTIVIDAD EDIFICADORA

Consolidada y en constante desarrollo

1.4.9. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

Estables.

1.4.10. REGLAMENTACION URBANISTICA

The screenshot shows the IDESC Geovisor interface with the following layers and data:

Resultado										
Exportar		Selección								
▲ Capa: Edificabilidad										
Indice constr base	Indice constr adicional	Indice ocupacion	Normas volumetricas	Norma complementaria	Resoluciones	Remove				
2	0,5	Ver más	Ver más	Ver más		✖				
▲ Capa: Tratamientos urbanisticos										
Nombre		Norma			Resoluciones		Remove			
CONSOLIDACIÓN 1 - CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA		Ver más					✖			
▲ Capa: Areas de actividad										
Nombre	Area actividad	Tipo	Vocacion	Normas complementarias	CIUU 4	Actividades permitidas	Resoluciones / Acuerdos	Norma	Remove	
	AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE	AREA RESIDENCIAL PREDOMINANTE	AREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE	Ver más	Ver más	Ver más		Ver más	✖	
▲ Capa: Estrato urbano										
Lado manzana	Estrato	Desc. estrato	Fecha publicación			Remove				
02150006C	5	Medio-alto	2022-09-28			✖				
▲ Capa: Manzanas catastrales										
Tipo avaluo	Sector	Comuna / Corregimiento	Barrio / Sector geog.	Manzana	Remove					
01	00	02	15	0006	✖					
▲ Capa: Barrios y sectores										
Codigo	Nombre	Perimetro (m)	Área (m2)	Remove						
0215	El Bosque	2820.261	380862.699	✖						
▲ Capa: Comunas										
Codigo	Nombre	Perimetro (m)	Área (m2)	Remove						
2	Comuna 2	27825.195	10859503.300	✖						

<https://idesc.cali.gov.co/geovisor.php>

ACUERDO 0373 DE 2014. 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.



1.5. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

1.5.1. CABIDA SUPERFICIARIA:

Lote de terreno: 264.00 M²

1.5.2. LINDEROS GENERALES:

Los linderos se encuentran contenidos en la escritura de compraventa correspondiente.

NORTE: En 11.00 metros con lote No. 5 de la manzana L de propiedad del vendedor.

SUR: En 11.00 metros con la calle 51 norte.

ORIENTE: En 24.00 metros con lote No. 1 de la misma manzana L de propiedad del vendedor.

OCCIDENTE: En 24.00 metros con el lote No. 3 de la misma manzana L de propiedad de Martha De Calderón.

1.5.3. TOPOGRAFÍA

El inmueble presenta topografía plana.

1.5.4. FORMA GEOMÉTRICA

Regular rectangular.

1.5.5. CERRAMIENTOS

Muros perimetrales y fachada.

1.6. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCION

1.6.1. No. de pisos: 2

1.6.2. Cuadro de Áreas:

Ítem	Área M²
CONSTRUCCIONES	
Piso 1	190.00 m ²
Piso 2	70.00 m ²



1.6.3. Detalle de la Construcción / Acabados:

Se trata de una casa de tipo medianera, de dos piso construida con buenas especificaciones de la época.

Los acabados generales del inmueble son los siguientes:

Estructura:	Puntual de concreto, columnas y vigas de amarre ídem.
Paredes:	Repello, estuco y pintura, en mal estado.
Pisos:	Baldosa de cemento en interiores y ladrillo tablón en el exterior
Cubierta:	Teja de asbesto cemento.
Cielos:	Machimbre.
Baños:	Paredes y pisos con enchapes parciales en regular estado, muebles corrientes y división en acrílico
Cocinas:	Sencilla, mesón en concreto con enchapes en azulejo, con Pozuelo doble de aluminio y enchape a media pared. Sencilla, mesón en Quazar y pozuelo en aluminio
Puertas:	Madera. Varias habitaciones sin puertas.
Ventanas:	Metálicas y vidrio liso
Fachada:	graniplast y ladrillo a la vista.
Otros:	Lavadero de concreto con enchapes en azulejo. Closets con naves en madera en regular estado.

DISTRIBUCION:

Piso 1: Antejardín, dos garajes, sala, comedor, estudio, tres alcobas, dos baños, cocina, zona de oficios con lavadero y espacio utilizado como taller-bodega, escaleras internas al segundo nivel en madera y dos habitaciones.

Piso 2: Apartamento independiente bajo la misma matricula inmobiliaria y cuenta con dos habitaciones, sala comedor, cocina y baño.

1.6.4. Edad de la Construcción: 57 años aproximadamente



1.6.5. Estado de conservación: cimentación y estructura se encuentran en buen estado de conservación, No obstante se evidencia deterioro en la pintura, humedades, deterioro notorio en la cocina y faltan algunas fichas de azulejos en los baños y la zona de oficios.

a. Vida Útil: Estimamos que las construcciones antes mencionadas tienen una vida útil de 23 años a partir de la elaboración de este avalúo. Obviamente el alargue de este plazo puede condicionarse al mantenimiento que se le dé a las mismas.

b. Utilización: Casa de habitación.

c. Comercialización: El inmueble tiene una demanda normal y su comercialización en venta o en arrendamiento no debe presentar dificultad.

1.7. OTRAS CONSIDERACIONES

Para determinar el valor comercial o justiprecio del inmueble además de las anteriores consideraciones hemos tenido en cuenta los siguientes factores que inciden en la conformación del valor, así:

1.7.1. DEL TERRENO:

1.7.1.1. Construbilidad: De acuerdo con las normas, el lote está utilizado conforme a ellas.

1.7.1.2. Servicios Públicos: Se considera como un inmueble con buenos servicios públicos.

1.7.1.3. Localización: El inmueble cuenta con vía principal en su frente.

1.7.1.4. Forma: Al compararlo con el lote tipo y aplicarle los criterios propios de su forma, podemos concluir que el lote es adecuado para su entorno.

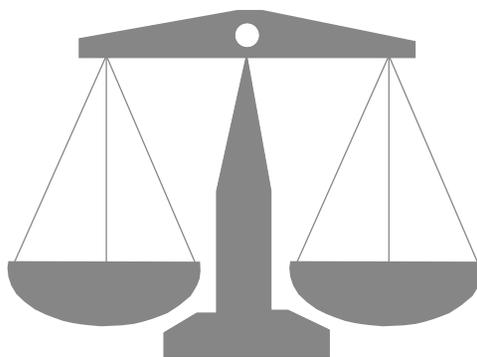
1.7.1.5. Topografía: El lote posee topografía amena y no requiere de infraestructura adicional.

1.7.1.6. Tamaño: Se califica como proporcional para la zona, con respecto al lote tipo.



CAPITULO II

JUSTIFICACION TECNICA Y ECONOMICA



CAPITULO II

JUSTIFICACION TECNICA Y ECONOMICA

2.1. PERSPECTIVAS DE VALORIZACION

Estables.

2.2. FACTOR DE COMERCIALIDAD

OFERTA:	Balanceada	1.00000
DEMANDA:	Balanceada	1.00000
VOLUMEN DE CLIENTES:	Mediano	
SECTOR:	Residencial predominante	

La calificación de oferta y demanda para el inmueble que nos ocupa ha sido dada teniendo en cuenta la tabla de Herweet (avalúos según González Rubio), y que al multiplicarlos obtenemos una comercialidad igual a 1.

Dicha afectación se da principalmente por la relación entre la oferta y la demanda, por su potencial, por volumen de clientes, limitaciones o beneficios resumidos en el llamado factor de comercialidad, el cual fue determinado por la Junta de Avaluadores de nuestra Compañía, y apoyados con las tablas de Herweet, ya mencionadas.



Adicionalmente, el valor del inmueble se afectó en 15 puntos al conjugar los factores de estado de la construcción, materiales de construcción, etc., comparados contra el bien ideal, como se aprecia en el cuadro de calificación.

2.3. ESTUDIO DE MERCADO LOTE Y CONSTRUCCIONES

Para obtener el valor del inmueble se estudiaron también los siguientes elementos:

- ◆ Zona de influencia o sector donde se encuentra
- ◆ Características intrínsecas en comparación con el predio tipo
- ◆ Análisis de las circunstancias del mercado
- ◆ Base de datos interna
- ◆ Consulta con profesionales del sector
- ◆ Verificación a predios de la zona y valor de la Zona Homogénea
- ◆ Costos de construcción de Camacol, Construdata, etc., para el uso del método residual o por simulación
- ◆ Estado de las construcciones
- ◆ Materiales y acabados
- ◆ Funcionalidad, servicios y Comparaciones con negociaciones similares

Al medir el Valor Razonable, se tiene también en cuenta las **características del activo** de la misma forma en que los participantes del mercado las tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo. Estas características son:

- a) La condición y localización del activo, y
- b) Restricciones sobre la venta o uso del activo

2.4. TECNICA VALUATORIA

En el presente avalúo se utiliza la técnica de enfoque de mercado, la cual utiliza los precios y otra información relevante generada por transacciones de mercado que involucran activos idénticos o comparables.

Es altamente relevante el mercado activo del bien, que es mercado en el que las transacciones de los activos o pasivos tienen lugar con frecuencia y volumen suficiente para proporcionar información para fijar precios.

Si existe un mercado principal para el activo o el pasivo, la medición del Valor Razonable representará el precio en ese mercado, incluso si el precio en un mercado diferente es potencialmente más ventajoso en la fecha de medición.



La medición a valor razonable de un activo tendrá en cuenta la capacidad del participante de mercado para generar beneficios económicos mediante la utilización del activo en su máximo y mejor uso o mediante la venta de éste a otro participante de mercado que utilizaría el activo en su máximo y mejor uso.

El máximo y mejor uso de un activo no financiero tendrá en cuenta:

- a) Un uso que es físicamente posible** tendrá en cuenta las características físicas del activo, al fijar su precio
- b) Un uso que es legalmente permisible** tendrá en cuenta las restricciones legales de utilización del activo, al fijar su precio.
- c) Un uso que es financieramente factible** tendrá en cuenta si una utilización del activo genera un ingreso para producir una rentabilidad.

Existen tres técnicas de valoración ampliamente utilizadas, que son:

- 1. Enfoque del mercado:** Utiliza los precios y otra información relevante generada por transacciones de mercado que involucran activos, pasivos o un grupo de activos y pasivos idénticos o comparables, tales como un negocio.
- 2. Enfoque del ingreso:** Convierte importes futuros (por ejemplo, flujos de efectivo o ingresos y gastos) en un importe presente único. Cuando se utiliza el enfoque del ingreso, la medición del valor razonable refleja las expectativas del mercado presentes sobre esos importes futuros. Estas características incluyen: *técnicas de valor presente; modelos de fijación de precios de opciones y el método del exceso de ganancias de varios periodos, que se utiliza para medir el Valor Razonable de algunos activos intangibles.*
- 3. Enfoque del Costo:** Refleja el importe que se requeriría en el momento presente para sustituir la capacidad de servicio de un activo (a menudo conocido como costo de reposición corriente).

Desde la perspectiva de un vendedor participante de mercado, el precio que recibiría por el activo se basa en el costo para un comprador participante de mercado que adquiera o construya un activo sustituto de utilidad comparable, ajustado por la obsolescencia.

Eso es así porque el comprador participante de mercado no pagaría más por un activo que el importe por el que podría reemplazar la capacidad de servicio de ese activo.



VARIABLES PARA LAS TÉCNICAS DE VALORACION

La NIIF-13 establece una jerarquía del valor razonable que clasifica en tres niveles las variables de técnicas de valoración utilizadas para medir el valor razonable, los cuales son:

Variables de Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición.

Variables de Nivel 2: Variables observables en el mercado, distintas a las del nivel 1. Las variables de Nivel 2 incluyen:

- a) Precios cotizados para activos o pasivos similares en mercado activos.
- b) Precios cotizados para activos o pasivos idénticos o similares en mercados que no son activos.
- c) Variables distintas de los precios cotizados que son observables para el activo o pasivo.
- d) Variables corroboradas por el mercado

3. Variables de Nivel 3: Son variables **NO observables** en el mercado. Las variables no observables se utilizarán para medir el valor razonable en la medida en que esas variables observables relevantes no estén disponibles; teniendo en cuenta, de ese modo, situaciones en las que existe poca, si alguna, actividad de mercado para el activo o pasivo en la fecha de la medición.

El presente informe de avalúo fue efectuado frente al “Enfoque de Mercado” y Variable de Nivel 1, que son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que pudimos acceder en la fecha de la medición.

TECNICA VALUATORIA: Enfoque de Mercado (Medición: Diciembre de 2022)

A partir de las zonas homogéneas físicas, de acuerdo con el artículo 75 de la Resolución 2555 de 1988 emanada del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, define la zona homogénea geoeconómica así:

Artículo 75°. *Determinación de las Zonas Homogéneas Geoeconómicas. Es el proceso por el cual se establece, a partir de puntos de investigación económica dentro de las zonas homogéneas físicas, el valor en el mercado inmobiliario para los terrenos ubicados en ellas.*



Se entiende por puntos de investigación económica, aquellos seleccionados dentro del área urbana o rural del municipio para establecer valores unitarios del terreno, mediante el análisis de la información directa e indirecta de precios en el mercado inmobiliario.

“Parágrafo. *Para los fines a que se refiere esta resolución, se entiende por zona homogénea geoeconómica, el espacio geográfico de una región con características similares en cuanto a su precio”.*

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

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

Casa en Venta, El Bosque
Sector Norte, Calí Área 210 m²

Precio: **\$369.000.000**

Área construida: **210 m²** | 3 Habitaciones | 3 Baños | 5 Entradas

¡Estoy interesado!

Nombre: Ej: Juan Andres
Teléfono: Ej: 322*****
Email: Ej: juanandres@email.com

Comentarios: Estoy interesado en Casa en Venta, El Bosque, Calí

Casa en Venta, El Bosque
Sector Norte, Calí Área 300 m²

Precio: **\$570.000.000**

Área construida: **300 m²** | 5 Habitaciones | 4 Baños | 5 Entradas

¡Estoy interesado!

Nombre: Ej: Juan Andres
Teléfono: Ej: 322*****
Email: Ej: juanandres@email.com

Comentarios: Estoy interesado en Casa en Venta, El Bosque, Calí

Casa en Venta, EL BOSQUE
Sector Norte, Calí Área 152 m²

Precio: **\$430.000.000**

Área construida: **152 m²** | 3 Habitaciones | 3 Baños | 5 Entradas

¡Estoy interesado!

Nombre: Ej: Juan Andres
Teléfono: Ej: 322*****
Email: Ej: juanandres@email.com

Comentarios: Estoy interesado en Casa en Venta, EL BOSQUE, Calí

Casa en Venta, CIUDAD DEL BOSQUE
Sector Norte, Calí Área 290 m²

Precio: **\$550.000.000**

Área construida: **290 m²** | 4 Habitaciones | 5 Baños | 5 Entradas

¡Estoy interesado!

Nombre: Ej: Juan Andres
Teléfono: Ej: 322*****
Email: Ej: juanandres@email.com

Comentarios: Estoy interesado en Casa en Venta, CIUDAD DEL BOSQUE, Calí



FUENTE	DESCRIPCION	VALOR PREDIO	AREA (M ²)	VALOR x M ²	
https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-cali-altos-de-menga-3-habitaciones-3-banos-1-garajes/9947-3701	Venta casa de dos plantas al norte de Cali barrio el bosque muy buena distribucion.amplia y bien iluminada en un sector residencial .Disfrute de espacios internos comodoss con balcon primer piso sala comedor amplia iluminada, bano social estudio o alcoba patio como zona de juego para ninos.cocina amplia moderna.zona de oficios alcoba del servicio segundo piso tres alcobas con closet, principal con bano, sala de television.corredores amplios Para su seguridad reja electrica Garaje cubierto anteja	\$369.000.000	210	\$1.757.143	
https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-cali-el-bosque-5-habitaciones-4-banos-2-garajes/11102-M3705374	Venta de Casa Independiente en el Barrio El Bosque al Norte de la Ciudad de Cali. Dos Niveles. Actualmente funciona como empresa. Amplios espacios. Cuenta con NIVEL UNO Sala independiente de comedor, tres habitaciones dos de ellas con baño, una con vestier, cocina integral, zona de oficios con patio y garaje para dos vehículos. NIVEL DOS Amplio star de TV con acceso a balcón, cuatro habitaciones con closet y un baño. Ubicado en sector de fácil acceso ideal para vivienda o empresa gracias a la distribución y amplitud en sus espacios	\$570.000.000	300	\$1.900.000	
https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-cali-el-bosque-3-habitaciones-3-banos-1-garajes/11778-M3007001	CASA 152 MTS (LOTE250 MTS) 3 ALCOBAS- 3 BAÑOS - GARAJE- BALDOSA DE GRANITO- ESTUDIO- COCINA SEMI INTEGRAL- CUARTO Y BAÑO DE SERVICIO- ZONA DE LAVANDERIA CON PATIO	\$430.000.000	250	\$1.720.000	
https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-cali-el-bosque-4-habitaciones-5-banos-2-garajes/4941-M3108646	DESCRIPCION: CASA UNIFAMILIAR UBICADA EN EL BARRIO EL BOSQUE DE DOS PISOS CON UN AREA DE LOTE 182 MT2 Y CONSTRUIDO 290 MT2 ESTRATO 5, CUENTA CON CUATRO HABITACIONES CON CLOSET, ESTUDIO CINCO BAÑOS, SALA COMEDOR AMPLIO, COCINA AMERICANA ABIERTA, ZONA DE OFICIO, BALCON CON VISTA EXTERNA ZONA DE ROPA.CUENTA CON PARQUEADERO PARA DOS CARROS PROPIO DESCUBIERTO Y CUBIERTO, DEPOSITO. CERCA A RESTAURANTES, SUPERMERCADOS, UNIVERSIDADES, COLEGIOS Y TRASPORTES PÚBLICO.	\$550.000.000	290	\$1.896.552	
PROMEDIO	\$1.818.424	DESVIACION ESTANDAR	\$93.455	VARIACION (%)	5%
NUMERO DE DATOS	4	RAIZ	#iDIV/0!		
LIMITE SUPERIOR	\$1.911.878	LIMITE INFERIOR	\$1.724.969		

Después de homogeneizar los datos hallados, el coeficiente de variación arroja un resultado menor de 7.5, por lo tanto se puede tomar la media como el valor más probable.

CALIFICACION Y AVALUO

FACTORES	IDEAL	REAL
EDAD DE CONSTRUCCION	100	60
DISTRIBUCION	100	75
ACABADOS	100	60
UBICACIÓN	100	90
TOPOGRAFIA	100	100
TAMAÑO	100	100
TOTAL	100	81
VALOR M2 DEL LOTE Y LA CONSTRUCCION	\$1.818.424	\$1.469.893
COMERCIALIDAD		
OFERTA	BALANCEADA	1
DEMANDA	BALANCEADA	1
VOLUMEN DE CLIENTES	MEDIANO	
SECTOR	URBANO	
LIMITACIONES	NINGUNA	
VALORIZACION	ESTABLE	
FACTOR DE COMERCIALIDAD		1.00
VALOR NETO M2		\$1.469.893
Aproximación a Miles		\$1.470.000



2.5. CRITERIOS Y COMENTARIOS

Es importante expresar que puede existir una diferencia entre los precios del avalúo y el valor real de una eventual operación de compraventa. Lo normal es que los dos valores no coincidan, porque a pesar de que el estudio efectuado nos lleva al "Valor Objetivo" del inmueble, en el "Valor de Negociación" intervienen otros elementos subjetivos o circunstanciales imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, las tasas de interés, la urgencia económica del vendedor, la necesidad o el deseo del comprador, la destinación o uso que éste le vaya a dar al inmueble, etc. factores que a veces distorsionan hacia arriba o hacia abajo el valor de lo avaluado y vendido.

Es de anotar que el valor resultante corresponde a un valor razonable para una transacción normal, en un tiempo prudente.

El factor de comercialidad desarrollado por los peritos de la Lonja de Avaluadores es un índice o factor determinado por sus experiencias valuatorias, en el cual se conjugan variables de inflación, índice de precios, devaluación, alternativas de inversión, tasas de interés, tipos de inmuebles, capacidad de compra, liquidez, posibilidades de desarrollo, normas municipales, políticas nacionales y municipales, etc., que afectan el resultado final de los métodos valuatorios utilizados.

Vale la pena recordar que un avalúo no es un ejercicio de quiromancia o adivinación, sino un proceso que se sigue, tomando decisiones razonables y basándose en la información disponible (W. Ventorolo Jr., M. Williams – Real Estate E.C., Olga Cuéllar de G., Sistema Financiero, González Rubio, Pellegrini, AGM, etc.).

VIGENCIA: De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que la condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

2.6. CONCLUSIONES DEL VALOR

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



ITEMS	AREA (M2)	VALOR (M2)	VALOR TOTAL
LOTE DE TERRENO	264,00	\$600.000	\$158.400.000
CONSTRUCCIONES			
PISO 1	190,00	\$800.000	\$152.000.000
PISO 2	70,00	\$900.000	\$63.000.000
TOTAL			\$373.400.000

NOTA: Este informe es un Avalúo Comercial, pero en ningún caso se realiza el Estudio de los Títulos de Propiedad, ni se certifican las Áreas y los Linderos, los cuales son suministrados por el Solicitante y/o Propietario.

El presente avalúo fue sometido a análisis de la Junta de Avaluadores de la Lonja de Avaluadores de Colombia, cuando se dio su aprobación final.

La LONJA DE AVALUADORES DE COLOMBIA certifica que no posee interés alguno en el Inmueble avaluado.

En nuestro concepto el inmueble avaluado, tiene un Valor Comercial en Diciembre de 2022 de: **TRESCIENTOS SETENTA Y TRES MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS (\$373.400.000) M/CTE.**

ALVARO GAVIRIA MORA

Gerente

AVAL-19391719

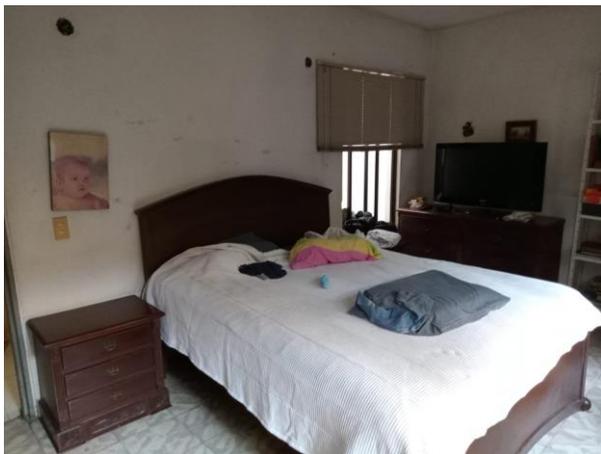
Lonja de Avaluadores de Colombia

Ava.Casa El Bosque – Comfenalco



REGISTRO FOTOGRAFICO





LONJA DE AVALUADORES DE COLOMBIA



21

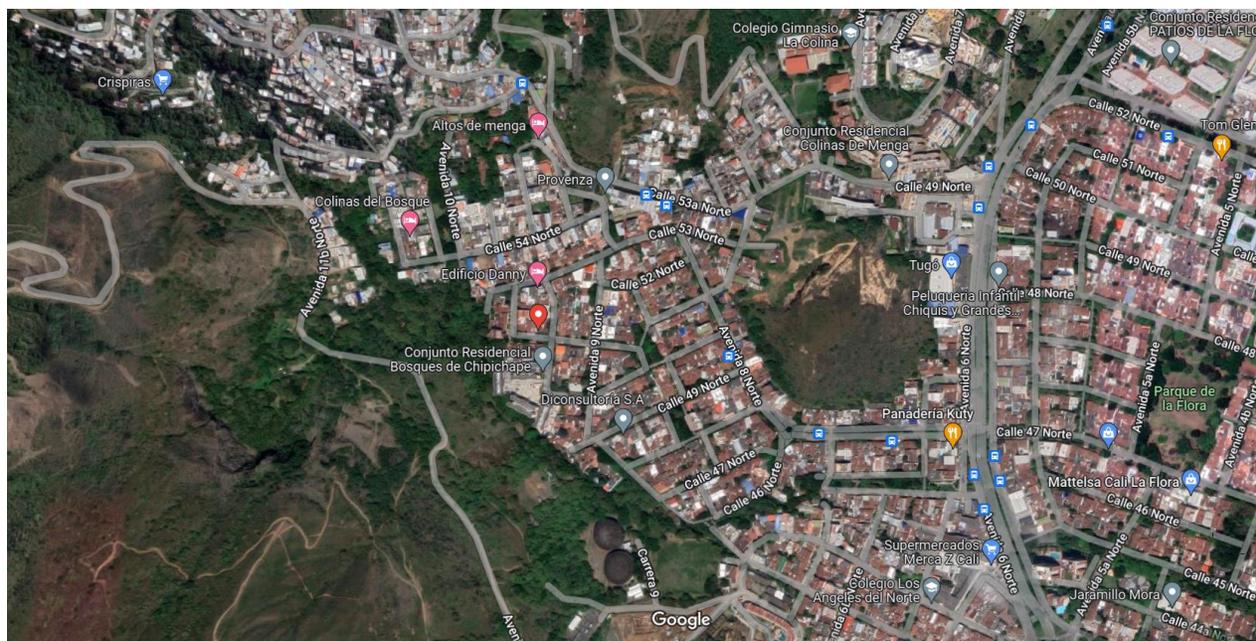


Calle 2 Oeste No. 2 – 21 Oficina 401, Edificio La Estaca, El Peñón
Teléfono 602 3749770 Celular 310 3882364 Email: lonjadeevaluadores@hotmail.com
Cali, Colombia





PLANO DE UBICACIÓN



<https://www.google.com/maps/search/Ci.+51+Nte.+%238B+-30,+El+Bosque,+Cali,+Valle+del+Cauca/@3.4858998,-76.5299918,1003m/data=!3m1!1e3>

Calle 2 Oeste No. 2 – 21 Oficina 401, Edificio La Estaca, El Peñón
Teléfono 602 3749770 Celular 310 3882364 Email: lonjadeevaluadores@hotmail.com
Cali, Colombia



PIN de Validación: b7dd0af5



<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) ALVARO ENRIQUE GAVIRIA MORA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19391719, 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-19391719.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ALVARO ENRIQUE GAVIRIA MORA 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
Régimen 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
16 Dic 2019

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
16 Dic 2019

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
06 Dic 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b7dd0af5



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
06 Dic 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
06 Dic 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Centros Comerciales , Hoteles , Colegios , Hospitales , Clínicas , Avances de obras

Fecha de inscripción
16 Dic 2019

Regimen
Régimen Académico

- Incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores

Fecha de inscripción
06 Dic 2022

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



PIN de Validación: b7dd0af5



Fecha de inscripción
06 Dic 2022

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
06 Dic 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
06 Dic 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción
06 Dic 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Dic 2022

Regimen
Régimen 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
06 Dic 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles



PIN de Validación: b7dd0af5



Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Dic 2022

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
06 Dic 2022

Regimen
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente desde el 30 de Marzo de 2020 hasta el 30 de Marzo de 2020, 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: 3103882364

Correo Electrónico: agaviria01@yahoo.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos de Bienes Inmuebles Urbanos, Rurales y Especiales - EDUAMERICA

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial

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)



PIN de Validación: b7dd0af5



señor(a) ALVARO ENRIQUE GAVIRIA MORA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19391719.
El(la) señor(a) ALVARO ENRIQUE GAVIRIA MORA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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



PIN DE VALIDACIÓN

b7dd0af5

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 nueve (09) días del mes de Diciembre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

LIQUIDACION DE INTERES POR MORA AL 28 DE FEBRERO DEL 2023

N° Pagaré	fecha factura	fecha vencimiento	Cargos No Gravados	Total factura	Tasa	Fecha Corte	Días mora	Interes de mora cargos Gravados	Interes mora Cargos No Gravados	Interes de mora del IVA inicial de la factura	IVA Interes de mora	VALOR TOTAL A PAGAR INCLUIDO INTERES DE MORA
001	15/10/2013	15/04/2014	159.667.853	\$ 159.667.853,00	1,50%	30/06/2014	76	-	\$ 6.067.378,41	-	-	423.038.380
	15/10/2013	15/04/2014	159.667.853	\$ 159.667.853,00	1,48%	30/09/2014	92	-	\$ 7.246.791,62	-	-	
	15/10/2013	15/04/2014	159.667.853	\$ 159.667.853,00	1,47%	31/12/2014	92	-	\$ 7.197.826,81	-	-	
	15/10/2013	15/04/2014	159.667.853	\$ 159.667.853,00	1,48%	31/03/2015	90	-	\$ 7.089.252,67	-	-	
	15/10/2013	15/04/2014	159.667.853	\$ 159.667.853,00	1,49%	30/06/2015	91	-	\$ 7.216.454,73	-	-	
	15/10/2013	15/04/2014	159.667.853	\$ 159.667.853,00	1,48%	30/09/2015	92	-	\$ 7.246.791,62	-	-	
	15/10/2013	15/04/2014	159.667.853	\$ 159.667.853,00	1,48%	31/12/2015	92	-	\$ 7.246.791,62	-	-	
	15/10/2013	15/04/2014	159.667.853	\$ 159.667.853,00	1,51%	31/03/2016	91	-	\$ 7.313.319,89	-	-	
	15/10/2013	15/04/2014	159.667.853	\$ 159.667.853,00	1,57%	30/06/2016	91	-	\$ 7.603.915,39	-	-	
	15/10/2013	15/04/2014	159.667.853	\$ 159.667.853,00	1,62%	30/09/2016	92	-	\$ 7.932.298,94	-	-	
	15/10/2013	15/04/2014	159.667.853	\$ 159.667.853,00	1,67%	31/12/2016	92	-	\$ 8.177.122,98	-	-	
	15/10/2013	15/04/2014	159.667.853	\$ 159.667.853,00	1,69%	31/03/2017	90	-	\$ 8.095.160,15	-	-	
	15/10/2013	15/04/2014	159.667.853	\$ 159.667.853,00	1,69%	30/06/2017	91	-	\$ 8.185.106,37	-	-	
	15/10/2013	15/04/2014	159.667.853	\$ 159.667.853,00	1,67%	30/09/2017	92	-	\$ 8.177.122,98	-	-	
	15/10/2013	15/04/2014	159.667.853	\$ 159.667.853,00	1,61%	31/10/2017	31	-	\$ 2.656.340,85	-	-	
	15/10/2013	15/04/2014	159.667.853	\$ 159.667.853,00	1,60%	30/11/2017	30	-	\$ 2.554.685,65	-	-	
	15/10/2013	15/04/2014	159.667.853	\$ 159.667.853,00	1,59%	31/12/2017	31	-	\$ 2.623.342,82	-	-	
	15/10/2013	15/04/2014	159.667.853	\$ 159.667.853,00	1,58%	31/01/2018	31	-	\$ 2.606.843,81	-	-	
	15/10/2013	15/04/2014	159.667.853	\$ 159.667.853,00	1,60%	28/02/2018	28	-	\$ 2.384.373,27	-	-	
	15/10/2013	15/04/2014	159.667.853	\$ 159.667.853,00	1,58%	31/03/2018	31	-	\$ 2.606.843,81	-	-	
	15/10/2013	15/04/2014	159.667.853	\$ 159.667.853,00	1,56%	30/04/2018	30	-	\$ 2.490.818,51	-	-	
	15/10/2013	15/04/2014	159.667.853	\$ 159.667.853,00	1,56%	31/05/2018	31	-	\$ 2.573.845,79	-	-	
	15/10/2013	15/04/2014	159.667.853	\$ 159.667.853,00	1,55%	30/06/2018	30	-	\$ 2.474.851,72	-	-	
	15/10/2013	15/04/2014	159.667.853	\$ 159.667.853,00	1,53%	31/07/2018	31	-	\$ 2.524.348,76	-	-	
	15/10/2013	15/04/2014	159.667.853	\$ 159.667.853,00	1,53%	31/08/2018	31	-	\$ 2.524.348,76	-	-	
	15/10/2013	15/04/2014	159.667.853	\$ 159.667.853,00	1,52%	30/09/2018	30	-	\$ 2.426.951,37	-	-	
	15/10/2013	15/04/2014	159.667.853	\$ 159.667.853,00	1,50%	31/10/2018	31	-	\$ 2.474.851,72	-	-	
	15/10/2013	15/04/2014	159.667.853	\$ 159.667.853,00	1,49%	30/11/2018	30	-	\$ 2.379.051,01	-	-	
	15/10/2013	15/04/2014	159.667.853	\$ 159.667.853,00	1,49%	31/12/2018	31	-	\$ 2.458.352,71	-	-	
	15/10/2013	15/04/2014	159.667.853	\$ 159.667.853,00	1,47%	31/01/2019	31	-	\$ 2.425.354,69	-	-	
	15/10/2013	15/04/2014	159.667.853	\$ 159.667.853,00	1,51%	28/02/2019	28	-	\$ 2.250.252,27	-	-	
	15/10/2013	15/04/2014	159.667.853	\$ 159.667.853,00	1,49%	31/03/2019	31	-	\$ 2.458.352,71	-	-	
15/10/2013	15/04/2014	159.667.853	\$ 159.667.853,00	1,48%	30/04/2019	30	-	\$ 2.363.084,22	-	-		
15/10/2013	15/04/2014	159.667.853	\$ 159.667.853,00	1,48%	31/05/2019	31	-	\$ 2.441.853,70	-	-		
15/10/2013	15/04/2014	159.667.853	\$ 159.667.853,00	1,48%	30/06/2019	30	-	\$ 2.363.084,22	-	-		
15/10/2013	15/04/2014	159.667.853	\$ 159.667.853,00	1,48%	31/07/2019	31	-	\$ 2.441.853,70	-	-		
15/10/2013	15/04/2014	159.667.853	\$ 159.667.853,00	1,48%	31/08/2019	31	-	\$ 2.441.853,70	-	-		
15/10/2013	15/04/2014	159.667.853	\$ 159.667.853,00	1,48%	30/09/2019	30	-	\$ 2.363.084,22	-	-		
15/10/2013	15/04/2014	159.667.853	\$ 159.667.853,00	1,47%	31/10/2019	31	-	\$ 2.425.354,69	-	-		

LIQUIDACION DE INTERES POR MORA AL 28 DE FEBRERO DEL 2023

N° Pagaré	fecha factura	fecha vencimiento	Cargos No Gravados	Total factura	Tasa	Fecha Corte	Días mora	Interes de mora cargos Gravados	Interes mora Cargos No Gravados	Interes de mora del IVA inicial de la factura	IVA Interes de mora	VALOR TOTAL A PAGAR INCLUIDO INTERES DE MORA
001	15/10/2013	15/04/2014	159.667.853	\$ 159.667.853,00	1,46%	30/11/2019	30	-	\$ 2.331.150,65	-	-	423.038.380
	15/10/2013	15/04/2014	159.667.853	\$ 159.667.853,00	1,45%	31/12/2019	31	-	\$ 2.392.356,66	-	-	
	15/10/2013	15/04/2014	159.667.853	\$ 159.667.853,00	1,44%	31/01/2020	31	-	\$ 2.375.857,65	-	-	
	15/10/2013	15/04/2014	159.667.853	\$ 159.667.853,00	1,46%	29/02/2020	29	-	\$ 2.253.445,63	-	-	
	15/10/2013	15/04/2014	159.667.853	\$ 159.667.853,00	1,46%	31/03/2020	31	-	\$ 2.408.855,68	-	-	
	15/10/2013	15/04/2014	159.667.853	\$ 159.667.853,00	1,44%	30/04/2020	30	-	\$ 2.299.217,08	-	-	
	15/10/2013	15/04/2014	159.667.853	\$ 159.667.853,00	1,40%	31/05/2020	31	-	\$ 2.309.861,61	-	-	
	15/10/2013	15/04/2014	159.667.853	\$ 159.667.853,00	1,40%	30/06/2020	30	-	\$ 2.235.349,94	-	-	
	15/10/2013	15/04/2014	159.667.853	\$ 159.667.853,00	1,40%	31/07/2020	31	-	\$ 2.309.861,61	-	-	
	15/10/2013	15/04/2014	159.667.853	\$ 159.667.853,00	1,41%	31/08/2020	31	-	\$ 2.326.360,62	-	-	
	15/10/2013	15/04/2014	159.667.853	\$ 159.667.853,00	1,41%	30/09/2020	30	-	\$ 2.251.316,73	-	-	
	15/10/2013	15/04/2014	159.667.853	\$ 159.667.853,00	1,40%	31/10/2020	31	-	\$ 2.309.861,61	-	-	
	15/10/2013	15/04/2014	159.667.853	\$ 159.667.853,00	1,38%	30/11/2020	30	-	\$ 2.203.416,37	-	-	
	15/10/2013	15/04/2014	159.667.853	\$ 159.667.853,00	1,35%	31/12/2020	31	-	\$ 2.227.366,55	-	-	
	15/10/2013	15/04/2014	159.667.853	\$ 159.667.853,00	1,34%	31/01/2021	31	-	\$ 2.210.867,54	-	-	
	15/10/2013	15/04/2014	159.667.853	\$ 159.667.853,00	1,36%	28/02/2021	28	-	\$ 2.026.717,28	-	-	
	15/10/2013	15/04/2014	159.667.853	\$ 159.667.853,00	1,35%	31/03/2021	31	-	\$ 2.227.366,55	-	-	
	15/10/2013	15/04/2014	159.667.853	\$ 159.667.853,00	1,34%	30/04/2021	30	-	\$ 2.139.549,23	-	-	
	15/10/2013	15/04/2014	159.667.853	\$ 159.667.853,00	1,33%	31/05/2021	31	-	\$ 2.194.368,53	-	-	
	15/10/2013	15/04/2014	159.667.853	\$ 159.667.853,00	1,33%	30/06/2021	30	-	\$ 2.123.582,44	-	-	
	15/10/2013	15/04/2014	159.667.853	\$ 159.667.853,00	1,33%	31/07/2021	31	-	\$ 2.194.368,53	-	-	
	15/10/2013	15/04/2014	159.667.853	\$ 159.667.853,00	1,33%	31/08/2021	31	-	\$ 2.194.368,53	-	-	
	15/10/2013	15/04/2014	159.667.853	\$ 159.667.853,00	1,33%	30/09/2021	30	-	\$ 2.123.582,44	-	-	
	15/10/2013	15/04/2014	159.667.853	\$ 159.667.853,00	1,32%	31/10/2021	31	-	\$ 2.177.869,51	-	-	
	15/10/2013	15/04/2014	159.667.853	\$ 159.667.853,00	1,34%	30/11/2021	30	-	\$ 2.139.549,23	-	-	
	15/10/2013	15/04/2014	159.667.853	\$ 159.667.853,00	1,35%	31/12/2021	31	-	\$ 2.227.366,55	-	-	
	15/10/2013	15/04/2014	159.667.853	\$ 159.667.853,00	1,36%	31/01/2022	31	-	\$ 2.243.865,56	-	-	
	15/10/2013	15/04/2014	159.667.853	\$ 159.667.853,00	1,41%	28/02/2022	28	-	\$ 2.101.228,95	-	-	
	15/10/2013	15/04/2014	159.667.853	\$ 159.667.853,00	1,42%	31/03/2022	31	-	\$ 2.342.859,63	-	-	
	15/10/2013	15/04/2014	159.667.853	\$ 159.667.853,00	1,46%	30/04/2022	30	-	\$ 2.331.150,65	-	-	
15/10/2013	15/04/2014	159.667.853	\$ 159.667.853,00	1,51%	31/05/2022	31	-	\$ 2.491.350,73	-	-		
15/10/2013	15/04/2014	159.667.853	\$ 159.667.853,00	1,56%	30/06/2022	30	-	\$ 2.490.818,51	-	-		
15/10/2013	15/04/2014	159.667.853	\$ 159.667.853,00	1,62%	31/07/2022	31	-	\$ 2.672.839,86	-	-		
15/10/2013	15/04/2014	159.667.853	\$ 159.667.853,00	1,69%	31/08/2022	31	-	\$ 2.788.332,94	-	-		
15/10/2013	15/04/2014	159.667.853	\$ 159.667.853,00	1,77%	30/09/2022	30	-	\$ 2.826.121,00	-	-		
15/10/2013	15/04/2014	159.667.853	\$ 159.667.853,00	1,85%	31/10/2022	31	-	\$ 3.052.317,12	-	-		
15/10/2013	15/04/2014	159.667.853	\$ 159.667.853,00	1,93%	30/11/2022	30	-	\$ 3.081.589,56	-	-		
15/10/2013	15/04/2014	159.667.853	\$ 159.667.853,00	2,05%	31/12/2022	31	-	\$ 3.382.297,35	-	-		
15/10/2013	15/04/2014	159.667.853	\$ 159.667.853,00	2,13%	31/01/2023	31	-	\$ 3.514.289,44	-	-		
15/10/2013	15/04/2014	159.667.853	\$ 159.667.853,00	2,22%	28/02/2023	28	-	\$ 3.308.317,91	-	-		
Total				\$ 159.667.853,00					\$ 263.370.526,84			423.038.380

CAPITAL	159.667.853
INTERESES	263.370.527
VR A PAGAR	423.038.380
RECUPERACION	
HONORARIOS	
RECUPERACION INTERE!	
SALDO A LA FECHA	423.038.380



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 27 de marzo 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 005.

PROFESIONAL UNIVERSITARIO

RV: Rad: 010-2020-00220-00 | Presentación de liquidación de crédito

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

Jue 23/03/2023 9:31



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

Enviado: jueves, 23 de marzo de 2023 9:23

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

Asunto: RV: Rad: 010-2020-00220-00 | Presentación de liquidación de crédito

De: Samir José Escobar Salazar <samirescobar.abogado@gmail.com>

Enviado: miércoles, 22 de marzo de 2023 16:48

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

Asunto: Rad: 010-2020-00220-00 | Presentación de liquidación de crédito

Señores

JUZGADO 003 CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE CALI

Vía e-mail

REFERENCIA: Demanda ejecutiva singular de mayor cuantía instaurada por **MIGUEL GÓMEZ GÓMEZ** en contra de **CONSTRUCTORA ALPES S.A.**

RADICADO: 760013103-010-2020-00220-00.

ORIGEN: Juzgado 010 Civil del Circuito de Cali.

ASUNTO: Liquidación de crédito.

SAMIR JOSÉ ESCOBAR SALAZAR, identificado como aparece al pie de mi firma, obrando en mi condición de apoderado judicial de **MIGUEL GÓMEZ GÓMEZ**, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 446 del Código General del Proceso, de manera respetuosa, procedo a presentar la liquidación de crédito para su respectivo conocimiento y aprobación, en los siguientes términos:

1. Que, mediante Auto Interlocutorio 077 del 15 de febrero de 2022 proferido por el juzgado de origen, se ordenó presentar liquidación del crédito, de conformidad con lo establecido en el Artículo 446 del Código General del Proceso.
2. Que, mediante Auto Interlocutorio SN del 23 de febrero de 2022 proferido por el juzgado de origen, se aprobó la siguiente liquidación de costas (agencias en derecho):

Liquidación de costas	
Agencias en derecho	\$19.000.000
Total	\$19.000.000

3. Que, la liquidación actualizada del crédito asciende a la suma de MIL NOVENTA Y SIETE MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA MIL TRESCIENTOS SETENTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.097.990.377 M/CTE), de acuerdo con la liquidación de costas y con la liquidación de crédito que se anexa al presente memorial:

Liquidación de crédito al 22 de marzo de 2023	
Capital	\$ 519.361.609
Intereses corrientes	\$ 120.746.230
Intereses moratorios	\$ 438.882.538
Costas	\$ 19.000.000
Total	\$ 1.097.990.377

PETICIÓN

1. Sírvese dar trámite a la liquidación del crédito expuesta en el presente documento.

Atentamente,

SAMIR JOSÉ ESCOBAR SALAZAR

C.C. 1.144.071.210 de Cali

T.P. 314.509 del C. S. de la J.

Liquidación intereses de mora al 22 de marzo de 2023							
No.	Desde	Hasta	Capital	Mora en días	Tasa interés moratorio E.A.	Tasa Interés moratorio E.M.	Valor intereses moratorios

1	1/01/2020	31/01/2020	\$519.361.609	31	28,16%	2,09%	\$ 11.058.508
2	1/02/2020	29/02/2020	\$519.361.609	29	28,59%	2,12%	\$ 10.480.633
3	1/03/2020	31/03/2020	\$519.361.609	31	28,43%	2,11%	\$ 11.153.327
4	1/04/2020	30/04/2020	\$519.361.609	30	28,04%	2,08%	\$ 10.657.321
5	1/05/2020	31/05/2020	\$519.361.609	31	27,29%	2,03%	\$ 10.751.729
6	1/06/2020	30/06/2020	\$519.361.609	30	27,18%	2,02%	\$ 10.365.517
7	1/07/2020	31/07/2020	\$519.361.609	31	27,18%	2,02%	\$ 10.714.574
8	1/08/2020	31/08/2020	\$519.361.609	31	27,44%	2,04%	\$ 10.804.758
9	1/09/2020	30/09/2020	\$519.361.609	30	27,53%	2,05%	\$ 10.483.478
10	1/10/2020	31/10/2020	\$519.361.609	31	27,14%	2,02%	\$ 10.698.642
11	1/11/2020	30/11/2020	\$519.361.609	30	26,76%	2,00%	\$ 10.221.514
12	1/12/2020	31/12/2020	\$519.361.609	31	26,19%	1,96%	\$ 10.362.872
13	1/01/2021	31/01/2021	\$519.361.609	31	25,98%	1,94%	\$ 10.287.944
14	1/02/2021	28/02/2021	\$519.361.609	28	26,31%	1,97%	\$ 9.389.594
15	1/03/2021	31/03/2021	\$519.361.609	31	26,12%	1,95%	\$ 10.336.125
16	1/04/2021	30/04/2021	\$519.361.609	30	25,97%	1,94%	\$ 9.947.735
17	1/05/2021	31/05/2021	\$519.361.609	31	25,83%	1,93%	\$ 10.234.354
18	1/06/2021	30/06/2021	\$519.361.609	30	25,82%	1,93%	\$ 9.895.901
19	1/07/2021	31/07/2021	\$519.361.609	31	25,77%	1,93%	\$ 10.212.901
20	1/08/2021	31/08/2021	\$519.361.609	31	25,86%	1,94%	\$ 10.245.077
21	1/09/2021	30/09/2021	\$519.361.609	30	25,79%	1,93%	\$ 9.885.527
22	1/10/2021	31/10/2021	\$519.361.609	31	25,62%	1,92%	\$ 10.159.230
23	1/11/2021	30/11/2021	\$519.361.609	30	25,91%	1,94%	\$ 9.927.008
24	1/12/2021	31/12/2021	\$519.361.609	31	26,19%	1,96%	\$ 10.362.872
25	1/01/2022	31/01/2022	\$519.361.609	31	26,49%	1,98%	\$ 10.469.714
26	1/02/2022	28/02/2022	\$519.361.609	28	27,45%	2,04%	\$ 9.754.164
27	1/03/2022	31/03/2022	\$519.361.609	31	27,71%	2,06%	\$ 10.900.068
28	1/04/2022	30/04/2022	\$519.361.609	30	28,58%	2,12%	\$ 10.840.698

29	1/05/2022	31/05/2022	\$519.361.609	31	29,57%	2,18%	\$ 11.551.677
30	1/06/2022	30/06/2022	\$519.361.609	30	30,60%	2,25%	\$ 11.522.126
31	1/07/2022	31/07/2022	\$519.361.609	31	31,92%	2,34%	\$ 12.364.527
32	1/08/2022	31/08/2022	\$519.361.609	31	33,32%	2,43%	\$ 12.839.784
33	1/09/2022	30/09/2022	\$519.361.609	30	35,25%	2,55%	\$ 13.050.899
34	1/10/2022	31/10/2022	\$519.361.609	31	36,92%	2,65%	\$ 14.045.544
35	1/11/2022	30/11/2022	\$519.361.609	30	38,67%	2,76%	\$ 14.144.798
36	1/12/2022	31/12/2022	\$519.361.609	31	41,46%	2,93%	\$ 15.527.046
37	1/01/2023	31/01/2023	\$519.361.609	31	43,26%	3,04%	\$ 16.101.765
38	1/02/2023	28/02/2023	\$519.361.609	28	45,27%	3,16%	\$ 15.092.890
39	1/03/2023	22/03/2023	\$519.361.609	22	46,26%	3,22%	\$ 12.039.697
TOTAL							\$ 438.882.538

Concepto	Valor
Capital	\$ 519.361.609
Intereses corrientes	\$ 120.746.230
Intereses moratorios	\$ 438.882.538
Costas	\$ 19.000.000
Total	\$ 1.097.990.377