JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN
DE SENTENCIAS DE CALI

Auto #880

RADICACIÓN: 76001-3103-004-2005-00284-00
PROCESO: Ejecutivo Hipotecario
DEMANDANTE: Ana Milena Ríos Rodríguez (cesionaria)
DEMANDADO: Edilberto Llanos Pérez y Otros.

Santiago de Cali, treinta y uno (31) de julio de dos mil veinte (2020).

La ejecutante cesionaria Ana Milena Ríos Rodríguez manifiesta que ha cedido el derecho del crédito involucrado en el presente proceso, así como las garantías que de él puedan derivarse, desde el punto de vista procesal y sustancial en favor del demandado Edilberto Llanos Pérez (codeudor solidario).

Primeramente, hay que decir que la cesión de créditos es un negocio jurídico mediante el cual el acreedor dispone del crédito en favor de otra persona, sin que la obligación se modifique, éste se caracteriza por ser un acuerdo abstracto, formal y dispositivo. La cesión se lleva a cabo entre el antiguo acreedor, denominado cedente y el tercero, llamado cesionario, quien pasa a ser el nuevo titular del crédito y se perfecciona desde el momento en que le cedente y cesionario lo celebran.

En ese orden, tememos que la solicitud no se encuentra adecuadamente nominada, toda vez que al referirse aquella a un título valor, como lo es el del caso (pagaré), mal haría en entenderse que el negocio jurídico que aquí se pretende es una cesión de crédito de la que versa el artículo 1966 del Código Civil; pues si bien, de conformidad a lo dispuesto por el Art. 660 del Código de Comercio, los efectos que estás producirían son los de una cesión ordinaria por cuanto su transferencia se realiza con posterioridad al vencimiento del pagaré errado es denominarlas de esta manera, por cuanto la norma excluye expresamente de su aplicación a los títulos valores.

Así las cosas, tendríamos que lo que aquí en realidad se pretende es una transferencia de un título valor por medio diverso al endoso, tal como lo dispone el Art. 652 del Código de Comercio, que en concordancia con el Art. 660 ibidem, señala efectos similares a los de una cesión en cuanto a que el adquiriente se coloca en el lugar del enajenante en todos los derechos que el título le confería, quedando sujeto a todas las excepciones oponibles a este; así mismo, desde el punto de vista procesal, aquel se entenderá como demandante en el proceso.

Ahora bien, al analizarse la calidad de los contratantes del negocio jurídico que aquí se ocupa, se vislumbra que la misma se realiza entre los extremos procesales activo y pasivo, lo que deviene en otra figura jurídica civil designada para la extinción de las obligaciones denominada CONFUSIÓN, que de aceptarse conllevaría a la terminación del proceso por pago, dado que recaería en una misma persona la calidad de acreedor y deudor y se extinguiría la obligación.

En ese sentido, habrá de abstenerse de aceptar la cesión del crédito presentada, para que en su lugar se requiera a la ejecutante a fin de que aclare lo pretendido.

En mérito de lo anterior, el Juzgado,

RESUELVE:

UNICO.- ABSTENERSE de aceptar la cesión del crédito presentada por la ejecutante, en consecuencia, requiérase a la ejecutante para que aclare lo pretendido en los términos expuestos en la parte motiva de esta providencia.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

ADRIANA CABAL TALERO
JUEZ

OFICINA DE APOYO PARA LOS JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS
En Estado N° 96 de hoy 11 SEP 2020, siendo las 8:00 A.M., se notifica a las partes el auto anterior.
PROFESIONAL UNIVERSITARIO

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN
DE SENTENCIAS DE CALI

Auto No. 1.481

RADICACIÓN: 76001-31-03-007-2002-00870-00
PROCESO: Ejecutivo Mixto
DEMANDANTE: Corporación de Ahorro y Crédito "Conavi", hoy Bancolombia S.A.
DEMANDADO: Oscar Rincón Bonilla y Otros.

Santiago de Cali, agosto dieciocho (18) de dos mil veinte (2.020).

El apoderado judicial de la parte actora allega avalúo comercial del uno de los inmuebles embargados y secuestrados en el presente asunto.

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

Por tanto, deberá correrse traslado del mismo por el término de diez días.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado,

RESUELVE:

ÚNICO.- CORRER traslado por el término de diez (10) días, del avalúo comercial del inmueble distinguido con matrícula inmobiliaria No. 370-566454, presentado por la parte demandante, el cual se establece por la suma de $57.501.203, visible a folios 804 a 822 del presente cuaderno.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

ADRIANA CABAL TALERO
Juez

OFICINA DE APOYO DE LOS JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS
En Estado N° 46 de hoy
03 SEP 2020
siendo las 8:00 A.M., se notifica a las partes el auto anterior.
PROFESIONAL UNIVERSITARIO

RDCHR

802

Proceso ejecutivo con título hipotecario instaurado por Bancolombia S.A. en contra de José Arbey Maldonado Lenis, Oscar Rincón Bonilla y Carmen Rosa Rincón Bonilla. Radicación No. 07-2002-870.

letra

J3

Luisa Guerrero <lguerrero@davidsandovals.com>

Jue 23/07/2020 15:03

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

3 archivos adjuntos (2 MB)

2002-879 Ejecutivo Jose Arbey Maldonado Lenis.pdf; CASO PRG_2020_1551864. AV. FACHADA - APTO EDIF. RINCON (1).pdf; Certificado de Libertad (1).pdf;

Señor
JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE CALI
E. S. D.

REFERENCIA: Proceso ejecutivo con título hipotecario instaurado por Bancolombia S.A. en contra de José Arbey Maldonado Lenis, Oscar Rincón Bonilla y Carmen Rosa Rincón Bonilla. Radicación No. **07-2002-870.**

David Sandoval Sandoval, apoderado judicial de **Bancolombia** S.A. en el proceso citado en la referencia, por conducto del presente escrito me permito **allegar avaluó comercial y certificado de tradición** del predio distinguido con M.I. No. 310-566454.

De acuerdo a las directrices impartidas por el gobierno nacional ante la declaratoria de emergencia sanitaria adoptada por el Ministerio de Salud y Protección Social de acuerdo con la Resolución 385 del 12 de marzo de 2020, al Decreto 491 de 2020, al artículo 28 del Acuerdo PCSJA20-11567 del 5 de junio de 2020 emanado del Consejo Superior de la Judicatura y **a los artículos 1, 2 y 3 del Decreto 806 del 4 de junio de 2020**, y con el ánimo de procurar el uso de las tecnologías de la información, comunicaciones de gestión y trámites de los procesos judiciales, facilitando y agilizando así el acceso a la justica y ampliando su cobertura en el sistema judicial, presento el memorial en formato PDF a través de éste mecanismo como medio idóneo, el que para todos los efectos legales se entiende presentado oportunamente.

Comedidamente solicitamos nos confirmen que el juzgado recibió éste correo y los escritos anexos.

Adjunto encontrara en formato PDF lo siguiente:

Memorial y Anexo del mismo anunciado en el memorial.

REMISIÓN DE MEMORIAL Y ANEXOS.

El presente memorial es remitido al juzgado en forma de mensaje de datos, junto con todos sus anexos, a la dirección de correo electrónico indicada en la página web de la Rama Judicial, establecido en el inciso segundo del artículo 4 del Decreto 806 de 2020.

ACUSE DE RECIBIDO

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

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

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

Cordialmente,

DAVID SANDOVAL SANDOVAL

C.C. 79.349.549 de Bogotá

T.P. 57.920 del C.S de la J.

DAVID SANDOVAL SANDOVAL
Avenida 4 Norte No. 6N-67 Oficina 709
Edificio Siglo XXI PBX: 6618013
dsandoval@davidsandovals.com
Cali – Colombia

Señor
JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE CALI
E. S. D.

REFERENCIA: Proceso ejecutivo con título hipotecario instaurado por Bancolombia S.A. en contra de José Arbey Maldonado Lenis, Oscar Rincón Bonilla y Carmen Rosa Rincón Bonilla. Radicación No. **07-2002-870.**

DAVID SANDOVAL SANDOVAL, mayor de edad y vecino de Cali, identificado como aparece al pie de mi firma, actuando en el proceso citado en la referencia en mi condición de apoderado judicial de la entidad demandante, por conducto del presente escrito y para los efectos previstos por el artículo 444 del Código General del Proceso, me permito realizar las siguientes

I. MANIFESTACIONES

1. Mi mandante con la finalidad de ofrecerle mejores garantías a los ejecutados, obtuvo el avaluó comercial del predio distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria 370-566454, el cual fue practicado por la firma **OC Ingeniería EU** y arrojó la cantidad de **$57.501.203.**

2. En consecuencia, cordialmente le solicito al despacho se sirva tener en cuenta para todos los efectos legales, el valor del avalúo comercial allegado por mi mandante.

Sírvase en consecuencia continuar el trámite del presente proceso confiriendo el correspondiente traslado de los avalúos conforme a lo reglado por el numeral 2 de la mencionada normatividad.

II. PRUEBAS

Adjunto el original del avalúo comercial del predio distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-566454, practicado por la firma **OC Ingeniería EU**, constante de 34 folios.

III. CORREOS ELECTRÓNICOS QUE UTILIZARÁ MI OFICINA PARA LA REMISIÓN DE ESCRITOS

Atendiendo lo dispuesto en los artículos 103 y 122 del Código General del Proceso en lo ateniente a la implementación de las nuevas tecnologías de la información y de las comunicaciones (TIC), y con el ánimo de procurar el uso de las tecnologías de la información, comunicaciones de gestión y trámites de los procesos judiciales, facilitando y agilizando así el acceso a la justica y ampliando su cobertura en el sistema judicial, me permito enunciar los correos electrónicos de nuestro dominio que podrán ser usados con el fin de remitir memoriales y demás documentos como mensajes de datos por medio de ellos o medios tecnológicos similares, los cuales solicito sean incorporados al expediente que conforma el presente proceso, así:

DAVID SANDOVAL SANDOVAL
Avenida 4 Norte No. 6N-67 Oficina 709
Edificio Siglo XXI PBX: 6618013
dsandoval@davidsandovals.com
Cali – Colombia

dsandoval@davidsandovals.com, dordonez@davidsandovals.com y lguerrero@davidsandovals.com.

REMISIÓN DE MEMORIAL Y ANEXOS.

El presente memorial es remitido al juzgado en forma de mensaje de datos, junto con todos sus anexos, a la dirección de correo electrónico indicada en la página web de la Rama Judicial, establecido en el inciso segundo del artículo 4 del Decreto 806 de 2020.

Atentamente,

DAVID SANDOVAL SANDOVAL
C.C. No. 79.349.549 de Bogotá
T.P. No. 57.920 del C.S.J.

804

Nit. 805.024.121-7
OC Ingeniería EU
Carrera 2 A OESTE # 11 – 69
Tel. 320 6979916 – mail: info@ocingenieria.com

AVALUO COMERCIAL
BIEN INMUEBLE URBANO
APARTAMENTO EN PROPIEDAD HORIZONTAL
" AVALUO DE FACHADA"

ORIGINAL FIRMADO

CALLE 49N # 2AN – 87. APTO 102
Edificio RINCON P.H.
Barrio URBANIZACION LA MERCED
Cali – Valle
Julio 2020

PARA ACLARACIONES SOBRE ESTE AVALUO REFERIR:
AVALUO No: OC 04 C 020 AV***041***
CASO PRG_2020_1551864

Nit. 805.024.121-7
OC Ingeniería EU
Carrera 2 A OESTE # 11 – 69
Tel. 320 6979916 – mail: info@ocingenieria.com

Santiago de Cali, julio 17 de 2020

Dra.
Carolina Herrera Mina.
Gerencia de Valoración de Garantías
Vicepresidencia de Servicios Administrativos y seguridad
Grupo Bancolombia
Medellín.

RESUMEN DE VALORACION.

Conforme a su solicitud, presentamos a usted el resumen general del ***avalúo No.041*** que contiene la valoración física e integral de los inmuebles asignados para esta labor:

Caso PRG_2020_1551864 - AVALUO DE FACHADA
ACTIVOS EN VALORACION: **Apartamento** – Edificio con P.H
Apartamento 102.
Edificio "RINCON" P.H
UBICACIÓN: Calle 49 Norte # 2AN - 87. COMUNA 2
BARRIO: URBANIZACION LA MERCED
CALI - VALLE

EL ***VALOR COMERCIAL ESTIMADO*** DEL INMUEBLE ES DE **$57.501.203. CINCUENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS UN MIL DOSCIENTOS TRES PESOS M/C.**

Atentamente,

Omar Cardona Medina
Ingeniero Civil
Mp 19202-35727 Cauca
RAA: AVAL-76305321 y RNA 1707 para inmuebles Urbanos, Rurales, Especiales, Obras de infraestructura, Intangibles, Maquinaria y Equipos y Maquinaria y Equipo móvil.

Nota: OC Ingeniería no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente y no se hace responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura).

ORIGINAL FIRMADO

805

Nit. 805.024.121-7
OC Ingeniería EU
Carrera 2 A OESTE # 11 – 69
Tel. 320 6979916 – mail: info@ocingenieria.com

TABLA DE CONTENIDO

ITEM GENERAL	DETALLE	PAGINA
1.	RESUMEN GENERAL DEL AVALUO	4
2.	IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE	4
3.	OBJETO DE LA VALUACION	4
4.	FECHA DE VISITA Y VALUADORES	4
5.	BASES DE LA VALUACIÓN	5
6.	IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD	5
7.	IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS	5
8.	IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS	17
9.	DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN	17
10.	DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	17
11.	DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS:	20
11.6	VALUACION – VALOR COMERCIAL	24
12.	NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL AVALUADORES:	24
13.	VIGENCIA DEL AVALUO	24
14.	CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME / DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO:	24
15.	DECLARACIONES DE VALORACION	25
16.	REGISTRO FOTOGRAFICO	26
17.	ANEXO RAA DE VALUADOR	30
18.	ANEXO RNA DE VALUADOR	34

Nit. 805.024.121-7
OC Ingeniería EU
Carrera 2 A OESTE # 11 – 69
Tel. 320 6979916 – mail: info@ocingenieria.com

1.	**RESUMEN GENERAL DEL AVALUO**
2.	**IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE**
2.1.	NOMBRE o RAZÓN SOCIAL DEL SOLICITANTE:
Este avalúo fue solicitado por la Dra. Sandra Milena Gonzalez Padilla Grupo Bancolombia. **CASO PRG_2020_1551864**	
2.2.	DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN:
Bancolombia S.A. Nit: 890.903.938-8.	

3.	**IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN:**
3.1.	OBJETO DE LA VALUACIÓN:
Se pretende con este avalúo entregar el VALOR COMERCIAL más cercano, el cual incluye la valoración física e integral del apartamento 102 del Edificio RINCON PH, Localizado en la Calle 49 Norte # 2AN -87. Barrio Urbanización La Merced. Cali. El avalúo se ha basado en las normas internacionales para avalúos regidas por el IVSC (Internacional Valuation Standard Committee). El valor final más adelante presentado será el resultado de un análisis sobre predios similares en el sector. Estos valores contemplados están necesariamente ligados al comportamiento del mercado actual; Si las condiciones del mercado u otra serie de circunstancias intrínsecas cambian o se dan cambios en las normatividades del POT de la ciudad de Cali, un nuevo valor reflejará estos cambios.	
3.2.	DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN:
Dirección Gestión del activo e inmobiliaria - Vicepresidencia de Servicios Administrativos. Bancolombia S.A. Nit: 890.903.938-8.	

4.	**IDENTIFICACIÓN DE LA VERIFICACIÓN - INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR:**
4.1	FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN AL BIEN INMUEBLE:
El inmueble se visitó el día 15 de julio. Como no fue posible lograr contacto con el cliente, por autorización del Banco se realiza AVALUO DE FACHADA. La visita fue realizada por el Ingeniero Omar Aníbal Cardona Medina.	
4.2	FECHA DEL INFORME Y DE APLICACIÓN DEL VALOR:
Este avalúo fue desarrollado y entregado el 17 de julio de 2020.	

ORIGINAL FIRMADO

806

Nit. 805.024.121-7
OC Ingeniería EU
Carrera 2 A OESTE # 11 – 69
Tel. 320 6979916 – mail: info@ocingenieria.com

5.	BASES DE LA VALUACIÓN - TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR
5.1.	BASES DE LA VALUACIÓN:

La base de esta valuación es el ***Valor de Mercado.***
El avalúo será desarrollado con base en la siguiente normatividad:

- Normas internacionales de valuación IVS establecidas por el IVSB (Internacional Valuation Standards Board), organismo dependiente del IVSC (International Valuation Standards Council).
- Resolución 0620 del 23 de septiembre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, la cual reglamenta las metodologías valuatorias dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

5.2.	DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR:

Se entiende por ***Valor de Mercado*** (según el International Valuation Standards Council – IVSC) ***"la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción".***

6.	IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE:

Según la información consignada en el certificado de Tradición y Libertad de Matricula Inmobiliaria expedido por la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, con fecha del 16 de julio de 2020, el inmueble tiene un embargo a favor de Bancolombia.
José Arbey Maldonado. C.C#: 16659433 y OTROS.
Embargo Ejecutivo con acción mixta con título hipotecario. Oficio 576 del 21 de marzo de 2003 del Juzgado 7 Civil del circuito de Cali a favor de BANCOLOMBIA. 100% de los derechos de propiedad del inmueble objeto de avalúo

Nota: Este avalúo en ningún momento se constituye en un estudio de Títulos de propiedad, el avaluador confía en la veracidad de los documentos entregados por el solicitante.

7.	IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS:
7.1.	PAÍS DE UBICACIÓN:

Colombia.

7.2.	DEPARTAMENTO:

Valle del Cauca

7.3.	MUNICIPIO DE UBICACIÓN:

Cali.

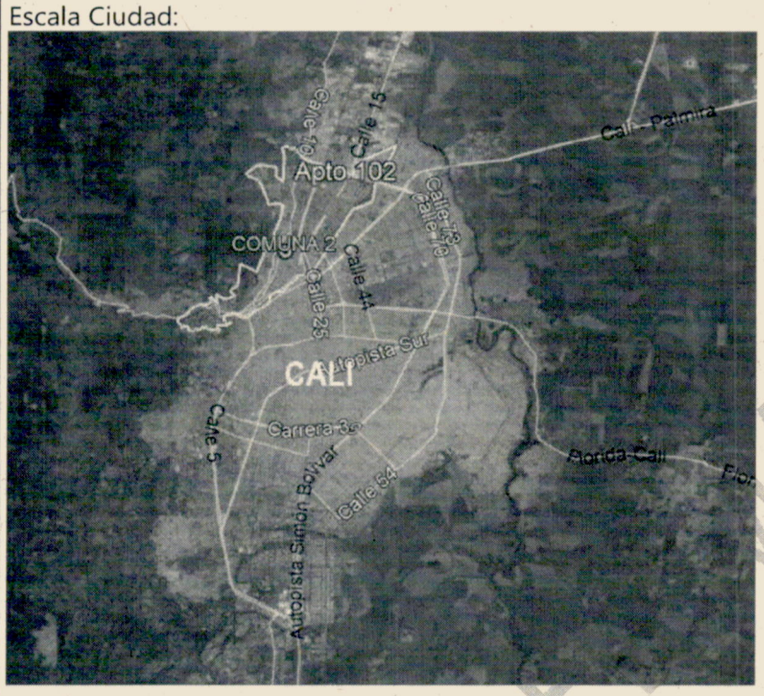
7.4.	LOCALIZACION PREDIO

EL inmueble se encuentra ubicado en la Calle 49N # 2an-87. Barrio Urbanización La Merced. Edificio "RINCON" P.H.

ORIGINAL FIRMADO

Nit. 805.024.121-7
OC Ingeniería EU
Carrera 2 A OESTE # 11 – 69
Tel. 320 6979916 – mail: info@ocingenieria.com

Escala Ciudad:



Escala Sector:

807

Nit. 805.024.121-7
OC Ingeniería EU
Carrera 2 A OESTE # 11 – 69
Tel. 320 6979916 – mail: info@ocingenieria.com

Localizaciòn de Inmueble: MEDIANERO.

Coordenadas aproximadas del inmueble:

Google Earth - Editar Marca de posición

Nombre: Apto 102. Edif. RINCON P.H

Latitud: 3°28'48.52"N

Longitud: 76°30'42.02"O

Fuente: GOOGLE EARTH

7.5.	NOMBRE DEL BARRIO O ZONA:
Lili	
7.6.	INFORMACIÓN DEL SECTOR:
7.6.1.	LOCALIZACIÓN:
El barrio Urbanizacion LA MERCED se ubicada en la Comuna 2 en el Norte de la ciudad de Cali.	

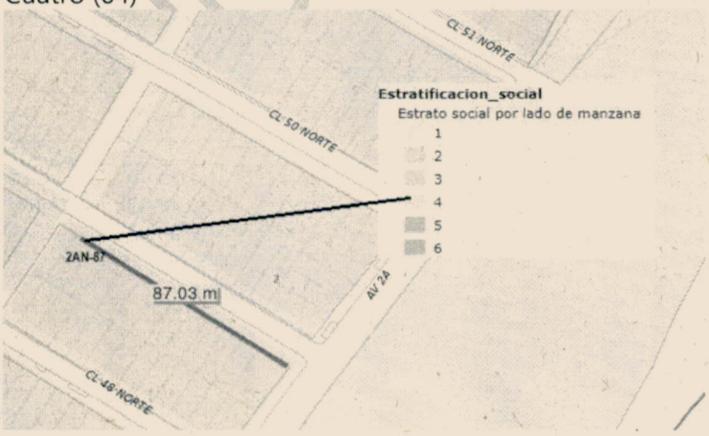
Fuente: Google Earth

7.6.2.	SERVICIOS PÚBLICOS EN EL SECTOR:

El sector cuenta con todos los servicios públicos que son prestados por Empresas Municipales de Cali EMCALI (Acueducto, Alcantarillado, Energía, y Telecomunicaciones), y tiene servicio de Gas Natural por parte de Gases de Occidente, adicionalmente, se encuentran todos los demás proveedores de Telecomunicaciones.

7.6.3.	ESTRATO SOCIO-ECONÓMICO:

Cuatro (04)



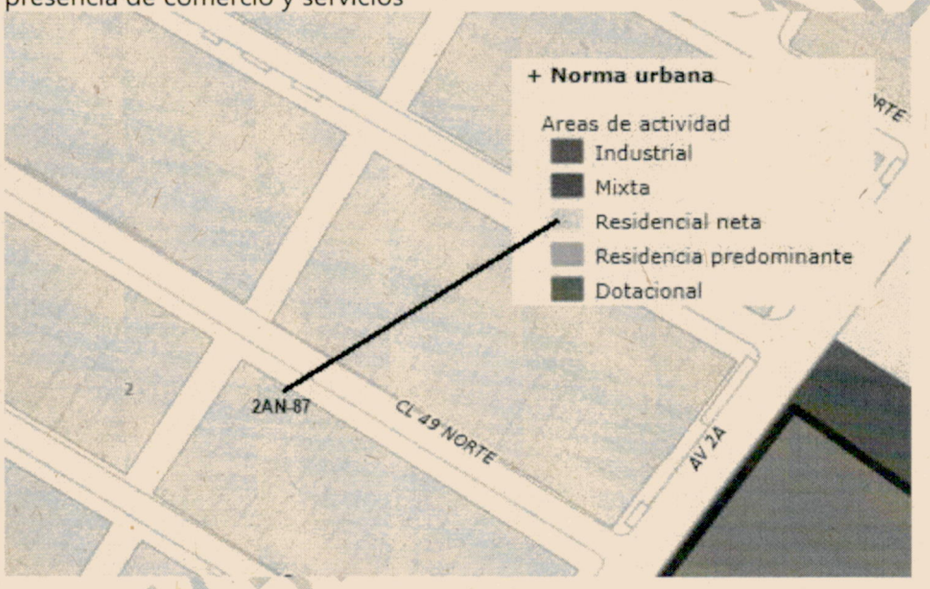
Fuente: IDESC

Nit. 805.024.121-7
OC Ingeniería EU
Carrera 2 A OESTE # 11 – 69
Tel. 320 6979916 – mail: info@ocingenieria.com

7.6.4.	USOS PREDOMINANTES:
El sector evidencia un uso **RESIDENCIAL.**	
7.6.5.	NORMATIVIDAD URBANÍSTICA DEL SECTOR:

El predio objeto de avalúo se encuentra bajo la normatividad del **Acuerdo No. 0373 del POT de Cali del año 2014.**

AREA DE ACTIVIDAD: ***RESIDENCIAL NETA:*** Zonas de origen formal con carácter eminentemente residencial, en la cual se permite la presencia limitada de comercio y servicios sin superar el 5% del área bruta del polígono normativo; siempre y cuando se localicen en locales de pequeñas dimensiones, especialmente construidos para estas actividades, en manzanas comerciales, centros cívicos y comerciales y/o en ejes de borde que ya tienen presencia de comercio y servicios

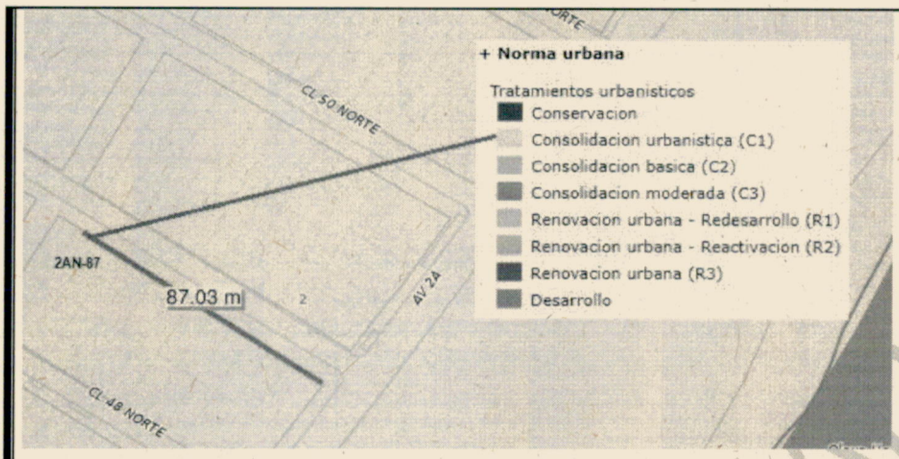


TRATAMIENTO URBANISTICO:

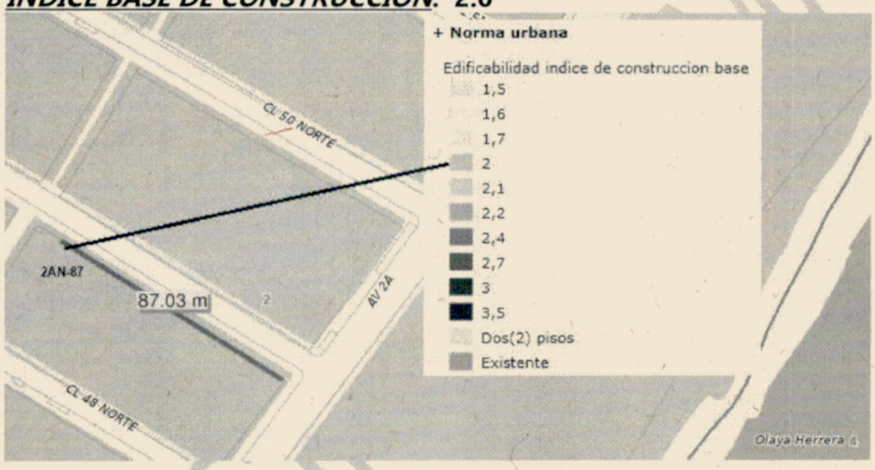
Tratamiento Urbanístico de Consolidación. Regula las zonas urbanizadas donde la capacidad instalada en materia de servicios públicos domiciliarios, espacio público, equipamientos y movilidad permite un aumento de la edificabilidad con una inversión moderada.

CONSOLIDACION URBANISTICA (C1): Sectores residenciales con adecuadas condiciones urbanísticas donde se prefiere mantener el patrón urbanístico existente debido a su calidad y estado de conservación.

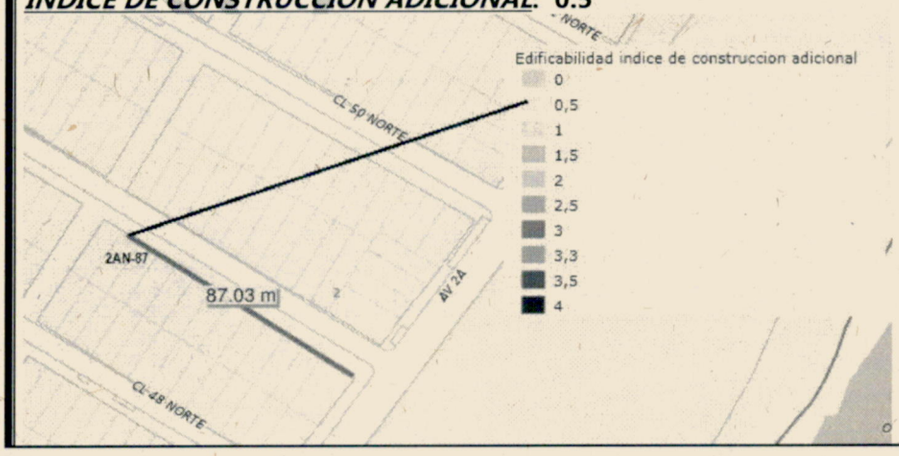
Nit. 805.024.121-7
OC Ingeniería EU
Carrera 2 A OESTE # 11 – 69
Tel. 320 6979916 – mail: info@ocingenieria.com



***INDICE BASE DE CONSTRUCCION*: 2.0**



***INDICE DE CONSTRUCCION ADICIONAL*: 0.5**



Nit. 805.024.121-7
OC Ingeniería EU
Carrera 2 A OESTE # 11 – 69
Tel. 320 6979916 – mail: info@ocingenieria.com

INDICE DE CONSTRUCCION TOPE: Es el resultante de sumar el Índice de Construcción Base más el Índice de Construcción Adicional:
2.2 + 0.5= 2.7

1. El artículo 325 "Ámbito de Aplicación del Índice de Ocupación" establece los índices de ocupación aplicables a los diferentes tipos de proyectos que se pueden desarrollar en cada área de actividad, de conformidad con el tamaño de predio; sin embargo, para el caso del área de actividad residencial neta, el cuadro de índices *no incorpora valores aplicables a proyectos de usos diferentes a la vivienda o mixtos*, al efecto señala:

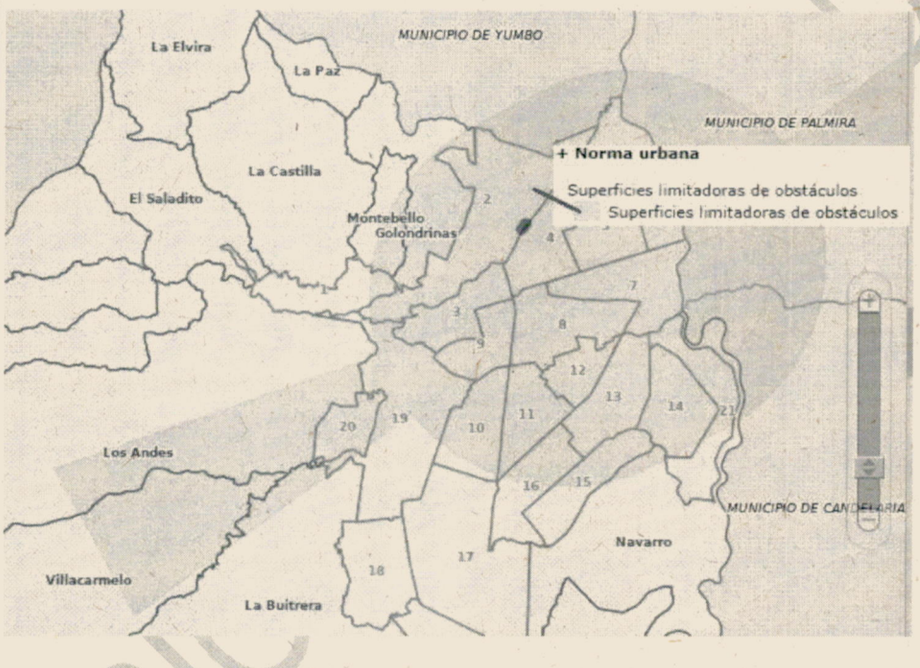
   "Artículo 352. Ámbito de Aplicación del Índice de Ocupación. Para el cálculo de índice de ocupación en primer piso, se utilizan las siguientes tablas, de acuerdo a su localización en el territorio y de acuerdo a los componentes estratégicos de la Estructura Socioeconómica.

ÁREAS RESIDENCIALES NETAS				
Proyectos por usos	Residencial		CÓDIGOS CIIU: 0130, 5220, 5511, 5512, 5519, 5590, 8710, 8730, 8810, 8890	Mixto
Tamaño de predios (m^2)	Unifamiliares	Multifamiliares		
Hasta 80	0,8			
81 - 250	0,8		0,7	0,5
251 - 600	0,7	0,7	0,5	0,6
601 - 1000	0,6	0,7	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.	0,3	N.A.	N.A.
10001 - 20000	N.A.	0,3	N.A.	N.A.
más de 20000	N.A.	0,24	N.A.	N.A.

Sin embargo, por estar el inmueble en estudio dentro de un Conjunto Residencial con Reglamento de Propiedad Horizontal se debe regir bajo las normas del RPH vigente.

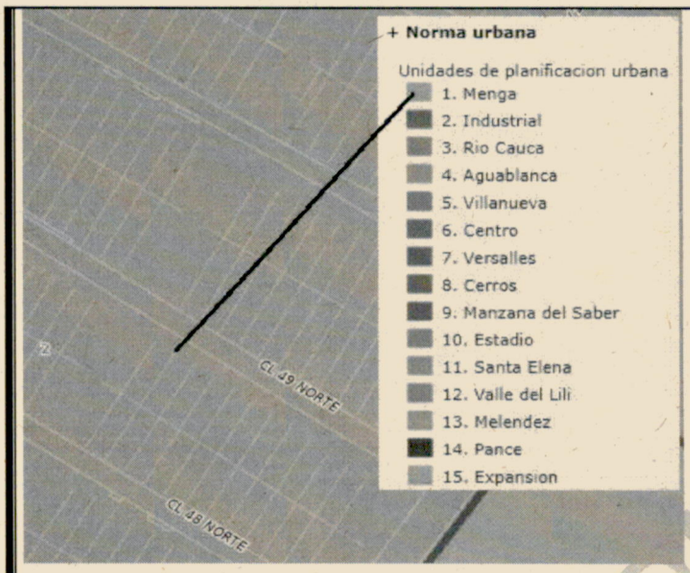
SUPERFICIES LIMITADORAS DE OBSTÁCULOS (INFLUENCIA BASE AÉREA): El barrio Urbanización La Merced se encuentra dentro de la superficie Limitadora de Obstáculos. La Resolución No.193 expedida por la Fuerza Aérea de la República de Colombia con fecha veintitrés (23) de marzo del año 2017, estableció "los requisitos y procedimientos para la

expedición del concepto técnico de altura para las construcciones en inmediaciones de los aeródromos y helipuertos de la fuerza pública"; razón por la cual aquellos predios que se ubiquen dentro del área de influencia señalada en el plano que se muestra en la parte inferior y que vayan a realizar proyectos de reforma o de construcción, deben solicitar dicho concepto técnico directamente a la Fuerza Aérea Colombiana, con el fin de verificar en cada caso en particular, cuales son las limitaciones específicas para cada predio. El formato de consulta se puede obtener y descargar del Geovisor Idesc-Norma Urbana-Superficies Limitadoras de Obstáculos. El barrio no cuenta con zonas que se ubiquen dentro de las superficies limitadoras de obstáculos definidos por la Base Aérea Marco Fidel Suárez también identificada como sede del Comando Aéreo de Combate CACOM No.07.



UNIDAD DE PLANIFICACION URBANA – UPU 1. MENGA: Área de conurbación y articulación urbana con el municipio de Yumbo, que complementa las actividades propias de Santiago de Cali con las del municipio vecino, a través de importantes ejes de conectividad vial con la región del norte del Valle.

Nit. 805.024.121-7
OC Ingeniería EU
Carrera 2 A OESTE # 11 – 69
Tel. 320 6979916 – mail: info@ocingenieria.com



Lineamientos de Política de la Unidad de Planificación 1 - Menga:

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 21 del Acuerdo 0373 de 2014, se definen para la UPU 1 los siguientes lineamientos:

1. Consolidar y conservar las áreas residenciales netas, dirigiendo la concentración de actividades comerciales sobre los corredores urbanos de las avenidas 3N, 6N, 4N y el Corredor Verde, fortaleciendo además la articulación y conectividad vial con el vecino municipio de Yumbo, a través de la infraestructura relacionada al Sistema Integrado de Transporte Masivo y el Corredor Verde, posicionándose como punto de entrada a la ciudad.
2. Adelantar procesos de mejoramiento integral, principalmente en los sectores de Altos de Menga.
3. Consolidar y mantener los equipamientos de escala urbana y zonal existentes en la UPU.
4. Articular los espacios públicos existentes alrededor del río Cali con la red de quebradas y canales que están presentes en la zona.

7.6.6.	VÍAS DE ACCESO:

Las Vías Arterias Principales son: Avenida 2N, Calle 52 Norte, Avenida 3 Norte.
Las Vías Arterias Secundarias son: Calle 49 Norte.

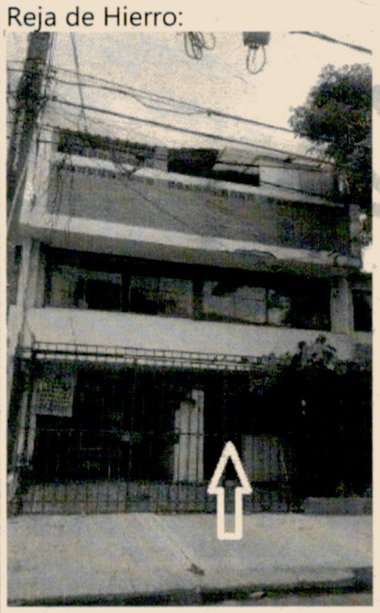
ORIGINAL FIRMADO

Nit. 805.024.121-7
OC Ingeniería EU
Carrera 2 A OESTE # 11 – 69
Tel. 320 6979916 – mail: info@ocingenieria.com

Fuente: Google Earth

7.6.6.1.	ELEMENTOS:
Andenes:	En concreto.
Sardineles, cunetas:	Sardineles en concretos reforzado. Cunetas en buen estado.
Vías Pavimentadas:	En buen estado.
Iluminación pública:	Buena en el sector.
7.6.6.2.	ESTADO DE CONSERVACIÓN:
Bueno.	
7.6.7.	AMOBLAMIENTO URBANO:
Bueno. Cuenta con buena señalización en las vías públicas, Buenas y amplias zonas verdes en el corredor del río Cali.	
7.6.8.	TOPOGRAFÍA:
Plana.	

Nit. 805.024.121-7
OC Ingeniería EU
Carrera 2 A OESTE # 11 – 69
Tel. 320 6979916 – mail: info@ocingenieria.com

7.6.9	SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO:
Buen servicio del MIO sobre las vías principales.	
7.6.10	EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR
Orquideorama, Vivero Bosque municipal.	
7.7.	**INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE:**
7.7.1.	TIPO DE BIEN INMUEBLE:
Apartamento en un edificio que cuenta con Reglamento de propiedad Horizontal, sin embargo la apariencia del Edificio es de una casa de 3 pisos como las que se encuentran en el sector.	
7.7.2.	USO ACTUAL:
No se pudo ingresar al inmueble, pero por lo evidenciado durante la visita se asume que Vivienda.	
7.7.3.	UBICACIÓN:
Calle 49 Norte # 2 AN - 87. Edificio "RINCON" P.H. Barrio Urbanización La Merced.	
7.7.4.	TERRENO:
7.7.4.1.	LINDEROS:
Detallados en la EP # 4230 del 28 de septiembre de 2007. Notaria 10 de Cali *Fuente: Copia documentos suministrados*	
7.7.4.3.	CERRAMIENTOS:
Reja de Hierro:  *Fuente: Visita*	
7.7.4.4.	FORMA DEL CONJUNTO:
Regular. Lote donde está construido el edificio es de 7 x 14 *Fuente: Copia EP*	

7.7.5	CONSTRUCCIÓN:
7.7.5.1.	LEGALIDAD DE LA CONSTRUCCION

Permiso de Construcción con declaración municipal para Propiedad Horizontal, cuyo No. Es 0000693 de diciembre 06 de 1996, con radicación 1504 expedida por la Secretaria de Ordenamiento Urbanístico (Curaduría Urbana Provisional).
Legalización del Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio "Rincón". EP# 5265 del 17 de diciembre de 1996. Notaria 13 de Cali.

Fuente: EP# 5265 del 17 de diciembre de 1996. Notaria 13 de Cali.

7.7.5.2	VETUSTEZ DE LOS INMUEBLES:

De acuerdo a la información consignada en la Matrícula Inmobiliara No. 370-566454, se estima que el inmueble fue construido en aproximadamente en 1996, por lo tanto, tiene 26 años de construido aproximadamente.

7.7.5.3	AREA DEL INMUEBLE:

APTO 102	AREA m²
PRIMER PISO	17,28
SEGUNDO PISO	17,28
ALTILLO	10,66
AREA CUBIERTA	**45,22m²**

Fuente: Copias EP# 5265 del 17 de diciembre de 1996. Notaria 13 de Cali. Legalización del RPH

7.7.5.4	DEPENDENCIAS:

No fue posible el ingreso al inmueble, por lo tanto, se asume la información que se encuentra en la EP# 5265 del 17 de diciembre de 1996. Notaria 13 de Cali. Legalización del Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio "Rincón".
Piso 1: Sala recibo, alcoba y escalera interna que da al piso 2.
Piso 2: Comedor, cocina, baño y escalera interna que da al piso altillo.
Piso Altillo: Alcoba de rebrujos y escalera.
Se le asigna por todo el tiempo que dure la copropiedad el derecho de uso exclusivo del patio C común en piso altillo.

7.7.5.5	ACABADOS :

Como no fue posible el ingreso al inmueble, se asume la información que se encuentra en la EP# 5265 del 17 de diciembre de 1996. Notaria 13 de Cali. Legalización del Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio "Rincón". Y lo que se logró evidenciar desde el exterior durante la visita.

Exterior:

Cimientos: Se supone cimentación en zapatas de concreto.
Estructura: Aporticada en concreto reforzado
Fachada: Primer y Segundo Piso: Ladrillo Estucado y Pintado con vinilo exterior.

ORIGINAL FIRMADO

Nit. 805.024.121-7
OC Ingeniería EU
Carrera 2 A OESTE # 11 – 69
Tel. 320 6979916 – mail: info@ocingenieria.com

Altillo: Ladrillo a la vista

Cubierta: Se supone Losa de Concreto. Techo en Teja de eternit

Interior:

Muros en Ladrillo común repellados y pintados, muros de baño y mesones de cocina en concreto y enchapado en azulejo, aparatos sanitarios y pisos de cuartos de baño en cerámica sanitaria, pisos y guarda escobas en baldosa, cielo raso repellados y pintados, puerta de fachada y ventanas en hierro y lámina, puertas interiores en madera..

7.7.5.6	ESTADO DE CONSERVACION DE LOS INMUEBLES

NO FUE POSIBLE EL INGRESO AL INMUEBLE.

Desde el exterior, se evidencia un estado REGULAR de mantenimiento y conservación del inmueble.

Fuente: Visita

8.	**IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS:**
8.1.	MATRICULA INMOBILIARIA:

370-566454. De la Oficina de Registros Públicos de Cali.

Fuente: Copia Certificado de Tradición y Libertad

8.2.	ESCRITURA DE PROPIEDAD:

Escritura de Compra Venta #:560 de marzo 21 de 1984, Notaria 7 de Cali.
EP# 5265 del 17 de diciembre de 1996. Notaria 13 de Cali. Legalización del Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio "Rincón".
Embargo Ejecutivo con acción mixta con título hipotecario. Oficio 576 del 21 de marzo de 2003 del Juzgado 7 Civil del circuito de Cali a favor de BANCOLOMBIA

9.	**DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN:**

INSTRUCCIONES DEL ENCARGO VALUATORIO:

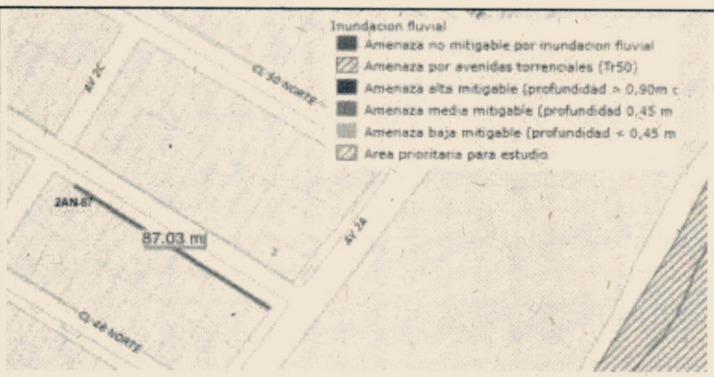
Avalúo comercial del Inmueble. (Valoración Física e Integral)

10.	**DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS:**
10.1.	PROBLEMAS DE INUNDACION, SISMICA, MOVIMIENTO DE MASA :

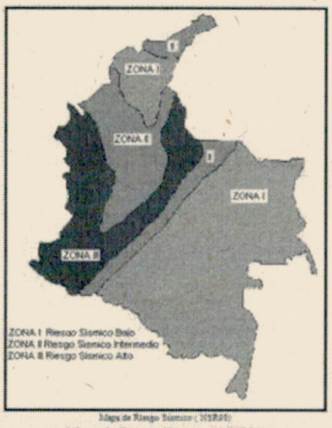
INUNDACION: Según los estudios realizados, la zona donde se encuentran el predio No presenta problemas de inundación de ningún tipo.

FIRMA FIRMADO

Nit. 805.024.121-7
OC Ingeniería EU
Carrera 2 A OESTE # 11 – 69
Tel. 320 6979916 – mail: info@ocingenieria.com



SISMICA: Cali se encuentra localizada en zona de amenaza sísmica alta pues está ubicada en el conocido 'Segmento de los Andes', ambiente propenso a la actividad sísmica.



Mapa de Riesgo Sismico (NSR98)

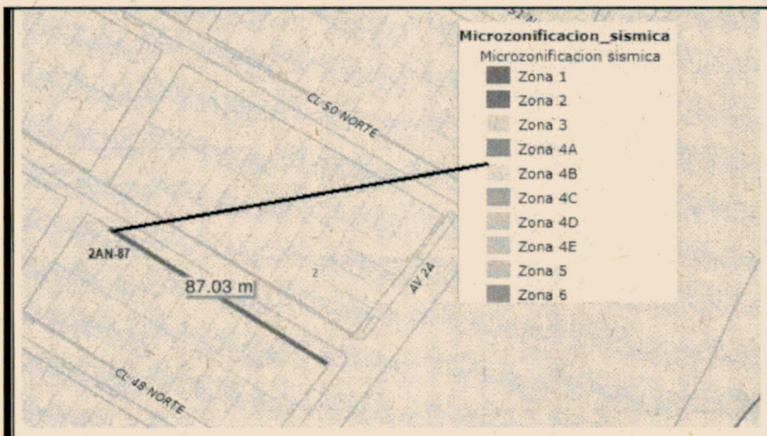
Por lo tanto, se ha divido la ciudad en Micro zonas sísmicas de acuerdo a las características del suelo.

El inmueble en estudio se localiza en la ***Micro Zona Sísmica 4B:*** **ABANICO DISTAL DE CALI Y MENGA.** Esta zona corresponde al Abanico Distal del Río Cali y al Abanico del Río Menga los cuales abarcan la zona norte y centro occidental de la ciudad.

Fuente: Decreto 411.0.20.0158 del 18 de marzo de 2014

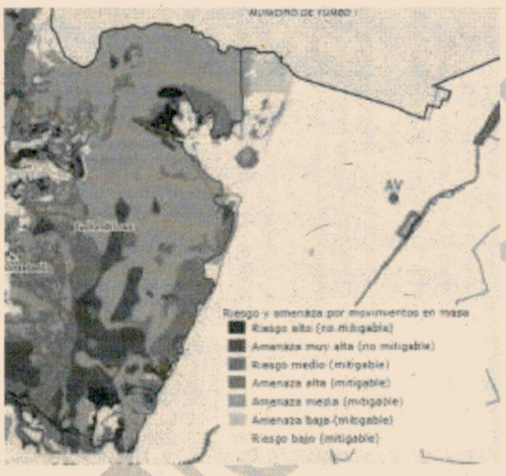
ORIGINAL FIRMADO

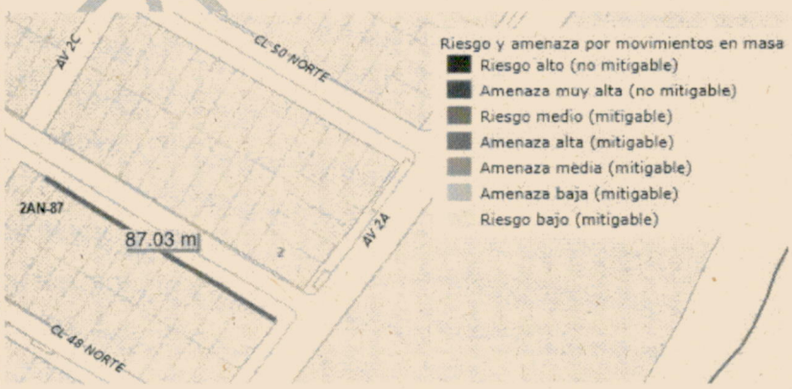
Nit. 805.024.121-7
OC Ingeniería EU
Carrera 2 A OESTE # 11 – 69
Tel. 320 6979916 – mail: info@ocingenieria.com



Fuente: PBOT CALI 2014. IDESC

MOVIMIENTO DE MASA: Según los estudios realizados, la zona donde está el predio NO presenta riesgo de amenaza por movimiento de masa.





Fuente: PBOT CALI 2014. IDESC

FIRMADO

Nota: ***El Avaluador NO asume responsabilidad por afectaciones geológicas o calidades de suelos que alteren o puedan alterar el predio objeto de análisis.***

10.2.	SERVIDUMBRES - CESIONES Y AFECTACIONES VIALES:
No Aplica	
10.3.	SEGURIDAD:
Buena con eventuales casos de inseguridad por su cercanía al barrio la Isla, sector deprimido de la ciudad.	

11.	**DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS:**
11.1.	METODOLOGÍA(S) VALUATORIA(S) EMPLEADA(S):

La metodología se fundamenta en las Leyes 9ª de 1989 y 388 de 1997, la cual indica que se deberá aplicar uno de los siguientes métodos: el Método de Comparación o de Mercado, el de Renta o Capitalización por Ingresos, el de Costo de Reposición y el Residual. (Actualizaciones: Decreto número 1420 de 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0762 del 23 de octubre de 1998, precedida por la Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de septiembre de 2.008, Resolución 898 de 19 de agosto de 2014, las últimas expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi).

Según lo descrito anteriormente, basadas en los estándares de las normas NIV creadas por el IVSC con su normatividad valuatoria base de la normatividad utilizada por el Registro Nacional de Avaluadores afiliado a Fedelonjas, para la determinación del valor comercial de este inmueble se deberán tener en cuenta por lo menos las siguientes características:

- Aspectos físicos tales como área, ubicación, acabados y forma.
- Las normas que afectan los usos permitidos.

Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial. Para la aplicación del método de mercado se tomará una muestra de inmuebles ofertados y/o de transacciones realizadas en el sector de influencia. Esta muestra resulta comparable tras aplicarle un proceso de homogeneización que permita su estudio estadístico.

Las características observadas para determinar la homogeneidad del valor son las siguientes:

Media aritmética	Desviación estándar	Coeficiente de variación	Coeficiente de asimetría
X = (ΣXi)/N	S= √Σ(X-Xi)2/N	V=(S/X)*100	A=(X-Mo)/S
X= media aritmética	S= desviación estándar	V= coeficiente de variación	A = coeficiente de asimetría
sumatoria	√= raíz cuadrada		Mo= moda
N= muestra	Xi= valores		

Nit. 805.024.121-7
OC Ingeniería EU
Carrera 2 A OESTE # 11 – 69
Tel. 320 6979916 – mail: info@ocingenieria.com

Nota 1: El porcentaje de depuración se aplica con base en criterios del avaluador.

Método de Reposición. Consiste en conocer el costo actual de reemplazo de la(s) edificación(es) existente(s), de acuerdo a sus características constructivas generales, para posteriormente descontar las depreciaciones necesarias con base en su edad, estado de conservación y mantenimiento.
Nota: Para esta valoración en particular no se utiliza esta metodología.

Método de capitalización de rentas o ingresos. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

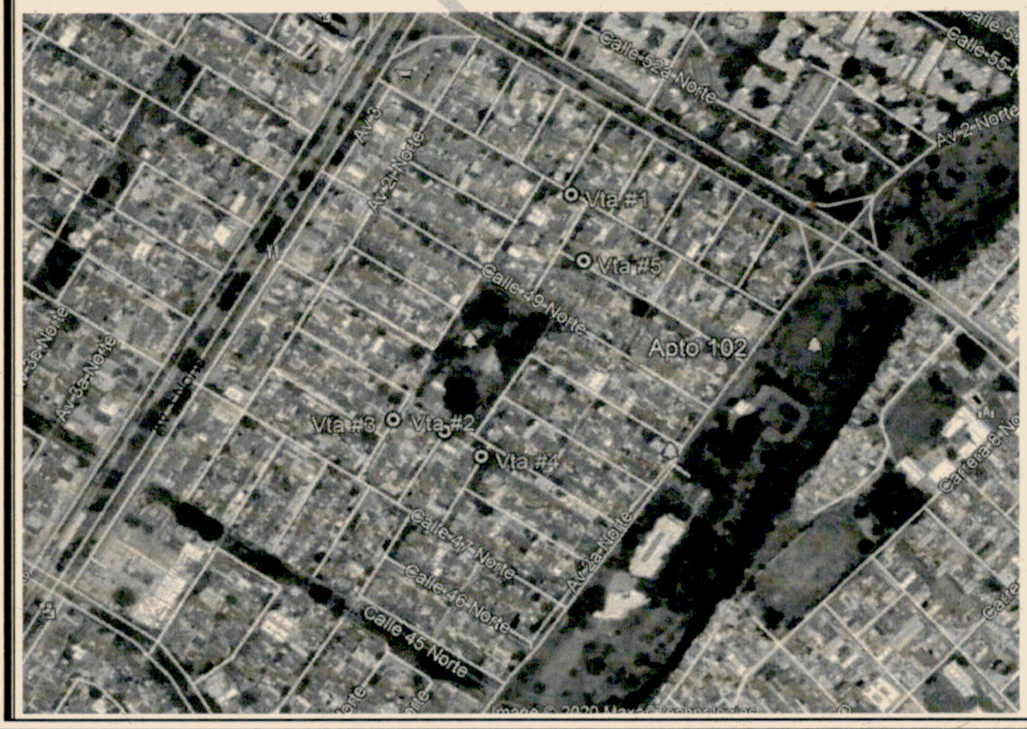
11.2.	JUSTIFICACIÓN DE LA(S) METODOLOGÍA(S):

Se encontró información suficiente para la realización de esta valoración por el Método de Mercado para entregar el valor final.

11.3.	MEMORIA(S) DE CALCULO(S):

METODO COMPARATIVO:

Se encontraron en el mismo barrio y en cuadras cercanas al inmueble, datos de venta de inmuebles con similares características.



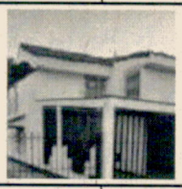
Nit. 805.024.121-7
OC Ingeniería EU
Carrera 2 A OESTE # 11 – 69
Tel. 320 6979916 – mail: info@ocingenieria.com

VENTAS

DATO	1
INMUEBLE	CASA
EDAD APROX.	MAS DE 25 AÑOS
DIRECCION / UBICACIÓN	URB. LA MERCED

VALOR $ COL	281.600.000
AREA Construida m²	200
VALOR / m² habitable	$ 1.408.000 /m²
No. PISOS	2
HABITACIONES	5
BAÑOS	4
OFRECIDO POR	
https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/cali/merced-det-4919666.aspx#pnlMap	

DATO	2
INMUEBLE	CASA
EDAD APROX.	MAS DE 25 AÑOS
DIRECCION / UBICACIÓN	URB. LA MERCED



VALOR $ COL	292.160.000
AREA Construida m²	200
VALOR / m² habitable	$ 1.460.800 /m²
No. PISOS	2
HABITACIONES	4
BAÑOS	5
OFRECIDO POR	
https://www.puntopropiedad.com/inmueble/1374696	

DATO	3
INMUEBLE	CASA
EDAD APROX.	MAS DE 25 AÑOS
DIRECCION / UBICACIÓN	URB. LA MERCED

VALOR $ COL	193.600.000
AREA Construida m²	160
VALOR / m² habitable	$ 1.210.000 /m²
No. PISOS	2
HABITACIONES	4
BAÑOS	4
OFRECIDO POR	
https://www.puntopropiedad.com/inmueble/118798	

DATO	4
INMUEBLE	CASA
EDAD APROX.	MAS DE 25 AÑOS
DIRECCION / UBICACIÓN	URB. LA MERCED

VALOR $ COL	220.000.000
AREA Construida m²	161
VALOR / m² habitable	$ 1.366.460 /m²
No. PISOS	2
HABITACIONES	4
BAÑOS	3
OFRECIDO POR	
https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/cali/merced-det-5370016.aspx#pnlMap	

DATO	5
INMUEBLE	CASA
EDAD APROX.	MAS DE 25 AÑOS
DIRECCION / UBICACIÓN	URB. LA MERCED

VALOR $ COL	290.400.000
AREA Construida m²	210
VALOR / m² habitable	$ 1.382.857 /m²
No. PISOS	2
HABITACIONES	4
BAÑOS	3
OFRECIDO POR	
https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/cali/merced-det-5008753.aspx	

Nit. 805.024.121-7
OC Ingeniería EU
Carrera 2 A OESTE # 11 – 69
Tel. 320 6979916 – mail: info@ocingenieria.com

METODO COMPARATIVO DE VENTA
VENTAS - INM. BARRIO LA MERCED. CALI - VALLE DEL CAUCA -JULIO 2020

DATO	TIPO	AREA CONSTR m²	VALOR OFERTADO	% NEGOCIACION	VALOR FINAL	OFRECIDO POR	DESCRIPCION	VALOR/ m². Area Vendible
1	CASA	200	320.000.000	12%	281.600.000	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/cali/merced-det-4919666.aspx#pnlMap	Casa para Remodelar. Dos pisos , parqueadero 3 carros, sala comedor, patio, jardin interno, patio ropas, baño social , cuarto de servicio con baño, 4 habitaciones la principal con baño, baño de alcobas	$ 1.408.000
2	CASA	200	332.000.000	12%	292.160.000	https://www.puntopropiedad.com/inmueble/1374696	casa esquinera de 2 pisos. 1 piso: sala comedorcocinazona de oficios habitacion de servicio con bañogaraje. 2 piso: 2 baños y 3 habitaciones	$ 1.460.800
3	CASA	160	220.000.000	12%	193.600.000	https://www.puntopropiedad.com/inmueble/118798	Casa 2 pisos. 4 habitaciones, 3 baños, 1 garaje.	$ 1.210.000
4	CASA	161	250.000.000	12%	220.000.000	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/cali/merced-det-5370016.aspx#pnlMap	3 baños, 4 alcobas, parqueadero. Para Remodelar	$ 1.366.460
5	CASA	210	330.000.000	12%	290.400.000	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/cali/merced-det-5008759.aspx	2 Pisos. piso 1: Habitacion Ppal con baño, Patio, habitación empleada, sal, comedor, zona oficios, cocina, garaje cubierto. Piso2: 3 alcobas, baño	$ 1.382.857

PROMEDIO m²	1.365.623
DESVIACION	94.036
COEFICIENTE DE VARIACION	6,9%
LIMITE SUPERIOR	1.459.659
LIMITE INFERIOR	1.271.588

Según este análisis estadístico, el valor del área habitables debería estar entre $ 1.271.588/m² - $ 1.459.659/m². La media aritmética encontrada de $ 1.365.623/m², con un coeficiente de variación del 6.9%, menor al 7.5% sugerido por la Resolución 620 de 2008, Por la incertidumbre causada por el Covid19, se toma el valor encontrado como ***límite inferior $1.271.588/m² como el valor más adecuado para asignar al área habitable del inmueble.***

Por lo tanto, basado en el Método comparativo de mercado el valor del inmueble es de:

APTO 102. EDIFICIO "RINCON" P.H. CALLE 49N # 2AN-87. CALI	AREA m²	VR UNITARIO	VR TOTAL
AREA HABITABLE	45,22	1.271.588	$ 57.501.203
VALOR METODO COMPARATIVO / MERCADO			**$ 57.501.203**

11.4. TIEMPO ESTIMADO DE COMERCIALIZACION

Basados en las características que presenta el inmueble, y teniendo en cuenta la incertidumbre generada por el COVID19, se estima un tiempo de comercialización de 18 meses.

11.5. FACTOR DE COMERCIALIZACION – CRITERIO DE HERWEET

CONDICION OFERTA	COEF. OFERTA	CONDICION DEMANDA	COEF. DEMANDA	FC
BALANCEADA	0,8944	MODERADA	0,8944	0,79995136

11.6.	COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA

Se evidencia una buena oferta de inmuebles para Venta o Alquiler en el sector.

11.5	PERSPECTIVAS DE VALORIZACION

Media. El sector de la Urbanización la Merced, es un barrio de muchos años en la ciudad donde la gran mayoría de los inmuebles están para remodelar por su antigüedad, adicionalmente, no se evidencian inversiones municipales que agreguen valor significativo al sector.

11.6.	**VALUACIÓN:**

INMUEBLE	VALOR
VALOR COMERCIAL - APTO 102. EDIFICIO "RINCON" P.H. CALLE 49N # 2AN-87. CALI	$ 57.501.203

EL ***VALOR COMERCIAL ESTIMADO*** DEL INMUEBLE ES DE **$57.501.203. CINCUENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS UN MIL DOSCIENTOS TRES PESOS M/C.**

Valuador:

Omar Cardona Medina
Ingeniero Civil -
Mp 19202-35727 Cauca
RAA AVAL-76305323 y RNA 1707. Para inmuebles Urbanos, Rurales, Especiales, Obras de Infraestructura, Intangibles, Maquinaria y Equipos y Maquinaria y Equipo móvil.

12.	**NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL AVALUADOR:**
12.1.	NOMBRE DEL VALUADOR:
12.2.	REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA DEL VALUADOR:

NOMBRE	RAA / R.N.A.
Omar Aníbal Cardona Medina	AVAL-76305323 / 1707

13.	**VIGENCIA DE LA VALORACIÓN**

De acuerdo con el Numeral 7 del Artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000, y al Artículo 19 del Decreto 1420 de junio 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 y cuando se conserven las condiciones extrínsecas e intrínsecas que pueden afectar el valor.**

14.	**CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME / DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO:**

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

ORIGINAL FIRMADO

Nit. 805.024.121-7
OC Ingeniería EU
Carrera 2 A OESTE # 11 – 69
Tel. 320 6979916 – mail: info@ocingenieria.com

- Siendo miembros del RNA afiliado a Fedelonjas y al RAA de la ANA, es garantía de que los activos se están valuando bajo las normas más actualizadas a nivel nacional e internacional.
- Las descripciones presentadas en este informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en este informe.

15.	DECLARACIONES DE VALORACION

OC Ingeniería manifiesta que este informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quién está dirigido para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y, no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

El Valuador firmante está en condiciones de proporcionar una evaluación objetiva e imparcial y es competente para llevar a cabo la asignación de valoración.

El concepto económico que como avaluadores entregamos es el de tasar un activo objetivamente basándose en su capacidad de ser comprado y vendido en una operación de un mercado abierto sin presión por ninguna de las partes.

Deberá tenerse en cuenta que el precio es un indicador del valor relativo que el comprador o vendedor darían a los diversos activos. El costo es el precio pagado por los bienes y servicios, es un hecho histórico. De esta manera, con este avalúo se pretende mostrar el VALOR de un bien inmueble, que podrá variar dependiendo de los tiempos y tipos de negociación.

ORIGINAL FIRMADO

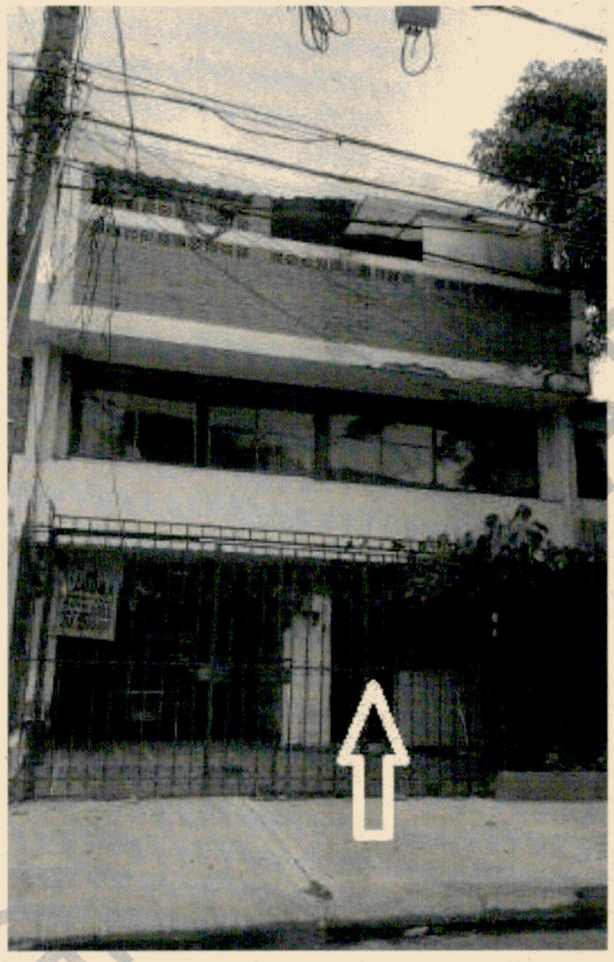
Nit. 805.024.121-7
OC Ingeniería EU
Carrera 2 A OESTE # 11 – 69
Tel. 320 6979916 – mail: info@ocingenieria.com

16.	REGISTRO FOTOGRAFICO:

FRENTE DEL EDIFICIO "RINCON" P.H

Nit. 805.024.121-7
OC Ingeniería EU
Carrera 2 A OESTE # 11 – 69
Tel. 320 6979916 – mail: info@ocingenieria.com

PUERTA DE ACCESO AL APARTAMENTO 102 – TOMADA DESDE EL EXTERIOR



NOMENCLATURA APTO 102 2AN-87

ORIGINAL ADO

Nit. 805.024.121-7
OC Ingeniería EU
Carrera 2 A OESTE # 11 – 69
Tel. 320 6979916 – mail: info@ocingenieria.com

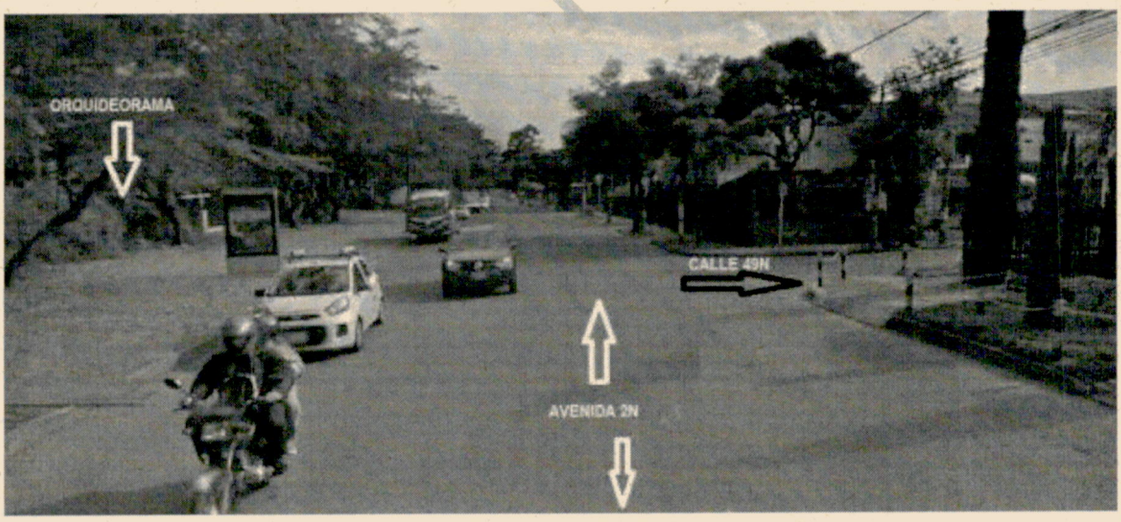
FRENTE EDIFICIO "RINCON" SOBRE LA CALLE 49 NORTE

VIA DE ACCESO CALLE 49 NORTE

818

Nit. 805.024.121-7
OC Ingeniería EU
Carrera 2 A OESTE # 11 – 69
Tel. 320 6979916 – mail: info@ocingenieria.com

VIA DE ACCESO AVENIDA 2N



17. RAA

RAA
Registro Abierto de Avaluadores

ANA

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) OMAR ANIBAL CARDONA MEDINA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 76305323, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-76305323.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) OMAR ANIBAL CARDONA MEDINA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en los 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** 23 Mar 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** 23 Mar 2017	**Regimen** Régimen de Transición
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** 16 Ago 2019	**Regimen** Régimen Académico
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** 04 Mayo 2018	**Regimen** Régimen de Transición

Página 1 de 4

Nit. 805.024.121-7
OC Ingeniería EU
Carrera 2 A OESTE # 11 – 69
Tel. 320 6979916 – mail: info@ocingenieria.com

RAA
Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

ANA

PIN de Validación: b4ff8b38

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance	Fecha	Regimen
• 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: Microcomputadoras, 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, motocicles, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.	23 Mar 2017	Régimen de Transición

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance	Fecha	Regimen
• Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.	15 Jul 2020	Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance	Fecha	Regimen
• Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.	15 Jul 2020	Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance	Fecha	Regimen
• 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.	15 Jul 2020	Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0171, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Julio de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0117, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Julio de 2021, inscrito en el

Página 2 de 4

PIN de validación: b4f8f3c58

https://www.raa.org.co

Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0150, vigente desde el 01 de Junio de 2017 hasta el 30 de Junio de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0019, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Julio de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA
Dirección: CARRERA 2 A OESTE # 11-69.
Teléfono: 320 697 9916
Correo Electrónico: victoria.melendez@ocingenieria.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Ingeniero Civil - Universidad del Cauca.
Especialista en Finanzas - Universidad ICESI
Especialista en Sistemas Gerenciales de Ingeniería

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) OMAR ANIBAL CARDONA MEDINA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 76305323.

El(la) señor(a) OMAR ANIBAL CARDONA MEDINA 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.

Página 3 de 4

870

Nit. 805.024.121-7
OC Ingeniería EU
Carrera 2 A OESTE # 11 – 69
Tel. 320 6979916 – mail: info@ocingenieria.com

RAA
Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

ANA

PIN DE VALIDACIÓN

be6f0b38

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que repose en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dieciseis (16) días del mes de Julio del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Página 4 de 4

ORIGINAL

Nit. 805.024.121-7
OC Ingeniería EU
Carrera 2 A OESTE # 11 – 69
Tel. 320 6979916 – mail: info@ocingenieria.com

18.	RNA

RNA

CERTIFICACIÓN EN AVALÚOS DE INMUEBLES URBANOS Nº URB-0171

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA QUE:

OMAR ANIBAL CARDONA MEDINA
C.C. 76305323

R.N.A 1707

Ha sido certificado y es conforme respecto a los requisitos de competencia basados en el esquema de certificación acreditado por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC, bajo los criterios de la norma internacional ISO/IEC 17024:2012 en:

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Urbanos	NCL 210802001 SENA versión 1 Aplicar las metodologías valuatorias, para inmuebles urbanos de acuerdo con las normas y legislación vigente. Vigencia ampliada hasta 31/12/2019 NSCL 210802012 SENA VRS 1 Preparar avalúo de acuerdo con normativa y encargo valuatorio. Aprobación 18/08/2017	EQ/DC/01 Esquema de Certificación de Personas, categoría o Especialidad de Avalúo de Inmuebles Urbanos.

Esta certificación está sujeta a que el avaluador mantenga su competencia conforme con los requisitos especificados en la norma de competencia y en el esquema de certificación, lo cual será verificado por el R.N.A.

Fecha de otorgamiento : 01/08/2015 ***Fecha de actualización : 04/09/2019**
Fecha de renovación : 01/08/2019 **Fecha de vencimiento : 31/07/2021**

LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO
DIRECTOR EJECUTIVO
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

ONAC

821

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.snrbotondepago.gov.co/certificado/

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 200716808231976344 **Nro Matrícula: 370-566454**

Impreso el 16 de Julio de 2020 a las 08:41:59 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 370 - CALI DEPTO: VALLE MUNICIPIO: CALI VEREDA: CALI
FECHA APERTURA: 30-12-1996 RADICACIÓN: 1996-98685 CON: ESCRITURA DE: 23-12-1996
CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

= =

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

ontenidos en ESCRITURA Nro 5265 de fecha 17-12-96 en NOTARIA 13 de CALI Apartamento 102 pisos primero, segundo y altillo. con area de 45.22 M2 (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

COMPLEMENTACION:

EL SR. OSCAR RINCON BONILLA, ADQUIRIO EL INMUEBLE ASI:POR COMPRA EFECTUADA A GERARDO MEJIA MEJIA, SEGUN ESCRITURA # 560 DE MARZO 21 DE 1984 NOTARIA 7A. DE CALI, REGISTRADA EL 03 DE MAYO DE 1984.GERARDO MEJIA MEJIA, ADQUIRIO POR COMPRA EFECTUADA A LA SOC. TECHOS S.A. SEGUN ESCRITURA # 2478 DE 20 DE JUNIO DE 1975 NOTARIA 4A. DE CALI, REGISTRADA EL 21 DE JULIO SIGUIENTE. =========================M/I. # 370-0159801.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 49 NORTE 2 AN-87 APARTAMENTO 102 PISOS 1. 2 Y ALTILLO O EDIFICIO RINCON- PROPIEDAD HORIZONTAL. URB.LA MERCED.

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

370 - 159801

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 23-12-1996 Radicación: 1996-98685

Doc: ESCRITURA 5265 del 17-12-1996 NOTARIA 13 de CALI VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: : 360 REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL

ERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: RINCON BONILLA OSCAR **CC# 14959515 X**

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 05-06-1998 Radicación: 1998-44011

Doc: OFICIO 1.139 del 22-04-1998 JDO.4 C. DEL CTO. DE de CALI VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: : 401 EMBARGO EJECUTIVO (MEDIDA CAUTELAR 4 COLUMNA)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: LLANTAS S. A.

A: MALDONADO JOSE ARBEY

A: MALDONADO LENIS ALEXANDER

A: RINCON BONILLA ORLANDO

A: RINCON BONILLA OSCAR **X**

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 17-12-1998 Radicación: 1998-94875

Doc: OFICIO 3049 del 18-11-1998 JUZGADO 4 CIVIL CRTO. de CALI VALOR ACTO: $

Se cancela anotación No: 2

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.snrbotondepago.gov.co/certificado/

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 200716808231976344 **Nro Matrícula: 370-566454**

Impreso el 16 de Julio de 2020 a las 08:41:59 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ESPECIFICACION: : 790 CANCELACION EMBARGOS CON ACCION PERSONAL OFICIO # 1139

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: LLANTANDINA S.A.

A: JOSE ARBEY MALDONADO Y OTROS

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 26-07-2002 Radicación: 2002-53242

Doc: OFICIO 1598 del 23-07-2002 JUZGADO 06 CIVIL MUNICIPAL de CALI VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL . CUARTA COLUMNA-

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BONILLA V. RODRIGO

A: RINCON BONILLA OSCAR X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 26-09-2002 Radicación: 2002-71172

Doc: OFICIO 2012 del 11-09-2002 JUZGADO 6 CIVIL MUNICIPAL de CALI VALOR ACTO: $

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL: 0754 CANCELACION EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL OFICIO 1598 DEL 23-07-2002,JUZGADO 6 CIVIL MUNICIPAL DE CALI

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BONILLA VELASCO MARIO RODRIGO

A: BORRAS CIFUENTES JAVIER GILBERTO

A: NARVAEZ RUBEN DARIO

A: RINCON BONILLA OSCAR X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 11-04-2003 Radicación: 2003-28420

Doc: OFICIO 576 del 21-03-2003 JUZGADO 7 CIVIL DEL CIRCUITO de CALI VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION MIXTA: 0428 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION MIXTA CON TITULO HIPOTECARIO. CUARTA COLUMNA -

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CONAVI

A: RINCON BONILLA OSCAR X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 29-01-2010 Radicación: 2010-6314

Doc: RESOLUCION 0169 del 04-09-2009 MUNICIPIO DE CALI - SECRETARIA DE de CALI VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: VALORIZACION: 0212 VALORIZACION - CONTRIBUCION CAUSADA POR BENEFICIO GENERAL PARA LA CONSTRUCCION DEL PLAN DE OBRAS DENOMINADO "21 MEGAOBRAS", AUTORIZADO POR ACUERDO 0241 DE 2008, MODIFICADO POR ACUERDO 061 DE 2009.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

822

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.snrbotondepago.gov.co/certificado/

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 200716808231976344 **Nro Matrícula: 370-566454**

Impreso el 16 de Julio de 2020 a las 08:41:59 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

DE: SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION.

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *7*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: Fecha: 10-01-1997

CORREGIDA AREA "45.22 M2." ESCR.#5265 17-12-96 NOT.13 CALI. REGLAMENTO. VALE. ART.35 DCTO.1250/70.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2020-211830 **FECHA: 16-07-2020**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN
DE SENTENCIAS DE CALI

Auto No. 1415

RADICACIÓN: 76003103-010-2014-00697-00
DEMANDANTE: C.I. Acepalma S.A.
DEMANDADO: Palmas del Pacifico S.A.
PROCESO: Ejecutivo singular

Santiago de Cali, cuatro (04) de agosto de dos mil veinte (2020)

La sociedad comercial demandada Palmas del Pacifico S.A., a través de su representante legal allega memorial solicitando la actualización de los oficios de levantamiento de medidas cautelares expedidos con ocasión a la orden dada en providencia No. 132 del 15 de enero de 2019, de conformidad con lo dispuesto por la Superintendencia de Sociedades en acta No. 400-00853 del 22 de abril de 2016.

Verificada la viabilidad de lo pretendido se accederá a ello y en consecuencia se ordenará que por conducto de la Oficina de Apoyo se proceda en ese sentido.

En mérito de lo anterior, el Juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO.- ORDENAR que por conducto de la Oficina de Apoyo se actualice las comunicaciones emitidas con ocasión a lo ordenado en providencia No. 132 del 15 de enero de 2019, tal como se anotó en la parte motiva.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

ADRIANA CABAL TALERO
Juez

AGS

OFICINA DE APOYO DE LOS JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS
En Estado N° 96 de hoy
07 SEP 2020
siendo las 8:00 A.M., se notifica a las partes el auto anterior.
PROFESIONAL UNIVERSITARIO

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN
DE SENTENCIAS DE CALI

Auto No. 1.435

RADICACIÓN: 76-001-3103-014-2009-00494-00
CLASE DE PROCESO: Ejecutivo Hipotecario
DEMANDANTE: Bancolombia S.A. y Otro
DEMANDADOS: Paula Andrea Carvajal y Otro.

Santiago de Cali, agosto diez (10) de dos mil veinte (2.020).

Mediante el escrito que antecede, el apoderado judicial de la parte ejecutante solicita que se programe diligencia de secuestro sobre el predio distinguido con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 370-70620 de la Oficina de Registro de Instrumentos Púbicos de Cali.

Al respecto, el despacho negará lo solicitado por el apoderado judicial del extremo actor, esto por cuanto, de la revisión del proceso, se tiene que la misma ya fue practicada, encontrándose a folio 68 la correspondiente acta.

Por otro lado, se observa que mediante Auto No. 2451 de julio 24 de 2.019, se designó como secuestro del predio secuestrado a la sociedad DMH Servicios e Ingeniería S.A.S., quien mediante escrito de agosto 30 de 2.019, aceptó su designación, no obstante, luego de revisarse la lista de auxiliares de la justicia para la Ciudad de Cali, se tiene que dicha sociedad ha sido removida de la misma, por lo que se procederá a relevarla y se designará uno que si se encuentre inscrito en la referida lista de auxiliares.

En consecuencia, el Juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO.- NEGAR la solicitud de practicar diligencia de secuestro sobre el predio distinguido con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 370-70620 de la Oficina de Registro de Instrumentos Púbicos de Cali, con fundamento en lo expuesto en precedencia.

SEGUNDO.- RELEVAR a la sociedad DMH Servicios e Ingeniería S.A.S., del cargo de secuestre, atendiendo lo dispuesto en la parte considerativa.

TERCERO.- DESIGNAR como secuestre del inmueble distinguido con matrícula inmobiliaria No. 370-70620 a BETSY INES ARIAS MANOSALVA, identificada con C.C. 32.633.457, ubicable en la CALLE 18 A No. 55-105 -M -350, teléfonos 3041550 - 315 8139968. Líbrese el respectivo telegrama.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

ADRIANA CABAL TALERO
Juez

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

En Estado N° 46 de hoy 09 SEP 2022, siendo las 8:00 A.M., se notifica a las partes el auto anterior.

PROFESIONAL UNIVERSITARIO

WWW.RAMAJUDICIAL.GOV.CO

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN
DE SENTENCIAS DE CALI

Auto No. 1.470

RADICACIÓN: 760013103-015-2012-00158-00
DEMANDANTE: Titularizadora Colombiana Hitos S.A.
DEMANDADOS: Carlos Felipe Ibarra Villegas
CLASE DE PROCESO: Ejecutivo Hipotecario

Santiago de Cali, agosto catorce (14) de dos mil veinte (2.020).

Mediante el escrito que antecede, el apoderado judicial de la parte actora allega al expediente poder otorgado por su prohijada a favor de Banco Davivienda S.A., a efectos de que esta última otorgue, confiera o revoque los poderes especiales requeridos para tramitar y adelantar los procesos judiciales necesarios para la cobranza de los créditos hipotecarios; en consecuencia, solicita la terminación del proceso.

Al respecto, de la revisión del proceso se tiene que lo solicitado por el extremo había sido negado en una primera oportunidad por cuanto el apoderado judicial de la parte actora carecía de facultad para recibir; ya en una segunda oportunidad, el Despacho se abstuvo en resolver favorablemente su petición por cuanto el escrito mediante el cual se le ampliaba sus facultades a las inicialmente conferidas, provenía de una persona diferente al aquí ejecutante.

Ahora bien, de la revisión de los documentos allegados mediante el memorial que antecede se constata que, el escrito contentivo de la ampliación de las facultades a las inicialmente conferidas al apoderado judicial del extremo actor fue conferido por el Banco Davivienda S.A. en virtud al poder a este otorgado por la aquí ejecutante para efectos de tramitar y adelantar los procesos judiciales necesarios para la cobranza de los créditos hipotecarios, lo cual, subsana los motivos por los cuales el Despacho en su momento se negó en decretar la terminación del asunto de ciernes, motivo por el cual, corroborado que se reúnen los requisitos exigidos en el artículo 461 del C.G. del P., se decretará la terminación del proceso por pago parcial de la obligación.

En consecuencia, el Juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO. - DECRETAR la terminación del presente proceso por pago parcial y/o actualización de las cuotas en mora hasta junio 30 de 2.020, conforme lo dispuesto en el artículo 461 del C.G.P. y atendiendo la solicitud formulada por la parte ejecutante.

SEGUNDO.- ORDENAR el levantamiento de las medidas cautelares practicadas, teniendo en consideración, llegado el caso, la existencia de un embargo del crédito, de remanentes o la acumulación de embargos, en cuyo caso se pondrá a disposición del respectivo juez de ejecución los bienes que se desembarguen. Por conducto de la Oficina de Apoyo se remitirán las comunicaciones a que haya lugar.

TERCERO.- ORDENAR el desglose de los documentos que sirvieron de base para la ejecución para que sean entregados a la parte demandante.

CUARTO.- SIN COSTAS

QUINTO.- Ejecutoriada la presente providencia, efectúese el archivo del proceso.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

ADRIANA CABAL TALERO
Juez

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

En Estado N° 96 de hoy 1 SEP 2020, siendo las 8:00 A.M., se notifica a las partes el auto anterior.

PROFESIONAL UNIVERSITARIO

RDCHR

WWW.RAMAJUDICIAL.GOV.CO