



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN
DE SENTENCIAS DE CALI

Auto No. 1.625

RADICACIÓN: 760013103-010-2017-00181-00
DEMANDANTE: Flor Elisa Galvis Trejos (Cesionaria)
DEMANDADOS: Víctor Hugo Agredo Guzmán
CLASE DE PROCESO: Ejecutivo Singular

Santiago de Cali, noviembre doce (12) de dos mil veinte (2.020).

A través del escrito de octubre 23 de 2.020, el apoderado judicial de la parte ejecutante solicita el embargo de los derechos o créditos que el aquí ejecutado tenga en el Juzgado 4 Civil Municipal de Ejecución de Sentencias de Cali en virtud del Proceso Ejecutivo 76001-4003-004-2002-00504-00, específicamente, en virtud de un excedente consignado para el remate llevado a cabo dentro de dicho proceso y que se encuentra materializado a través del título de depósito judicial No. 4069030001444040 del 21/06/2013.

Al respecto, se procederá favorablemente, esto es, decretando el embargo sobre los derechos o créditos que tenga el aquí demandado dentro del aludido proceso, conforme lo indica el numeral 5º del Artículo 593 del C.G. del P., y solicitándole al Juzgado remitente de la medida sí al aquí ejecutado le corresponde algún derecho sobre el mentado título judicial y/o sí este es susceptible de embargo.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado,

RESUELVE:

ÚNICO.- DECRETAR la medida cautelar de embargo de los derechos y/o créditos que el aquí ejecutado tenga dentro del proceso Ejecutivo 76001-4003-004-2002-00504-00, adelantado en el Juzgado 4º Civil Municipal de Ejecución de Sentencias de Cali contra el aquí demandado –Víctor Hugo Agredo Guzmán, identificado con la C.C. No. 10.538.491. Sin perjuicio de lo anterior, se solicita y se informe si al referido ejecutado le corresponde algún derecho sobre el título de depósito judicial No. 4069030001444040 del 21/06/2013. A través de nuestra Oficina de Apoyo, líbrese el oficio correspondiente, a fin de dar cumplimiento a lo previsto en el numeral 5º del artículo 593 del C.G. del P.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

ADRIANA CABAL TALERO
Juez

Firmado Por:

ADRIANA CABAL TALERO

JUEZ

JUEZ - EJECUCIÓN 003 SENTENCIAS DE LA CIUDAD DE CALI-VALLE DEL CAUCA

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **15ccc7bba6b2880cd300b81b0b15d67938e2e3872130b49114ec57d7403d494e**

Documento generado en 23/11/2020 12:03:56 p.m.



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN
DE SENTENCIAS DE CALI

Auto No. 2.180

RADICACIÓN: 76001-31-03-010-2018-00219-00
PROCESO: Ejecutivo Singular
DEMANDANTE: Gustavo Umaña
DEMANDADO: Ninfa Aurora Gutiérrez de Umaña

Santiago de Cali, noviembre diecisiete (17) de dos mil veinte (2.020).

Respecto al escrito de octubre 28 de 2.020, en el que el apoderado judicial del extremo actor solicita que se oficie al Juzgado 26 Civil Municipal de Cali con el fin de que expida certificación sobre el estado actual del proceso radicado bajo la partida 76001-4003-026-2018-00331-00, adelantado por el señor Hernán De Jesús Carvajal Muñoz en contra de la señora Ninfa Aurora Gutiérrez De Umaña, el mismo será negado en virtud de lo contemplado por el Numeral 1º del Artículo 2 del Acuerdo PCSJA18-11176 del 13 de diciembre de 2018 -expedido por el Consejo Superior de la Judicatura-, pues lo requerido debe ser solicitado directamente a dicha autoridad judicial, no sin antes cancelar las sumas pecuniarias que para la expedición de la misma se genera.

Sin perjuicio de lo anterior, se oficiará a dicha célula judicial con el fin de que nos informe si dentro del asunto en mención ya existen bienes y/o remanentes que puedan ser puestos a disposición del proceso de la referencia, en virtud a la solicitud de embargo de remanentes aquí librada y que allá fuera tenida en cuenta.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado,

RESULEVE:

PRIMERO.- NEGAR la solicitud de oficiar al Juzgado 26 Civil Municipal de Cali a efectos de que emita certificación sobre el estado actual del proceso radicado bajo la partida 76001-4003-026-2018-00331-00, de conformidad con lo arriba expuesto.

SEGUNDO.- OFICIAR al Juzgado 26 Civil Municipal de Cali a efectos de que se sirvan informarnos si dentro del Proceso radicado bajo la partida 76001-4003-026-2018-00331-00, adelantado por el señor Hernán De Jesús Carvajal Muñoz en contra de la señora Ninfa Aurora Gutiérrez De Umaña, ya existen bienes y/o remanentes que puedan ser puestos a disposición del proceso de la referencia, en virtud a la solicitud de embargo de remanentes librada a través de Oficio No. 2.925 de octubre 18 de 2.016 y que allá fuera tenida en cuenta

en su debida oportunidad. A través de nuestra Oficina de Apoyo, líbrese la comunicación de rigor.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

ADRIANA CABAL TALERO
Juez

Firmado Por:

ADRIANA CABAL TALERO
JUEZ
JUEZ - EJECUCIÓN 003 SENTENCIAS DE LA CIUDAD DE CALI-VALLE DEL CAUCA

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **56a046ab76f8cab80266d5e4aed198aaef7ff573354a94a2f2b62ec1a6a1585a**

Documento generado en 23/11/2020 03:35:34 p.m.



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN
DE SENTENCIAS DE CALI

Auto No. 2.171

RADICACIÓN: 76001-31-03-011-2010-00588-00
PROCESO: Ejecutivo Singular
DEMANDANTE: Grupo Consultor de Occidente & Cia. Ltda.
DEMANDADO: Brenda Lida Ramírez Dorronsoro y Otro.

Santiago de Cali, noviembre trece (13) de dos mil veinte (2.020).

A través de escrito de octubre 16 de 2.020, la apoderada judicial de la parte actora y adjudicataria de los bienes rematados en este asunto solicita la aclaración del Auto No. 1781 de septiembre 28 de 2.020, notificado mediante estados de octubre 14 del corriente, pues manifiesta que lo rematado y adjudicado corresponde únicamente al 50% de los derechos que le correspondían a la demandada –Brenda Lida Ramírez Dorronsoro- sobre el bien que fue objeto de almoneda. Así mismo, solicita la aclaración del acta de remate.

Al respecto, de la revisión de las actuaciones objeto de cuestionamiento, encuentra el Despacho que le asiste razón a la peticionaria, pues si bien es cierto, en el acápite de la instalación de la referida audiencia de remate se señaló que la misma tenía como propósito la subasta de los derechos que a la aquí demandada –Brenda Ramírez- le correspondían sobre el predio distinguido con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 370-407824 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, no obstante, al emitirse el Proveído No. 1522 de agosto 27 de 2.020, notificado en estrados, se adjudicó el inmueble en su totalidad, situación que se replicó en el Auto objeto de aclaración, cuando lo correcto era indicarse que lo rematado y adjudicado únicamente correspondía en un 50%.

En ese orden de ideas, en lo que respecta con el Auto No. 1522 de agosto 27 de 2.020, el cual se encuentra incluido en el Acta de Audiencia de Remate No. 21, se ordenará su corrección; mientras, que, frente al Auto No. 1781 de septiembre 28 de 2.020, se resolverá aclararlo en la forma indicada por el extremo actor, pues su solicitud fue elevada dentro de los términos previstos por el Artículo 284 del C.G. del P.

En consecuencia de lo anterior, el Juzgado

RESUELVE:

PRIMERO.- CORREGIR el numeral 1º del Auto No. 1522 de agosto 27 de 2.020, notificado en estrados e inmerso dentro del Acta de Audiencia de Remate No. 21 de la misma fecha, en el sentido de que lo adjudicado a la sociedad GRUPO CONSULTOR DE OCCIDENTE & CIA. LTDA., identificada con el NIT. No. 900.443.940-4, corresponde al 50% de los derechos que le correspondían a la aquí demandada –Brenda Lida Ramírez Dorronsoro- sobre el predio distinguido con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 370-407824 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, y por la suma de SETENTA Y SIETE MILLONES DE PESOS (\$77.000.000,00).

SEGUNDO.- ACLARAR el numeral 1º del Auto 1781 de septiembre 28 de 2.020, en el sentido de que la aprobación ordenada a favor de la sociedad GRUPO CONSULTOR DE OCCIDENTE & CIA. LTDA., identificada con el NIT. No. 900.443.940-4, corresponde únicamente al 50% de los derechos que le correspondían a la aquí demandada –Brenda Lida Ramírez Dorronsoro- sobre el predio tipo urbano ubicado en la Calle 18 No. 36B-24 del Barrio Cristóbal Colón de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Cali, distinguido con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 370-407824 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, y por la suma de SETENTA Y SIETE MILLONES DE PESOS (\$77.000.000,00).

TERCERO.- A través de nuestra Oficina de Apoyo, procédase con la elaboración de las comunicaciones de rigor y, a costa del adjudicatario, con la expedición de las copias auténticas respectivas.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

ADRIANA CABAL TALERO

Juez

Firmado Por:

ADRIANA CABAL TALERO

JUEZ

JUEZ - EJECUCIÓN 003 SENTENCIAS DE LA CIUDAD DE CALI-VALLE DEL CAUCA

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **5b495fee4754f0538294bfdab3952e39116b4a4394a985e1a799648eda7a5a74**

Documento generado en 23/11/2020 02:05:43 p.m.



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

Auto No. 2.179

RADICACIÓN: 76001-31-03-011-2018-00267-00
PROCESO: Ejecutivo Hipotecario
DEMANDANTE: Bancolombia S.A.
DEMANDADO: Germán Augusto Torres Granja

Santiago de Cali, noviembre diecisiete (17) de dos mil veinte (2.020).

Mediante el escrito que antecede, el apoderado judicial de la parte actora aporta avalúo comercial actualizado, frente a lo cual, el Despacho se abstendrá en tenerlo en cuenta, por cuanto omitió acompañar con el mismo el certificado catastral correspondiente, tal como lo exige el artículo 444 del C.G. del P. y pese a que en providencia No. 1.752 de septiembre 24 del corriente, se ordenó la expedición del mismo a su favor.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado,

RESULEVE:

ÚNICO- ABSTENERSE de tener en cuenta el avalúo comercial actualizado arrimado por la apoderada judicial del extremo actor, conforme lo expuesto en precedencia.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

ADRIANA CABAL TALERO
Juez

Firmado Por:

ADRIANA CABAL TALERO
JUEZ

JUEZ - EJECUCIÓN 003 SENTENCIAS DE LA CIUDAD DE CALI-VALLE DEL CAUCA

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **42e5b171c6264a8f0812b38c3b4b396fd2995a429d2d5094352a89e2b8065595**

Documento generado en 23/11/2020 03:21:47 p.m.

RV: MEMORIAL APORTA AVALUO COMERCIAL RAD. 2018-267 GERMAN TORRES

Secretaria Oficina Apoyo Juzgados Civil Circuito Ejecucion Sentencias - Seccional Cali

<secoeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Lun 19/10/2020 9:20

Para: Jheyson Smith Rosero Coral <jroseroc@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 1 archivos adjuntos (3 MB)

MEMORIAL APORTA AVALUO COMERCIAL RAD. 2018-267 GERMAN TORRES.pdf;



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia



Juzgados Civiles de Ejecución
de Sentencias
Cali - Valle del Cauca

SIGCMA

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

Cordialmente,



EMILIA RIVERA GARCÍA
Líder Gestión Documental

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

Teléfonos: (2) 889 1593

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

CO-SC5780-178

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

<j03ejccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Enviado: lunes, 19 de octubre de 2020 8:41**Para:** Secretaria Oficina Apoyo Juzgados Civil Circuito Ejecucion Sentencias - Seccional Cali

<secoeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: RV: MEMORIAL APORTA AVALUO COMERCIAL RAD. 2018-267 GERMAN TORRES**De:** Tulio ORJUELA PINILLA <orjuelapinilla201@gmail.com>**Enviado:** lunes, 19 de octubre de 2020 8:00**Para:** Juzgado 03 Civil Circuito Ejecucion Sentencias - Valle Del Cauca - Cali

<j03ejccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: MEMORIAL APORTA AVALUO COMERCIAL RAD. 2018-267 GERMAN TORRES

Buenos días

Mediante la presente me permito solicitarle amablemente se de trámite memorial adjunto.

gracias por la atención y gestión.

Cordialmente,

TULIO ORJUELA PINILLA

Abogado Externo

Teléfono: 3705540

Calle 10 A # 65A - 24 Primer Piso - B/El Limonar

Santiago de Cali

Señor

JUEZ TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE CALI

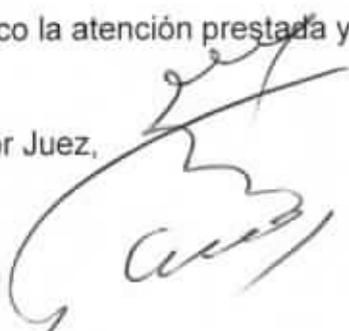
E. S. D.

PROCESO: EJECUTIVO HIPOTECARIO
DEMANDANTE: BANCOLOMBIA S.A.
DEMANDADO: GERMAN AUGUSTO TORRES GRANJA
RADICACIÓN: 11-2018-00267-00

TULIO ORJUELA PINILLA, mayor de edad, domiciliado de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía No. 7.511.589 de Armenia, abogado titulado y en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional No. 95.618 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, por medio del presente escrito me permito aportar avalúo comercial realizado al inmueble distinguido con matrícula inmobiliaria No. 370-938154 con el fin que se le dé el trámite correspondiente, conforme lo establece el artículo 444 del Código General del Proceso.

Agradezco la atención prestada y diligencia del mismo.

Del señor Juez,



TULIO ORJUELA PINILLA

C.G. No. 7.511.589 de Armenia

T.P. 95.618 del C.S de la J.

DGT

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

**AVALUO COMERCIAL DE BIEN INMUEBLE
LOTE Y CONSTRUCCIONES
CASA EN CONDOMINIO CAMPESTRE CON P.H
INMUEBLE RURAL
" AVALUO DE FACHADA "**

**LOTE DE TERRENO Y CASA # 135
CONJUNTO ROBLES DEL CASTILLO P.H - ETAPA I
CIUDAD CAMPESTRE EL CASTILLO II
Jamundi – Valle
SEPTIEMBRE 2020**

PARA ACLARACIONES SOBRE ESTE AVALUO REFERIR:

AVALUO No: OC 04 C 020 AV 053

CASO PRG_2020_2086831

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

Santiago de Cali, septiembre 28 de 2020

Srs.
Gerencia de Valoración de Garantías
Vicepresidencia de Servicios Administrativos y seguridad
Grupo Bancolombia
Medellín.

RESUMEN DE VALORACION. "AVALUO DE FACHADA"

Conforme a su solicitud, presentamos a usted el resumen general del **avalúo No.053** que contiene la valoración física e integral del inmueble asignado para esta labor:

CASO PRG_2020_2086831

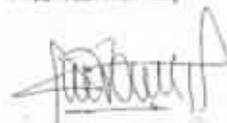
ACTIVOS EN VALORACION: **LOTE #135 Y CONSTRUCCIONES**

UBICACIÓN: **Conjunto ROBLES DEL CASTILLO P.H. ETAPA I**

JAMUNDI - VALLE

EL VALOR COMERCIAL ESTIMADO DEL INMUEBLE ES DE **\$287.729.072. DOSCIENTOS OCHENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS VEINTINUEVE MIL SETENTA Y DOS PESOS M/C.**

Atentamente,



Omar Anibal Cardona Medina

Ingeniero Civil

Mp 19202-35727 Cauca

RAA: AVAL-76305321 y RNA 1707 para inmuebles Urbanos, Rurales, Especiales, Obras de infraestructura, Establecimientos de comercio, Intangibles, Intangibles especiales, 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).

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	16
9.	DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN	16
10.	DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	16
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:	18
11.9	VALUACION – VALOR COMERCIAL	23
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 RNA DE VALUADOR PLANOS	36
18.	ANEXO RAA DE VALUADOR	40
19.	LISTA DE CHEQUEO	42

1.	RESUMEN GENERAL DEL AVALUO
2.	IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE
2.1.	NOMBRE o RAZÓN SOCIAL DEL SOLICITANTE:
Este avalúo fue solicitado por el Dr. Daniel Felipe González Restrepo Dirección de Conciliación y Cobranza Vicepresidencia de servicios administrativos y Seguridad Grupo Bancolombia. CASO PRG_2020_52086831.	
2.2.	DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN:
Bancolombia S.A. Nit: 890.903.938-8.	

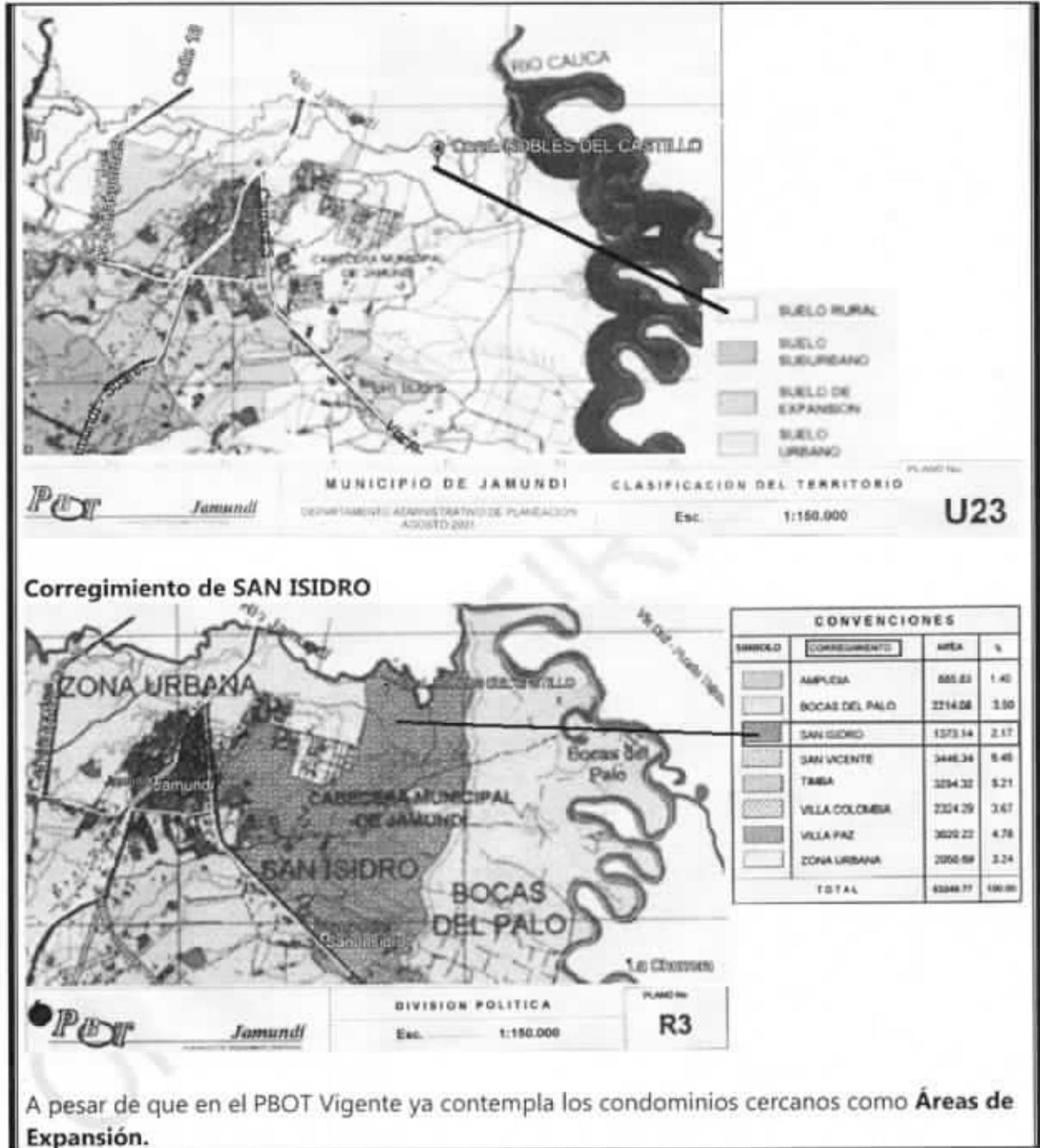
3.	IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN:
3.1.	OBJETO DE LA VALUACIÓN:
Se pretende con este avalúo entregar el VALOR COMERCIAL más cercano, el cual incluye la valoración física e integral de: Lote #135 y Casa: Localizada en el Conjunto ROBLES DEL CASTILLO – CIUDAD CAMPESTRE EL CASTILLO. Jamundi - Valle.	
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 PBOT de la ciudad de Jamundi, 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 "POR FACHADA" el día 25 de septiembre de 2020. No fue posible coordinar con el propietario la visita al inmueble, por lo tanto, el banco autorizó el avalúo por fachada. La visita fue realizada por el Ingeniero Omar Anibal Cardona Medina.	

4.2	FECHA DEL INFORME Y DE APLICACIÓN DEL VALOR:
Este avalúo fue desarrollado y entregado el 28 de septiembre de 2020.	
5.	BASES DE LA VALUACIÓN - TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR
5.1.	BASES DE LA VALUACIÓN:
<p>La base de esta valuación es el Valor de Mercado.</p> <p>El avalúo será desarrollado con base en la siguiente normatividad:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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:
<p>Se entiende por Valor de Mercado (según el International Valuation Standards Council – IVSC) <i>“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”</i>.</p>	
6.	IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE:
<p>Según la información consignada en el Certificado de Tradición No. 370-938154, de la ciudad de Cali, los derechos de propiedad del inmueble relacionado y objeto de avalúo son propiedad de: GERMAN AUGUSTO TORRES GRANJA. C.C#: 1.117.493.918.</p> <p>Con Embargo ejecutivo con Acción Real de Bancolombia al Sr. Torres. Oficio 4405 del 26 de noviembre de 2018. Juzgado 11 Civil de Circuito Cali.</p> <p>Se realizó diligencia de Secuestro del Bien Inmueble el día 05 de julio de 2019. Despacho comisorio No.40 del Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Jamundí. Radicación No. 2018-00267-00.</p> <p><i>Nota: Este avalúo en ningún momento se constituye en un estudio de Títulos de propiedad, el evaluador confía en la veracidad de los documentos entregados por el solicitante.</i></p>	
7.	IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS:
7.1.	PAÍS DE UBICACIÓN:
Colombia.	

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

7.2.	DEPARTAMENTO:
Valle del Cauca	
7.3.	MUNICIPIO DE UBICACIÓN:
Jamundí	
7.4.	LOCALIZACION PREDIO
Conjunto ROBLES DEL CASTILLO P.H. ETAPA I. CIUDAD CAMPESTRE EL CASTILLO II Escala Ciudad:	
	
Escala Sector:	
	



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



Y Como ÁREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL AAR-2



SUBCAPÍTULO 3

ÁREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL R-2.

ARTICULO 183: Se entiende por Área de Actividad Residencial R-2, aquella correspondiente a terrenos en desarrollo con densidad habitacional media baja, en la que el uso principal es el de vivienda complementado con otros usos.

Fuente: PBOT Municipio de Jamundí – Acuerdo No. 002 de 2002.

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

7.6.6. VÍAS DE ACCESO:

Carretera de Orden nacional: Vía Panamericana (Autopista Cali-Jamundi)
 Carrera 180: Para el ingreso a Hacienda el Castillo y la Avenida Almendros del Castillo para llegar al Condominio Rosales del Castillo



7.6.6.1. ELEMENTOS DENTRO DE LA PARCELACION:

Andenes:	Si
Sardineles, cunetas:	Si, en buen estado
Vías Pavimentadas:	Si, en buen estado
Iluminación pública:	Buena

7.6.6.2. ESTADO DE CONSERVACIÓN:

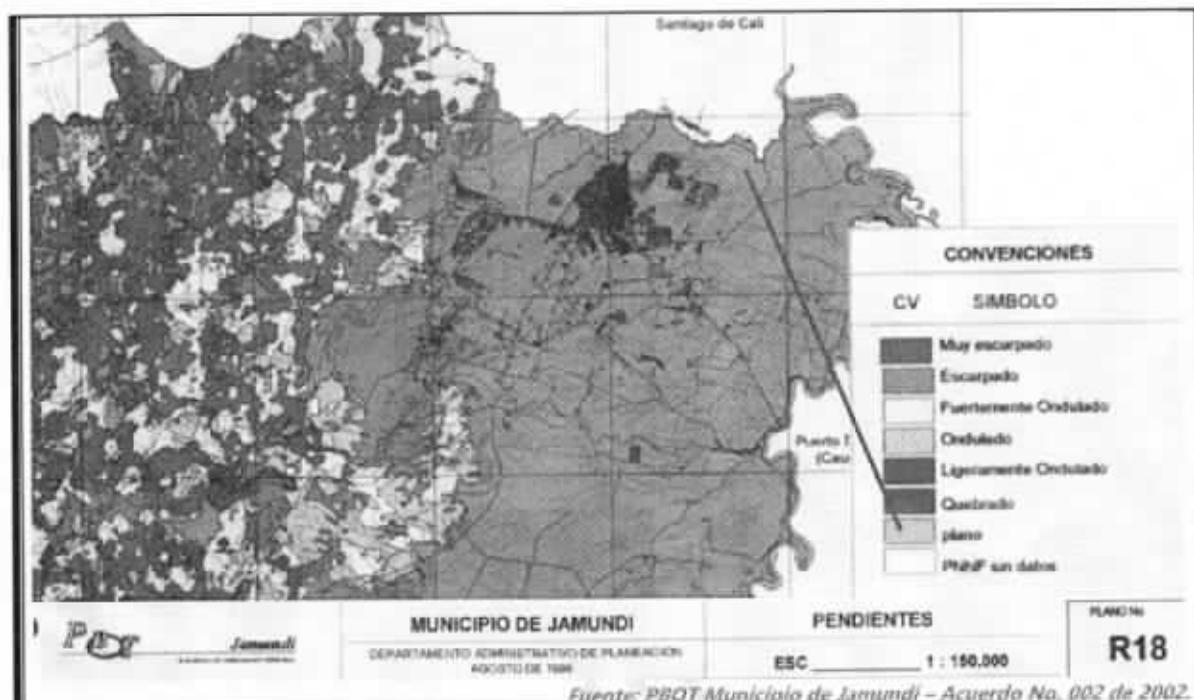
Bueno.

7.6.7. AMOBLAMIENTO URBANO:

Bueno. Cuenta con buena señalización dentro del condominio y en el sector de la Hacienda el Castillo hay buena señalización, vías, zonas verdes.

7.6.8. TOPOGRAFÍA:

Plana



7.6.9	SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO:
Bueno. Sobre la vía Panamericana y el Condominio Haciendas del Castillo cuenta con una ruta de Bus que presta su servicio hacia Cali.	
7.7.	INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE:
7.7.1.	TIPO DE BIEN INMUEBLE:
Casa	
7.7.2.	USO ACTUAL:
Vivienda	
7.7.3.	UBICACIÓN:
Condomio Robles del Castillo P.H Etapa I	
7.7.4.	TERRENO:
7.7.4.1.	LINDEROS:-
Detallados en la EP #: 6583 del 27 de diciembre de 2016. Notaria 21 de Cali.	
Linderos:	
Norte 6,84 mts. Zona verde común	
Sur 6,85 mts. Via Interior	
Oriente 22,01 mts. Casa 136	
Occidente 22 mts. Casa 134	
<i>Fuente: Documentos suministrados</i>	
7.7.4.3.	CERRAMIENTOS:
Frente: Ningún cerramiento	



Parte Trasera: Reja en hierro.



Fuente: Visita

7.7.4.4.	FORMA DEL CONJUNTO:
Regular. Frente: 6,8 mts aprox Fondo: 22 mts aprox.	
<i>Fuente: Documentos suministrados</i>	
7.7.5	CONSTRUCCIÓN:
7.7.5.1.	LEGALIDAD DE LA CONSTRUCCION
La sociedad Constructora EL CASTILLO S.A, obtiene mediante la Resolución No. 151-09 del 21 de mayo del 2009 la Licencia de Urbanismo y Construcción, modificada por varias Resoluciones posteriores, siendo la ultima la Resolución No. 39-49-270 del 31 de diciembre de 2015, por la cual se expiden la Declaración Municipal para Propiedad Horizontal, expedidas por la Secretaría de Planeación y Coordinación Municipal de Jamundí.	

Por su parte, el Conjunto Robles del Castillo P.H Etapa I. se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal según reglamento constituido y reglamentado inicialmente en la EP # 2411 del 24 de mayo de 2016, Notaría 21 de Cali.

7.7.5.2 VETUSTEZ DEL INMUEBLE:

De acuerdo a información suministrada, el inmueble se construyó en el año 2016. Por lo tanto tiene 4 años.

7.7.5.3 AREA DEL INMUEBLE:

PREDIO	Coficiente de Coopropiedad	AREA LOTE m ²	AREA PRIVADA m ²	AREA CONSTRUIDA m ²
CASA 135. ETAPA I. CR. ROBLES DEL CASTILLO - JAMUNDI	4,95%	150,5	112,56	129,70

Fuente: Documentos suministrados

7.7.5.4 DEPENDENCIAS:

Casa de DOS niveles que consta de:

Exterior Frente: Antejardín como vía de acceso a la casa, parqueadero cubierto para 2 vehículos.

Exterior parte posterior: Jardín

Interior:

Piso 1: Sala Comedor, Sala de Estar, depósito, baño social, cocina, zona de ropas, patio descubierto.

Piso 2: Hall, 2 habitaciones con baño completo compartido, habitación principal con baño privado, balcón cubierto.

Nota: Como no fue posible el ingreso al inmueble, la información del interior del inmueble está dada con base en lo registrado en la diligencia de secuestro realizada el día 05 de julio de 2019.

7.7.5.5 ACABADOS :

Exterior:

CIMENTOS: Se supone cimentación en zapatas de concreto.

ESTRUCTURA: Estructura aporticada en concreto reforzado

CUBIERTA: Casa: Se supone Losa de Concreto.

Garaje: Cubierta en Policarbonato

FACHADA: Ladrillo Estucado y Pintado con vinilo exterior

PUERTA DE ACCESO: Madera

REJA JARDIN POSTERIOR: En Hierro

Fuente: Visita - Fachada

Nota: Como no fue posible el ingreso al inmueble, la información del interior del inmueble está dada con base en lo registrado en la diligencia de secuestro realizada el día 05 de julio de 2019.

Interior:

PAREDES: Ladrillo repellado y pintado

PISOS: Piso 1: Porcelanato

PISOS: Piso 2: Cerámica

CIELO RASO: Piso 1: Losa de Concreto

Piso 2: Super board

PUERTAS: Madera

VENTANAS: Marcos en Aluminio y vidrios lisos

COCINA: Intergral con mesón en mármol y lavaplatos con mesón en mármol.

ZONA ROPAS: Lavadero prefabricado en granito pulido.

ESCALERAS DEL PISO 2: En madera con pasamanos en madera

BAÑOS: Baterías sanitarias y accesorios gama media.

7.7.5.6 ESTADO DE CONSERVACION DEL INMUEBLE

Desde el exterior se evidencia buen estado de conservación del inmueble.

De acuerdo a lo consignado en la diligencia de secuestro realizada el día 05 de julio de 2019, el inmueble tiene buen estado de conservación.

Fuente: Visita

7.7.5.7 CONDICIONES GENERALES DEL CONDOMINIO

El Conjunto Residencial cuenta con:

204 casas de las cuales más del 90% se encuentran ocupadas, de acuerdo a lo evidenciado durante la vista y lo confirmado por la Guarda de la portería.

La Tipología de las casas es Casas de 2 niveles.

Servicios Comunes:

Portería con vigilancia Privada 7x24. - Cerramiento eléctrico y puerta automática

Oficina de administración

Parqueadero de visitantes; en el interior del Condominio.

UTB (Unidad Técnica de Basuras)

Zona Social:

Piscina para Adultos, Piscina para niños

Salón Social con cocineta y baños

Turco

Gimnasio
 Juegos infantiles
 WC especial para mascotas,
 Senderos peatonales
 En general se evidencia buen estado de mantenimiento y conservación de la unidad.
Fuente: Visita

8. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS:

8.1. MATRÍCULA INMOBILIARIA:

370-938154 de la Oficina de Registros Públicos de Cali.
Fuente: Copia del Certificado de Tradición y Libertad

8.2. ESCRITURA DE PROPIEDAD:

Escritura Pública de Compraventa e Hipoteca a Favor de Bancolombia #: 6583 del 27 de diciembre de 2016. Notaria 21 de Cali.
Fuente: Copia del Certificado y EP

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, INCENDIOS, SISMICA, MOVIMIENTO DE MASA :

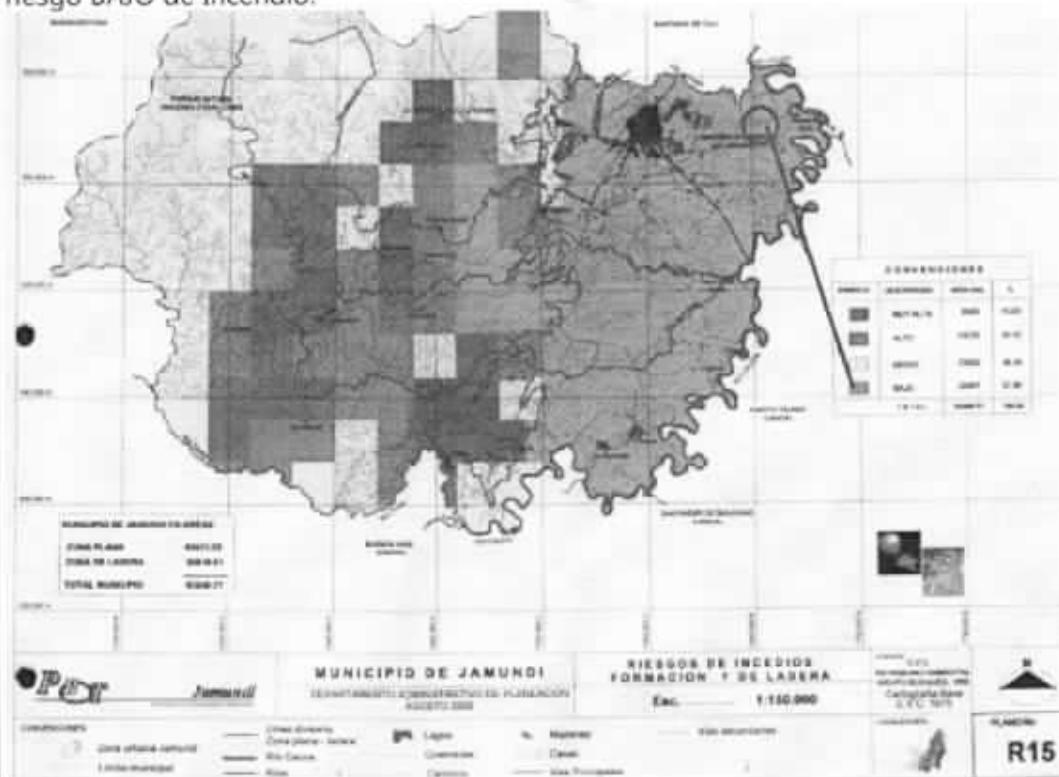
ÁREAS DE PROTECCIÓN: En inmueble en estudio NO se encuentra en área de protección de ningún tipo.



INUNDACION: Según los estudios realizados, la zona donde está el predio tiene problemas de inundación por cauces de crecientes del río Jamundi. Sin embargo, bordeando este río se realizó un jarillón, hace aproximadamente 5 años, lo que ha garantizado que no se vuelvan a presentar inundaciones de ningún tipo en el sector.



RIESGO DE INCENDIO: Según los estudios realizados, la zona donde está el predio tiene riesgo BAJO de Incendio.



Fuente: PBOT Municipio de Jamundi – Acuerdo No. 002 de 2002.

RIESGO SISMICO: El Valle del Cauca y por lo tanto el municipio de Jamundí se encuentra localizado en zona de amenaza sísmica alta pues está ubicada en el conocido 'Segmento de los Andes', ambiente propenso a la actividad sísmica.



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 en el condominio, siendo muy eventuales los casos de inseguridad en el sector.

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 $X = (\sum Xi)/N$ X= media aritmética sumatoria N= muestra	Desviación estándar $S = \sqrt{\sum (X - Xi)^2 / N}$ S= desviación estándar √ = raíz cuadrada Xi = valores	Coefficiente de variación $V = (S/X) * 100$ V= coeficiente de variación	Coefficiente de asimetría $A = (X - Mo) / S$ A = coeficiente de asimetría Mo= moda
---	--	---	---

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

Método de Reposición. Para el caso de la(s) construcción(es), se decidió utilizar el Método del Costo de Reposición, el cual consiste en conocer el costo actual de reemplazo de la(s) edificación(es) existente(s), de acuerdo a sus características constructivas generales, para posteriormente efectuar el conjunto de depreciaciones necesarias con base en su edad, estado de conservación y mantenimiento actuales (Método de Fitto y Corvini).

Nota: Los valores de reposición se han tomado de los estudios de la lonja de Propiedad raíz de Cali Y Valle del Cauca, para este tipo de inmuebles.

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.

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

METODO COMPARATIVO: Se encontraron ofertas de casas en venta de muy similares características en el mismo Conjunto ROBLES DEL CASTILLO P.H

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

DATO		1	DATO		2	DATO		3
INMUEBLE		CASA	INMUEBLE		CASA	INMUEBLE		CASA
EDAD APROX.		MÁS DE 2 AÑOS	EDAD APROX.		MÁS DE 2 AÑOS	EDAD APROX.		MÁS DE 2 AÑOS
DIRECCION / UBICACION		CASA, CONDOMINIO ROBLES DEL CASTILLO	DIRECCION / UBICACION		CASA, CONDOMINIO ROBLES DEL CASTILLO	DIRECCION / UBICACION		CASA, CONDOMINIO ROBLES DEL CASTILLO
								
VALOR \$ COL		312.400.000	VALOR \$ COL		308.000.000	VALOR \$ COL		281.600.000
AREA lote m ²		150	AREA lote m ²		150	AREA lote m ²		150
AREA Construida m ²		140	AREA Construida m ²		140	AREA Construida m ²		130
VALOR / m ² lote		\$ 2.082.667 m ²	VALOR / m ² lote		\$ 2.053.333 m ²	VALOR / m ² lote		\$ 1.877.333 m ²
		DESCRIPCION			DESCRIPCION			DESCRIPCION
		antepatio parqueadero para 2 vehiculos. Piso 1: sala, comedor, cocina, patio de ropas, baño, espacio para computador, habitacion con baño, patio trasero con star. Piso 2: sala para tv, 2 terrazas, habitacion principal con vestier y baño, tercera habitacion con baño.			2 niveles, ter nivel, parqueadero doble t cubierta, sala comedor, cocina, baño social, 1 habitacion con baño, patio y zona de ropas. 2do nivel: 3 habitaciones, ppal con baño, y una habitacion con balcón, baño de alcobas			2 Pisos. un parqueadero cubierto, sala, comedor, cocina, patio de ropas, jardín interior con posibilidades de ampliación y construir un cuarto para guardar objetos, sala de tv, baño, segundo piso: 3 habitaciones, habitación principal con baño y balcón y posibilidad de hacer otro balcón. sala para estrenar.
		OFRECIDO POR			OFRECIDO POR			OFRECIDO POR
		https://casas.triviv.com.co/fletingcasa-150m-de-3-habitaciones-con-zona-residencial-valle-del-cauca-jamundi-por-33588906-1YGz2+9191Q			https://www.properati.com.co/castilla/triviv_venta_casa_jamundi_piscina_parqueadero_patio_gimnasio_balcon_sala-comedor_salon-comunal_sarellina_parrilla_16d3d?utm_source=triviv&utm_medium=CPC&utm_campaign=premiumTrivivCPC			Humberto Escobar. 3296329183
DATO		3	DATO		4	DATO		5
INMUEBLE		CASA	INMUEBLE		CASA	INMUEBLE		CASA
EDAD APROX.		MÁS DE 2 AÑOS	EDAD APROX.		MÁS DE 2 AÑOS	EDAD APROX.		MÁS DE 2 AÑOS
DIRECCION / UBICACION		CASA, CONDOMINIO ROBLES DEL CASTILLO	DIRECCION / UBICACION		CASA, CONDOMINIO ROBLES DEL CASTILLO	DIRECCION / UBICACION		CASA, CONDOMINIO ROBLES DEL CASTILLO
								
VALOR \$ COL		308.000.000	VALOR \$ COL		343.000.000	VALOR \$ COL		308.000.000
AREA lote m ²		150	AREA lote m ²		150	AREA lote m ²		150
AREA Construida m ²		126,7	AREA Construida m ²		130	AREA Construida m ²		145
VALOR / m ² lote		\$ 2.053.333 m ²	VALOR / m ² lote		\$ 2.288.000 m ²	VALOR / m ² lote		\$ 2.053.333 m ²
		DESCRIPCION			DESCRIPCION			DESCRIPCION
		un parqueadero cubierto, de dos pisos, sala, comedor cocina integral, patio de ropas, jardín interior, sala de television, con baño completo. Piso 2: tres habitaciones, habitación principal con baño y balcón.			Piso 1 cuenta con sala comedor, cocina integral, zona de oficina, patio, zona verde, star de tv, baño social. 2 parqueaderos un cubierto otro descubierta. Segundo piso: alcoba principal con baño y vestier, 2 cuartos, baño de alcobas, balcón.			Piso 1: Sala, comedor, cocina, sala de TV, zona oficinas, 2 baños, jardín. Piso 2: 3 alcobas, ppal con balcón y vestier, 2 parqueaderos
		OFRECIDO POR			OFRECIDO POR			OFRECIDO POR
		https://asesoriasinmobiliarias.co/casa-venta-sur-cal0857001			https://www.puntopropiedad.com/inmueble/1358384			http://viviendo.la/inmueble/506623/13/viviendor

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 - TABLA 2- PARA METODO RENTA ESTÁTICO
 VENTAS - INM. CONDOMINIO ROBLES DEL CASTILLO - JAMUNDI - VALLE DEL CAUCA - SEPTIEMBRE 2020

DATA	TIPO	AREA Constr. m ²	VALOR OFERTADO	OFRECIDO POR	OFRECIDO POR	DESCRIPCION	AREA LOTE m ²
1	CASA CONDOMINIO ROBLES DEL CASTILLO	145	300.000.000	https://www.tryst.com/colombia/150m-de-3-habitaciones-con-zona-residencial-valor-del-cauca-ajundi-por-35000000-1v0z2w1910	Cuarto de Negocios Inmobiliaria	un jardín parqueadero para 2 vehículos, Piso 1: sala, comedor, cocina, patio de ropas, baño, espacio para computador, habitación con baño, patio trasero con star. Piso 2: sala para tv, 2 terrazas, habitación principal con vestier y baño, tercera habitación con baño	150
2	CASA CONDOMINIO ROBLES DEL CASTILLO	145	350.000.000	https://www.properat.com/colombia/170m-venta-a-casa-ajundi-precio-parqueadero-patio-p-masivo-balcon-sala-comedor-salon-comunal-terrace-patio-1pp0d7um-source?trystid=medias-CPC&utm_campaign=venuesTrystCPC	UNEDA INMOBILIARIA SA	2 niveles. 1er nivel: parqueadero sobre 1 cubierto, sala comedor, cocina, baño social, 1 habitación con baño, patio y zona de ropas. 3do nivel: 3 habitaciones, ppal con baño, y una habitación con baño, baño de aseo	150
3	CASA #28 CONDOMINIO ROBLES DEL CASTILLO	130	330.000.000	VISITA	Heriberto Escobar 3226320169	2 Pisos: un parqueadero cubierto, sala, comedor, cocina, patio de ropas, jardín menor con posibilidades de ampliación y construir un cuarto para guardar objetos, sala de tv, baño, segundo piso: 3 habitaciones, habitación principal con baño y balcón y posibilidad de hacer otro balcón, casa para estrenar	150
4	CASA CONDOMINIO ROBLES DEL CASTILLO	130	350.000.000	https://www.inmobiliarias.cibicas-venta-sal-340957001	Rafael Pico 3126733442	un parqueadero cubierto, de dos pisos, sala, comedor cocina integral, patio de ropas, jardín interior, sala de televisión, con baño completo. Piso 2: tres habitaciones, habitación principal con baño y balcón	150
5	CASA CONDOMINIO ROBLES DEL CASTILLO	145	300.000.000	https://www.zumpropiedad.com/inmuebles/368284	Edgar Yapel 3155085139	Piso 1 cuenta con sala comedor, cocina integral, zona de oficinas, patio zona verde, star de tv, baño social, 2 parqueaderos un cubierto otro descubierto. Segundo piso: alcoba principal con baño y vestier, 2 cuartos, baño de aseo, balcón.	150
6	CASA #36 CONDOMINIO ROBLES DEL CASTILLO	145	350.000.000	https://buscador.lainmobiliaria.com/ajundi/3262313/ajundi-3262313	ASERGO INMOBILIARIA	Piso 1: sala, comedor, cocina, sala de TV, zona oficinas, 2 baños, jardín. Piso 2: 3 alcobas, ppal con balcón y vestier, 2 parqueaderos	150

Es importante anotar que por la situación actual de incertidumbre debida al COVID19, el perito ha considerado para este estudio un factor de negociación del 12%.

Según los indicadores económicos y proyecciones macroeconómicas, indican que la recuperación económica será lenta y tardara cerca de 5 años” (fuente : La Republica <https://www.larepublica.co/economia/la-recuperacion-economica-tardara-entre-cinco-y-seis-anos-juan-carlos-echeverry-3049543>).

DATO	TIPO	AREA Constr m ²	VALOR OFERTADO	% NEGOCIACION	VALOR FINAL	VALOR/ m ² Area Construida	AREA LOTE m ²
1	CASA. CONDOMINIO ROBLES DEL CASTILLO	145	355.000.000	12%	312.400.000	2.154.483	150
2	CASA. CONDOMINIO ROBLES DEL CASTILLO	145	350.000.000	12%	308.000.000	2.124.138	150
3	CASA #28. CONDOMINIO ROBLES DEL CASTILLO	130	320.000.000	12%	281.600.000	2.166.154	150
4	CASA. CONDOMINIO ROBLES DEL CASTILLO	130	350.000.000	12%	308.000.000	2.374.711	150
5	CASA. CONDOMINIO ROBLES DEL CASTILLO	145	390.000.000	12%	343.200.000	2.366.897	150
6	CASA #56. CONDOMINIO ROBLES DEL CASTILLO	145	350.000.000	12%	308.000.000	2.124.138	150

DATOS	6
PROMEDIO m ²	2.218.420
DESVIACION	119.223
COEFICIENTE DE VARIACION	5,37%
LIMITE SUPERIOR	2.337.643
LIMITE INFERIOR	2.099.197

Según este análisis estadístico, el valor del área construida debería estar entre \$2.099.197 - \$2.337.643/m². La media aritmética encontrada es de \$ 2.218.420/m², con un coeficiente de variación del 5.37%, menor al 7.5% sugerido por la Resolución 620 de 2008, por lo tanto, el perito decide tomar el valor arrojado como promedio por considerar este valor como el más adecuado teniendo en cuenta las características evidenciadas desde el exterior del inmueble.

Es importante resaltar que todos los datos de mercado encontrados hacen referencia al área construida y no al área privada de los inmuebles, por lo tanto, se realizará el cálculo del inmueble en estudio con base en el área construida.

INMUEBLE	AREA CONSTRUIDA m ² (Piso 1 y Piso 2)	VR / m ²	Valor Total del Inmueble
CASA 135. ETAPA I. CR. ROBLES DEL CASTILLO - JAMUNDI	129,70	\$ 2.218.420	\$ 287.729.072

Pero también, se calculará con base en este resultado el valor/m² del área privada del inmueble:

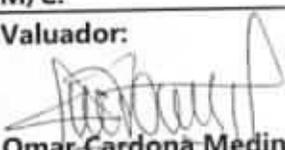
INMUEBLE	PRIVADA m ² (Piso 1 y Piso 2)	VR / m ²	Valor Total del Inmueble
CASA 135. ETAPA I. CR. ROBLES DEL CASTILLO - JAMUNDI	112,56	\$ 2.556.228	\$ 287.729.072

Por lo tanto, Según el Método Comparativo el Valor estimado de la Casa 135: **\$287.729.072.**

11.4.	VACANCIA										
De acuerdo a lo evidenciado durante la vista y la vacancia del Condominio es menor del 90%.											
11.5.	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 12 meses.											
11.6.	FACTOR DE COMERCIALIZACION – CRITERIO DE HERWEET										
<table border="1"> <thead> <tr> <th>CONDICION OFERTA</th> <th>COEF. OFERTA</th> <th>CONDICION DEMANDA</th> <th>COEF. DEMANDA</th> <th>FC</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>BALANCEADA</td> <td>1</td> <td>MODERADA</td> <td>0,8944</td> <td>0,8944</td> </tr> </tbody> </table>		CONDICION OFERTA	COEF. OFERTA	CONDICION DEMANDA	COEF. DEMANDA	FC	BALANCEADA	1	MODERADA	0,8944	0,8944
CONDICION OFERTA	COEF. OFERTA	CONDICION DEMANDA	COEF. DEMANDA	FC							
BALANCEADA	1	MODERADA	0,8944	0,8944							
11.7.	COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA										
Se evidencia una baja oferta de inmuebles para Venta en el conjunto residencial y ninguno para la renta.											
11.8	PERSPECTIVAS DE VALORIZACION										
<p>Buenas.</p> <p>Se encuentran en el sector varias parcelaciones y condominios campestres de similares características.</p> <p>El Condominio cuenta con unas instalaciones muy bien mantenidas y con buenas áreas, tanto en las casas como en las zonas sociales se evidencia buena independencia.</p> <p>Jamundí es un municipio que por su cercanía al municipio de Cali ha sido escogido por mucha gente como lugar de residencia debido a sus menores costos de servicios e impositivos.</p> <p>El Municipio de Jamundí está invirtiendo en proyectos que mejorarán la zona como lo son la ampliación de la Vía Sachamate, la Avenida Cañasgordas y la carretera Panamericana.</p>											

11.9. VALUACIÓN:			
INMUEBLE EN PROPIEDAD HORIZONTAL	PRIVADA m ² (Piso 1 y Piso 2)	VR / m ²	VALOR COMERCIAL ESTIMADO
CASA 135. ETAPA I. CR. ROBLES DEL CASTILLO - JAMUNDI	112,56	\$ 2.556.228	\$ 287.729.072

EL **VALOR COMERCIAL ESTIMADO** DEL INMUEBLE ES DE **\$287.729.072. DOSCIENTOS OCHENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS VEINTINUEVE MIL SETENTA Y DOS 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, Establecimientos de comercio, Intangibles, Intangibles especiales, 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 Anibal 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.
 Siendo miembros del RNA afiliado a Fedelonjas y al RAA de la ANA, es garantía de que los activos se están valuando estrictamente bajo las normas internacionales.

- Las descripciones de hechos 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 Ingenieria 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.

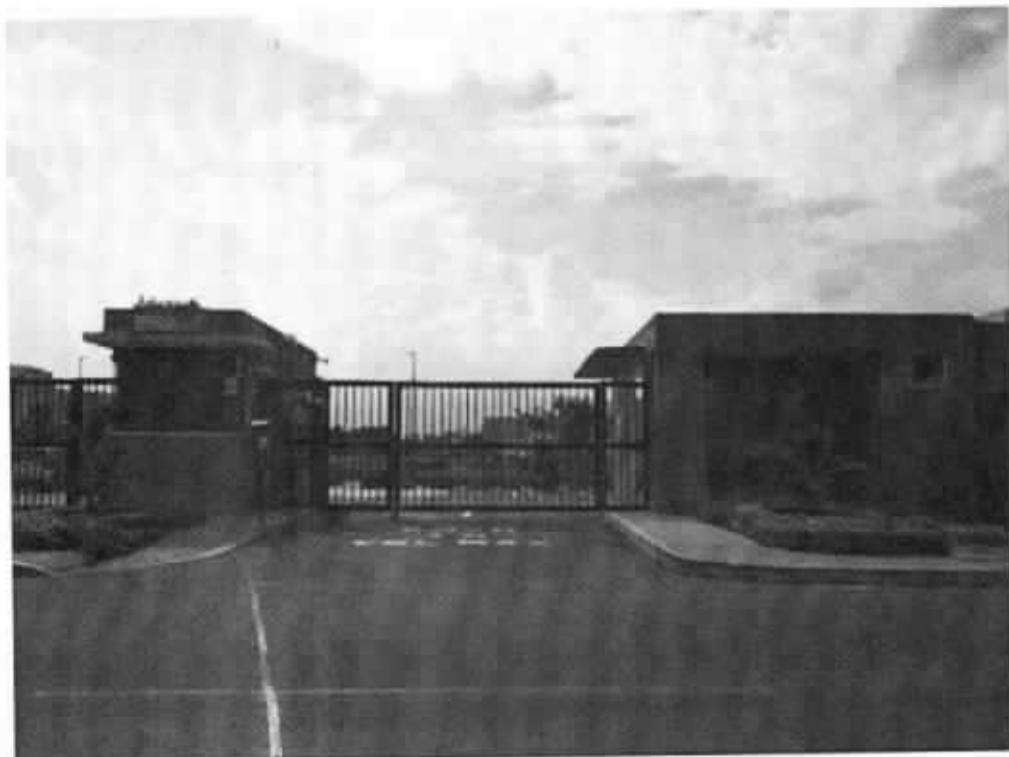
El concepto económico que como evaluadores entregamos es el de tasar un activo objetivamente basándose en su capacidad de ser comprado y vendido en una operación de un mercado abierto sin presión por ninguna de las partes.

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 la negociación.

16.	REGISTRO FOTOGRAFICO:
	
INGRESO A HACIENDA EL CASTILLO DESDE LA CARRETERA PANAMERICANA	INGRESO A HACIENDA EL CASTILLO DESDE LA CARRETERA PANAMERICANA
	
INGRESO A HACIENDA EL CASTILLO	INGRESO A HACIENDA EL CASTILLO
	
AVENIDA ALMENDROS DEL CASTILLO	AVENIDA ALMENDROS DEL CASTILLO

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

FRENTE CR ROBLES DEL CASTILLO



Avalúo OC 04 C 020 AV 053/ CASO PRG_2020_2086831
CONJUNTO ROBLES DEL CASTILLO

LOTE 135 Y CONSTRUCCIONES
JAMUNDI - VALLE 27

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

VIAS DE ACCESO A LA CASA No. 135

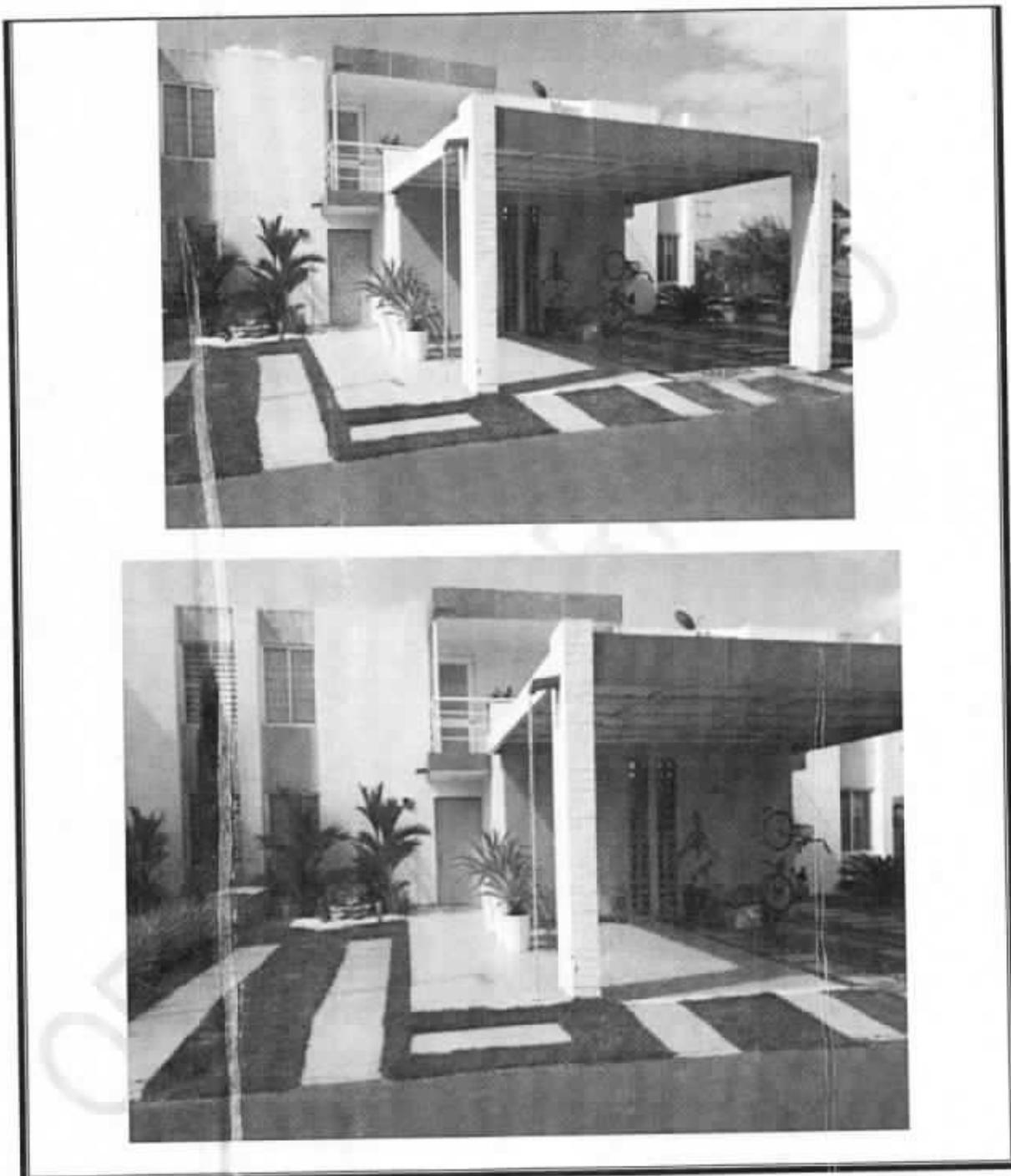


Nit. 805.024.121-7
OC Ingeniería EU
Carrera 2 A OESTE # 11 - 69
Tel. 320 6979916 - mail: info@ocingenieria.com

FRENTE DE LA CASA 135



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



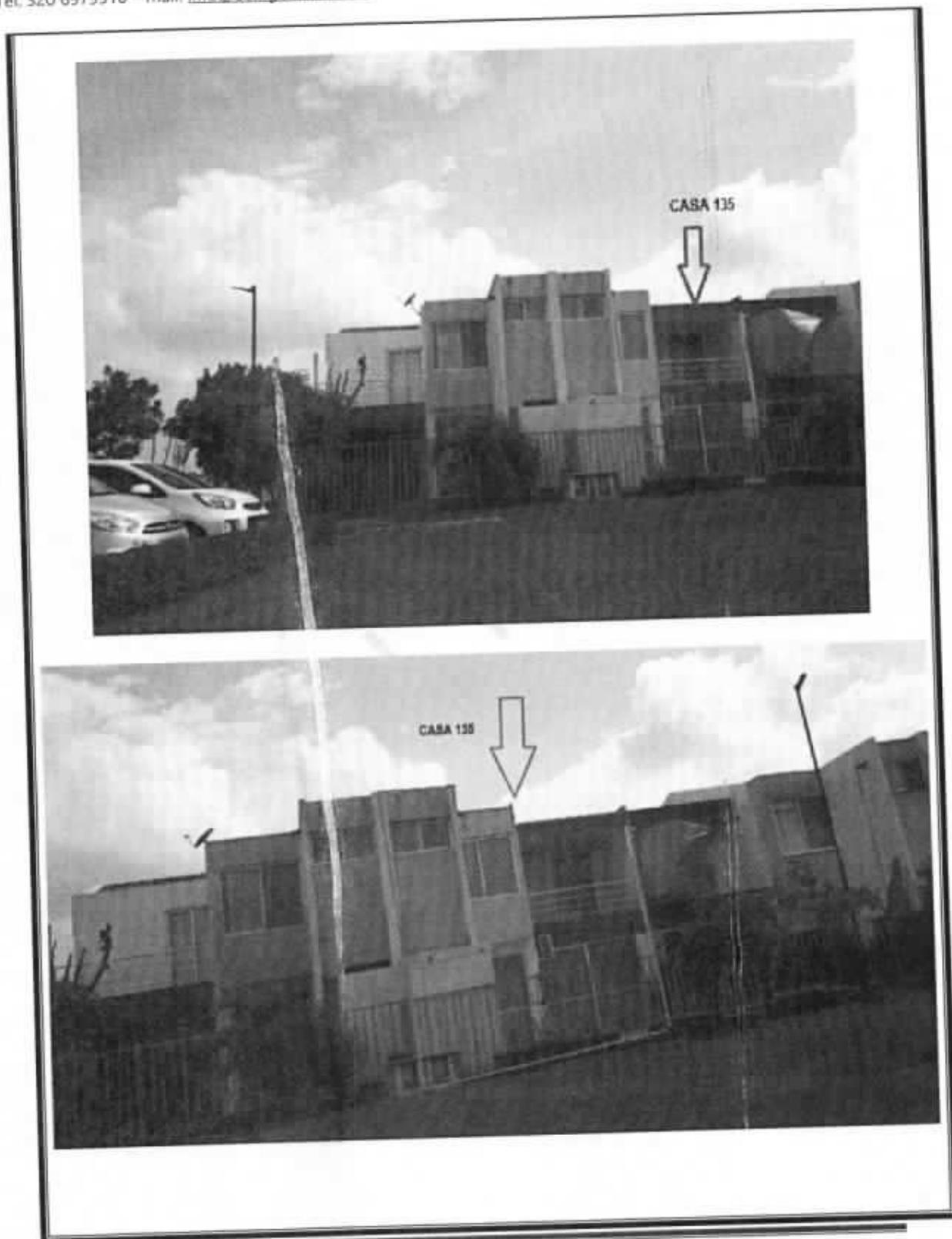
Nit. 805.024.121-7
OC Ingenieria EU
Carrera 2 A OESTE # 11 - 69
Tel. 320 6979916 - mail: info@ocingenieria.com



**PARTE POSTERIOR DE LA CASA No. 135
DA SOBRE LA ZONA VERDE QUE CONDUCE A LA ZONA SOCIAL, PISCINA
Y JUEGOS INFANTILES**



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



Avalúo OC 04 C 020 AV 053/ CASO PRG_2020_2086831
CONJUNTO ROBLES DEL CASTILLO

LOTE 135 Y CONSTRUCCIONES
JAMUNDI - VALLE 33

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

ZONA SOCIAL DEL CONDOMINIO



SENDERO A LA ZONA SOCIAL



SENDERO A LA ZONA SOCIAL



SENDERO A LA ZONA SOCIAL



SALON SOCIAL

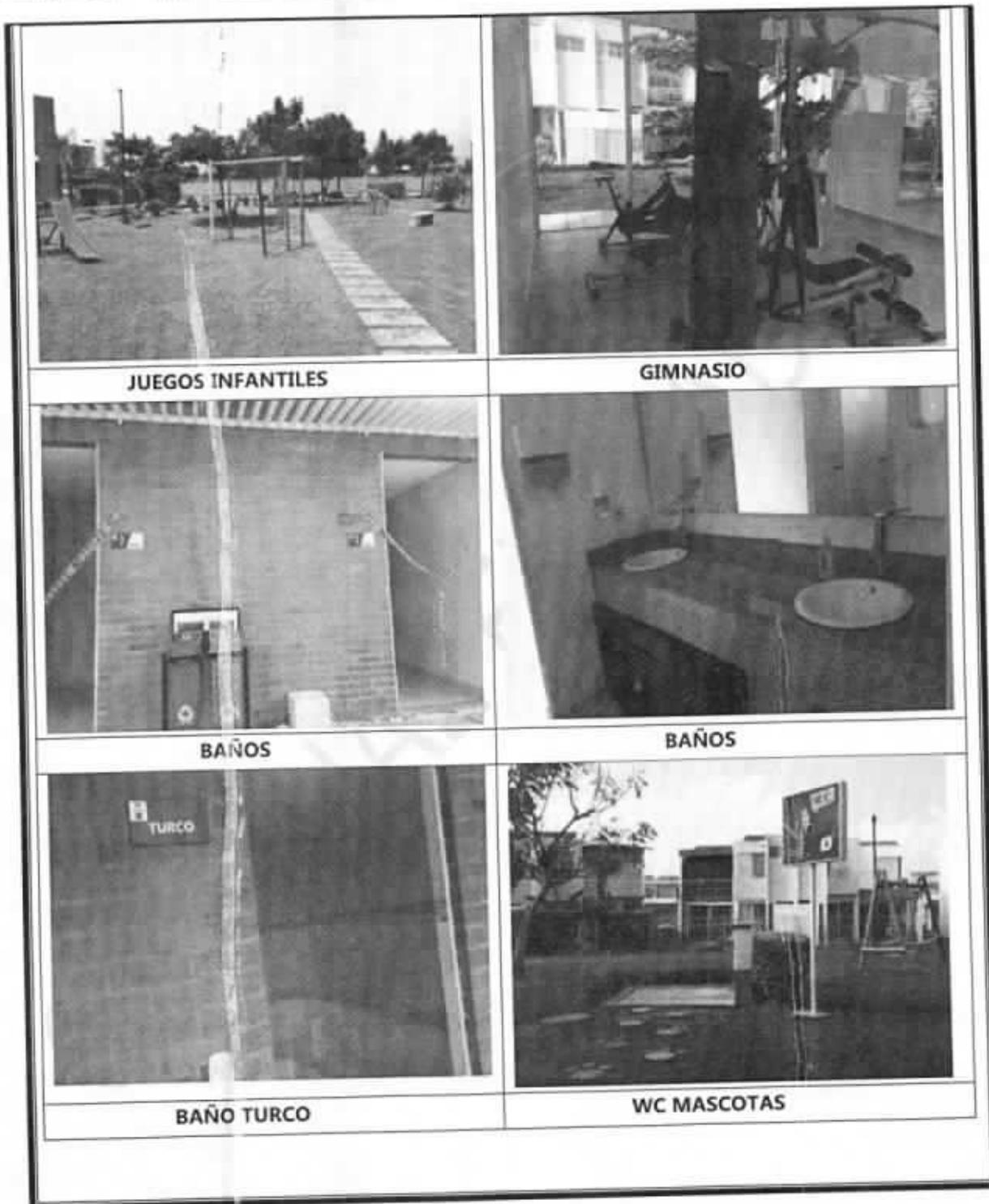


PISCINAS



PISCINAS

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



17.	RAA															
  																
<p>Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA Nit: 900796614-2</p> <p>Entidad Registrada de Autorregulación mediante la Resolución 23910 de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio</p> <p>El señor(a) DMAR ANIBAL CARDONA MEDINA, identificado con el Cédula de ciudadanía No. 76005223, se encuentra inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador ANAVAL 76005223.</p> <p>Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) DMAR ANIBAL CARDONA MEDINA se encuentra Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:</p>																
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;">Categoría</th> <th style="width: 20%;">Fecha</th> <th style="width: 20%;">Regimen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> Categoría 1 Inmuebles Urbanos Alcance • Casos, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas e locales industriales o paraderos en áreas urbanas, todo no clasificado en la estructura acológica primario, todo en suelo de especulación o plan parcelado adaptado. </td> <td style="text-align: center;">23 Mar 2017</td> <td style="text-align: center;">Regimen de Transición</td> </tr> <tr> <td> Categoría 2 Inmuebles Rurales Alcance • Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, graneros, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, arboledas de suelos, DC 100, cultivos, plantaciones, todo en suelo de especulación con plan parcelado adaptado, todo para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación agrícola solamente en áreas rurales. </td> <td style="text-align: center;">23 Mar 2017</td> <td style="text-align: center;">Regimen de Transición</td> </tr> <tr> <td> Categoría 4 Obras de Infraestructuras Alcance • Estructuras especiales para puentes, túneles, canales, acueductos y construcciones, vías, aeropuertos, muelles y demás construcciones de obras de infraestructura similar. </td> <td style="text-align: center;">16 Ago 2018</td> <td style="text-align: center;">Regimen Actualizado</td> </tr> <tr> <td> Categoría 6 Inmuebles Especiales Alcance • Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, cines y aviones de aterro, incluye todos los inmuebles que no se clasifican dentro de las demás categorías. </td> <td style="text-align: center;">04 May 2018</td> <td style="text-align: center;">Regimen de Transición</td> </tr> </tbody> </table>		Categoría	Fecha	Regimen	Categoría 1 Inmuebles Urbanos Alcance • Casos, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas e locales industriales o paraderos en áreas urbanas, todo no clasificado en la estructura acológica primario, todo en suelo de especulación o plan parcelado adaptado.	23 Mar 2017	Regimen de Transición	Categoría 2 Inmuebles Rurales Alcance • Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, graneros, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, arboledas de suelos, DC 100, cultivos, plantaciones, todo en suelo de especulación con plan parcelado adaptado, todo para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación agrícola solamente en áreas rurales.	23 Mar 2017	Regimen de Transición	Categoría 4 Obras de Infraestructuras Alcance • Estructuras especiales para puentes, túneles, canales, acueductos y construcciones, vías, aeropuertos, muelles y demás construcciones de obras de infraestructura similar.	16 Ago 2018	Regimen Actualizado	Categoría 6 Inmuebles Especiales Alcance • Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, cines y aviones de aterro, incluye todos los inmuebles que no se clasifican dentro de las demás categorías.	04 May 2018	Regimen de Transición
Categoría	Fecha	Regimen														
Categoría 1 Inmuebles Urbanos Alcance • Casos, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas e locales industriales o paraderos en áreas urbanas, todo no clasificado en la estructura acológica primario, todo en suelo de especulación o plan parcelado adaptado.	23 Mar 2017	Regimen de Transición														
Categoría 2 Inmuebles Rurales Alcance • Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, graneros, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, arboledas de suelos, DC 100, cultivos, plantaciones, todo en suelo de especulación con plan parcelado adaptado, todo para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación agrícola solamente en áreas rurales.	23 Mar 2017	Regimen de Transición														
Categoría 4 Obras de Infraestructuras Alcance • Estructuras especiales para puentes, túneles, canales, acueductos y construcciones, vías, aeropuertos, muelles y demás construcciones de obras de infraestructura similar.	16 Ago 2018	Regimen Actualizado														
Categoría 6 Inmuebles Especiales Alcance • Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, cines y aviones de aterro, incluye todos los inmuebles que no se clasifican dentro de las demás categorías.	04 May 2018	Regimen de Transición														
Página 1 de 4																



Categoría 7 Máquinas Fijas, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, mineros, subestaciones de fuerza, 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: Monocomputadores, impresoras, minicomputadoras y otros computadores de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos asociados de estos. Equipos de telefonía, electrónica y telecomunicaciones. Transporte Automóvil: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camiones, camionetas, buses, motocicletas, camionetas y remolques, motocicletas, motocicletas, motocicletas, ciclomotores, bicicletas y similares. 	29 Mar 2017	Regimen Regimen de Tránsito

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Activación de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado, establecimientos de comercio. 	10 Jul 2021	Regimen Regimen Acumulativo

Categoría 12 Integridad

Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Mercado, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares. 	19 Jul 2020	Regimen Regimen Acumulativo

Categoría 13 Integridad Especial

Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Derecho de carga, usufructo, dote, dote, usufructo, derechos hereditarios y fiduciarios y demás derechos de indemnización e incautación contemplados y cualquier otro derecho no contemplado en las bases anteriores. 	15 Jul 2020	Regimen Regimen Acumulativo

Adicionalmente: Se adjunta los siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y vigencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código RU-U-0171, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Julio de 2021, inscrita en el Registro Nacional 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 RU-R-0117, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Julio de 2021, inscrita en el

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



Registro Abierto de Evaluadores, en la fecha que se refleja en el anexo cuatro.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Asociaciones R.N.A, en la categoría Profesionales 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 Asociaciones, en la fecha que se refleja en el anexo cuatro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Asociaciones R.N.A, en la categoría Maestrato Fija, Equipos y Medios de Trabajo con el Código MYE-0015, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Julio de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Asociaciones, en la fecha que se refleja en el anexo cuatro.

NO SE LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA.

Región: La Troncal Art. 87 parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Evaluador son:

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

Títulos y/o Admisión, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Ingeniería - Universidad del Cauca
Especialidad en Frontal - Universidad ICESI
Especialidad en Sistemas Convencionales de Ingeniería

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ENA Corporación Autorreguladora Nacional de Evaluadores - ANA, no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(los) señor(ES) OMAR ANIBAL CARDONA MEDINA, identificado(s) con la Cédula de ciudadanía No. 76305323.

El(los) señor(ES) OMAR ANIBAL CARDONA MEDINA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorreguladora Nacional de Evaluadores - ANA.

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

Página 3 de 4

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



The image shows a certification document enclosed in a black border. At the top, there are two QR codes on the left, the RAA logo (Registro Agrario de Avalúos) in the center, and the ANA logo (Asociación Nacional de Avalúos) on the right. Below the QR codes, there is a section titled "FIN DE VALIDACIÓN" with the number "4412040". A paragraph of text states: "El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que figura en el Registro Agrario de Avalúos RAA, a las 011 días del mes de Septiembre del 2020 y tiene vigencia de 90 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición." Below this text is a handwritten signature and a line for the name "Alejandra Suarez" with the title "Representante Legal". At the bottom right of the document, it says "Página 4 de 4".

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

18.	RNA	 CERTIFICACION EN AVALUOS INMUEBLES RURALES Nº RUR-0117	
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:			
ESQUEMA	NORMA	ESQUEMA	
Inmuebles Rurales	NCI 200902012-GENA Versión 1: Proceder técnico de estudio con normativa y método evaluativo Aprobación 14/01/2017 NCI 200903006-URS 2 Aplicar metodología valorativa para inmuebles rurales de acuerdo con normas y legislación vigentes. Vigencia extendida hasta 07/11/2020	EL/OC/02 Esquema de certificación de personas, categoría o modalidad de estudio de inmuebles rurales	
Esta certificación está sujeta a que el evaluador 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 renovación : 01/08/2019		*Fecha de actualización : 04/08/2019 Fecha de vencimiento : 31/07/2021	
<small>* La norma de competencia que certifica el R.N.A. de acuerdo al plan de certificación de acuerdo a la acreditación en el número 02/2015.</small>			
 LUIS ALBERTO ALFONSO BOHERO DIRECTOR EJECUTIVO REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.			
<small>Toda información relacionada con esta certificación puede consultarse en el sitio web www.onac.gov.co o en el teléfono de atención al cliente 0180002222 y también puede ser consultada en el sitio web www.rna.gov.co</small>			
Página 0001 de 0001	Página 1 de 1		

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



CERTIFICACIÓN EN AVALUOS 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:

Código	Norma	Esquema
URB-0171	ISO 10240:2012 (Sistema de Avalúo) y Normas de Metodología Avaluadora para Inmuebles Urbanos de acuerdo con los términos y regulación vigente en el ordenamiento legal colombiano (Decreto 1074 de 2015) y Proyecto de Ley de Avalúo con Normativa o Esquema Avaluadora Acreditación (2015/2017)	ISO/IEC 17024 Esquema de Certificación Nacional Categoría 0 Acreditación de Avalúo de Inmuebles Urbanos

Esta certificación está sujeta a que el evaluador 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 emisión: **01/08/2019**

Fecha de actualización: **04/04/2019**

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.





19. LISTA DE CHEQUEO:



LISTA DE CHEQUEO AVALÚO

INMUEBLE: RURAL - CASA 135. ETAPA I. CR. ROBLES DEL CASTILLO - JAMUNDI - VALLE

1. NORMA: DESCRIPCIÓN AMPLIADA DE LA NORMA

ASPECTOS	INCLUYE	NO INCLUYE	NO APLICA	NO EXISTE	COMENTARIOS
a. Uso principal	X				
b. Uso compatible	X				
c. Uso condicionada/ prohibido	X				
d. Indicadores, densidad	X				
e. Plano Usos	X				
f. Plano afectaciones	X				
g. Plano de riesgos	X				
h. Link fuente POT consultada, validación de la norma en planeación	X				
i. Norma específica del inmueble	X				
j. Clasificación agrologica para predios jurisdicción IGAC.		X			
k. Plan de manejo ambiental		X			
l. POMCAS (planeamiento del uso y manejo sostenible de sus recursos naturales renovable)		X			

1.1 Usos de Suelo y/o concepto de norma urbanística: Será requerido bajo las siguientes condiciones particulares:

	INCLUYE	NO INCLUYE	NO APLICA	NO EXISTE	COMENTARIOS
Donde no es claro el POT o no tiene la suficiente información para realizar un ejercicio residual o establecer el área de protección o de afectación de los lotes.		X			

2. MEMORIAS DE CÁLCULO

Comparativo del mercado	INCLUYE	NO INCLUYE	NO APLICA	COMENTARIOS
a. Datos del mercado con los links donde se puedan consultar, foto y/o pantallazo del dato consultado y las fotos de los datos recopilados en campo	X			
b. Explicación factores utilizados y fuentes de información consultadas	X			
Metodología residual	INCLUYE	NO INCLUYE	NO APLICA	COMENTARIOS
a. Datos del mercado con links y fotos y/o pantallazos de los datos	X			
b. Explicación del cálculos realizados y fuentes de información consultadas	X			
Metodología renta	INCLUYE	NO INCLUYE	NO APLICA	COMENTARIOS
a. Datos del mercado con links, fotos y/o pantallazos de los datos		X		
b. Explicación del cálculos realizados, tasas aplicadas y fuentes de información consultadas		X		
Metodología costo de reposición	INCLUYE	NO INCLUYE	NO APLICA	COMENTARIOS
a. Explicación del cálculos realizados y fuentes de información consultadas		X		

3. FACTORES DE HOMOGENIZACIÓN

	INCLUYE	NO INCLUYE	NO APLICA	COMENTARIOS
Explicación de factores utilizados y fuentes de información consultadas	X			

4. AREAS DE LOTES Y CONSTRUCCIÓN

	INCLUYE	NO INCLUYE	NO APLICA	COMENTARIOS
Áreas sin legalizar mayores al 30% de la construcción legalizada		X		
Construcción sobre ante jardín		X		
Valor de las áreas a legalizar con un valor mayor al área del terreno		X		
Área levantada en sitio mayor a 500 metros en planta		X		
Levantamiento de puntos GPS en lotes rurales (se puede usar herramientas como Mobile Topographer)		X		
Diferencias entre área jurídica y catastral mayor al 20%		X		

5. FOTOGRAFÍAS, SE DEBE INCLUIR DESCRIPCIÓN

	INCLUYE	NO INCLUYE	NO APLICA	COMENTARIOS
Entorno, vías de acceso	X			
Fachada, momentatura	X			
Dependencias	X			
Linderos	X			
Se sugiere fotografía con Drón, para lotes en los que se identifique, áreas que no pueden ser visualizadas, permita ayudar a determinar la viabilidad y los riesgos del lote, igual que sus linderos		X		

6. OTROS

	INCLUYE	NO INCLUYE	NO APLICA	COMENTARIOS
Servidumbres	X			
Cesiones	X			
Afectaciones Viales	X			
Temas de Seguridad	X			
Unidades Fisiográficas		X		
Problemáticas socio económicas	X			
Croquis general y ubicación construcciones	X			
Firma y RAA del perito que realiza la visita al inmueble	X			
Firma y RAA del perito que revisa el informe	X			



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN
DE SENTENCIAS DE CALI

Auto No. 2.159

RADICACIÓN: 76-001-3103-011-2018-00294-00
CLASE DE PROCESO: Ejecutivo Mixto
DEMANDANTE: Fondo Nacional del Ahorro “Carlos Lleras Restrepo”
DEMANDADOS: Víctor Hugo Moreno Bandeira

Santiago de Cali, noviembre doce (12) de dos mil veinte (2.020).

A través de escrito de octubre 14 de 2.020, el Fondo Nacional del Ahorro, en calidad de parte ejecutante dentro del presente asunto, allega Escritura Pública No. 1.333 de julio 31 del corriente, en el que le confiere poder especial a la sociedad Gesticobranzas S.A.S., representada legalmente por el profesional del derecho Jaime Suarez Escamilla, por lo que sería del caso aceptarla como procuradora judicial del extremo actor, no obstante, eso no será así en esta oportunidad, por cuanto, aunque el negocio arrimado refiere a un poder “especial”, el contenido del mismo es genérico y no determina claramente el asunto para el cual fue conferido, *verbigracia*, clase de proceso, partes y número de radicación del mismo, desobedeciendo en dicho sentido lo dispuesto en el artículo 74 del C.G. del P.¹

En otro horizonte, el Abogado Jaime Suarez Escamilla allega certificado catastral, con incremento del 50%, de uno de los predios embargados y secuestrados en este asunto, no obstante, en razón a que aún no se encuentra acreditada la condición de procurador judicial de la parte actora, el Despacho se abstendrá en correrle traslado.

Finalmente, en atención a su solicitud de revisión del expediente, se ordenará que a través de nuestra Oficina de Apoyo se le indique la forma y/o se le asigne fecha y hora para consulta del mismo, lo cual resulta procedente en vista a su condición de abogado inscrito y en atención a que en el presente asunto la parte demandada se encuentra notificada. (Num. 2, Artículo 123 del C.G. del P.)

En mérito de lo expuesto, el despacho,

RESUELVE:

PRIMERO.- ABSTENERSE en reconocer personería a la sociedad Gesticobranzas S.A.S.,

¹ “(...) En los poderes especiales los asuntos deberán estar determinados y claramente identificados. (...)”

representada legamente por el abogado Jaime Suarez Escamilla, de conformidad con lo expuesto.

SEGUNDO.- ABSTENERSE en correr traslado del avalúo catastral arrimado por el abogado Jaime Suarez Escamilla, por las razones expuestas en precedencia.

TERCERO.- A través de nuestra Oficina de Apoyo, indíquesele la forma y/o se le asigne fecha y hora al Abogado Jaime Suarez Escamilla, para consultar el asunto de la referencia.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

ADRIANA CABAL TALERO

Juez

Firmado Por:

ADRIANA CABAL TALERO

JUEZ

JUEZ - EJECUCIÓN 003 SENTENCIAS DE LA CIUDAD DE CALI-VALLE DEL CAUCA

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **f55f4f9bf0108bdcb88503bad80d70fc310fe812d0218d55e9688b906ade966d**

Documento generado en 23/11/2020 11:47:56 a.m.



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN
DE SENTENCIAS DE CALI

Auto N° 2.207

RADICACIÓN: 76001-3103-011-2019-00074-00
PROCESO: Ejecutivo Singular
DEMANDANTE: Svetlana Isabella Novisky Isaza
DEMANDADO: Henry Novisky Giraldo

Santiago de Cali, noviembre diecisiete (17) de dos mil veinte (2.020).

El apoderado judicial de la parte actora, facultado para recibir, solicita la terminación del proceso por pago total de la obligación, frente a lo cual, luego de corroborarse que se reúnen los requisitos exigidos en el artículo 461 del C.G.P., se accederá a lo pretendido.

RESUELVE:

PRIMERO.- DECRETAR la terminación del presente proceso, conforme lo dispuesto en el artículo 461 del C.G.P., atendiendo la solicitud formulada por la parte ejecutante, a través de su apoderado judicial.

SEGUNDO.- ORDENAR el levantamiento de la medida cautelar de embargo y secuestro decretada sobre el 50% de los derecho que en común y proindiviso le correspondan al aquí demandado –Henry Novisky Giraldo, identificado con la C.C. No. 6.066.755- sobre el predio distinguido con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 370-170913 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, comunicada a dicha Oficina de Registro mediante Oficio No. 1706 de abril 29 de 2.019 (Fol. 18 C.P.). A través de nuestra Oficina de Apoyo, líbrense los oficios correspondientes.

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

CUARTO.- SIN COSTAS

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

ADRIANA CABAL TALERO
Juez

Firmado Por:

ADRIANA CABAL TALERO

JUEZ

JUEZ - EJECUCIÓN 003 SENTENCIAS DE LA CIUDAD DE CALI-VALLE DEL CAUCA

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **e3decafdfebdd2e0c05f2058aeca6bd4a13a792e8f045ebb14cd7554bc3d4edb**

Documento generado en 23/11/2020 03:28:02 p.m.