

PARA JUZGADO 3 CIVIL MUNICIPAL SENTENCIAS - 76001400302220190035000

Humberto Avalos <humbertoavalosbueno@hotmail.com>

Sáb 24/10/2020 7:42 PM

Para: Gestion Documental Oficina Apoyo Ejecución Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali
<gdofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 1 archivos adjuntos (3 MB)

Proceso_Ana_Avalos_Juzgado_3_Sentencias.pdf;

9659-702221

Señores:

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL

EJECUCIÓN SENTENCIAS

Cali (Valle)

REPORTE DEL PROCESO:	76001400302220190035000
DEMANDANTE:	ANA LUCIA AVALOS PERALTA
DEMANDADOS:	CARLOS ALBERTO VICTORIA SOTO REIVE VICTORIA CAICEDO
JUZGADO DE ORIGEN:	VEINTIDOS (22) CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI (V)
RADICACIÓN:	0350-2019 EJECUTIVO

Adjunto documentos en PDF para el proceso de la referencia.

Gracias por su atención.

Atentamente,

Humberto Ávalos Bueno

Abogado

humbertoavalosbueno@hotmail.com

Celular: 315 443 7769

Cali (Valle)

Señores:

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL

EJECUCIÓN SENTENCIAS

Cali (Valle)

REPORTE DEL PROCESO: 76001400302220190035000

DEMANDANTE: ANA LUCIA AVALOS PERALTA

DEMANDADOS: CARLOS ALBERTO VICTORIA SOTO
REIVE VICTORIA CAICEDO

JUZGADO DE ORIGEN: VEINTIDOS (22) CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD
DE CALI (V)

RADICACIÓN: 0350-2019 EJECUTIVO

HUMBERTO AVALOS BUENO, en mi calidad de apoderado judicial de la Demandante en el proceso de la referencia, de condiciones civiles conocidas en este libelo, respetuosamente me permito aportar a este proceso como anexos al presente escrito, los siguientes documentos: la liquidación del crédito al 31 de octubre de 2020 para su aprobación, en un folio; el informe del avalúo comercial urbano del predio ubicado en la Calle 59A #24B-03, barrio La Nueva Floresta de Cali, contenido en 27 folios; factura de los gastos del pago de la elaboración del avalúo del predio, objeto de medida cautelar dentro de este proceso ejecutivo, por valor de trecientos setenta mil pesos (\$370.000 m/cte.), pagados a la Sra. Patricia Fernández Lara, perito evaluador, con C.C. 31.973.721 y T.P. 109245, en un folio; y comprobante del pago de los gastos de asistencia a la Sra. Betsy Arias Manosalva, como secuestre en la diligencia de secuestro del bien inmueble, por valor de ciento cincuenta mil pesos (\$150.000 m/cte.), como consta en la segunda página del acta de diligencia del bien inmueble, suma de dinero que fue pagada en el acto.

Recibiré notificaciones al correo electrónico humbertoavalosbueno@hotmail.com

Agradezco su atención.

Cali, octubre 21 de 2020,

Atentamente,



Humberto Avalos Bueno

C.C. 19.088.727 de Bogotá

T.P. 43045 del C. S. de la J.

Anexos

1. Liquidación del crédito – 1 folio.
2. Avalúo comercial urbano - 27 folios.
3. Factura de honorarios perito evaluador, Patricia Fernández Lara - 1 folio.
4. Acta de diligencia del secuestro del inmueble - 2 folios.

Anexo 1

		Año	Mes	Día
LIQUIDACIÓN DEL CRÉDITO (CAPITAL + INTERESES DE MORA)	LIQUIDACIÓN HASTA	2020	10	31
	LIQUIDACIÓN DESDE	2018	2	1

Las tasas de interés son las máximas permitidas, convertidas a tasas nominales mensuales, tomando como referencia las certificaciones que para cada mes emite la Superintendencia Financiera de Colombia.

Año	Mes	Cuota mensual	Capital acumulado en mora	Abono a capital	% Interés mensual	Días liquidados	Valor interés mensual	Interés acumulado	Abono a intereses
2018	2	\$ 697,950	\$ 697,950		2.31%	29	\$ 0	\$ 0	
2018	3	\$ 697,950	\$ 1,395,900		2.28%	30	\$ 31,827	\$ 31,827	
2018	4	\$ 697,950	\$ 2,093,850		2.26%	30	\$ 47,321	\$ 79,148	
2018	5	\$ 697,950	\$ 2,791,800		2.25%	30	\$ 62,816	\$ 141,963	
2018	6	\$ 697,950	\$ 3,489,750		2.24%	30	\$ 78,170	\$ 220,133	
2018	7	\$ 697,950	\$ 4,187,700		2.21%	30	\$ 92,548	\$ 312,682	
2018	8	\$ 697,950	\$ 4,885,650		2.20%	30	\$ 107,484	\$ 420,166	
2018	9	\$ 697,950	\$ 5,583,600		2.19%	30	\$ 122,281	\$ 542,447	
2018	10	\$ 697,950	\$ 6,281,550		2.17%	30	\$ 136,310	\$ 678,756	
2018	11		\$ 6,281,550		2.16%	30	\$ 135,681	\$ 814,438	
2018	12		\$ 6,281,550		2.15%	30	\$ 135,053	\$ 949,491	
2019	1		\$ 6,281,550		2.13%	30	\$ 133,797	\$ 1,083,288	
2019	2		\$ 6,281,550		2.18%	30	\$ 136,938	\$ 1,220,226	
2019	3		\$ 6,281,550		2.15%	30	\$ 135,053	\$ 1,355,279	
2019	4		\$ 6,281,550		2.14%	30	\$ 134,425	\$ 1,489,704	
2019	5		\$ 6,281,550		2.15%	30	\$ 135,053	\$ 1,624,758	
2019	6		\$ 6,281,550		2.14%	30	\$ 134,425	\$ 1,759,183	
2019	7		\$ 6,281,550		2.14%	30	\$ 134,425	\$ 1,893,608	
2019	8		\$ 6,281,550		2.14%	30	\$ 134,425	\$ 2,028,033	
2019	9		\$ 6,281,550		2.14%	30	\$ 134,425	\$ 2,162,458	
2019	10		\$ 6,281,550		2.12%	30	\$ 133,169	\$ 2,295,627	
2019	11		\$ 6,281,550		2.11%	30	\$ 132,541	\$ 2,428,168	
2019	12		\$ 6,281,550		2.10%	30	\$ 131,913	\$ 2,560,081	
2020	1		\$ 6,281,550		2.09%	30	\$ 131,284	\$ 2,691,365	
2020	2		\$ 6,281,550		2.12%	30	\$ 133,169	\$ 2,824,534	
2020	3		\$ 6,281,550		2.11%	30	\$ 132,541	\$ 2,957,075	
2020	4		\$ 6,281,550		2.08%	30	\$ 130,656	\$ 3,087,731	
2020	5		\$ 6,281,550		2.03%	30	\$ 127,515	\$ 3,215,246	
2020	6		\$ 6,281,550		2.02%	30	\$ 126,887	\$ 3,342,134	
2020	7		\$ 6,281,550		2.02%	30	\$ 126,887	\$ 3,469,021	
2020	8		\$ 6,281,550		2.04%	30	\$ 128,144	\$ 3,597,165	
2020	9		\$ 6,281,550		2.05%	30	\$ 128,772	\$ 3,725,936	
2020	10		\$ 6,281,550		2.02%	30	\$ 126,887	\$ 3,852,824	

Total capital
\$ 6,281,550

Total intereses
\$ 3,852,824

Saldo total de la obligación
\$ 10,134,374

Subtotal	\$ 10,134,374
Claúsula penal	\$ 1,395,900
Total adeudado	\$ 11,530,274

Anexo 2

INFORME AVALÚO COMERCIAL URBANO



***BARRIO LA NUEVA FLORESTA
CALLE 59A No 24B -03***

MUNICIPIO DE CALI – VALLE DEL CAUCA

SOLICITADO POR EL SEÑOR HUMBERTO AVALOS B.

SANTIAGO DE CALI 26 DE AGOSTO DE 2020

PATRICIA FERNANDEZ LARA
Perito Avaluador

TABLA DE CONTENIDO

ÍTEM	Página
1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACION GENERAL	3
2. INFORMACIÓN CATASTRAL	4
3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	4
4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA	4
5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR	5
6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	7
7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	9
8. MÉTODO DEL AVALÚO	21
9. CONSIDERACIONES GENERALES	21
10 INVESTIGACIÓN ECONÓMICA	22
11 RESULTADO DEL AVALÚO	23
ANEXOS	24

1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1 **Solicitante:**
Señor Humberto Avalos B
- 1.2 **Tipo de inmueble:** Urbano
- 1.3 **Tipo de Avalúo:** Comercial urbano (01).
- 1.4 **Departamento:** Valle del Cauca (76)
- 1.5 **Municipio:** Santiago de Cali (001)
- 1.6 **Comuna:** 12
- 1.7 **Barrio:** Nueva Floresta
- 1.8 **Dirección:** Calle 59A No 24B -03
- 1.9 **Marco Jurídico:** Enajenación voluntaria Ley 388/1997 art. 61.
- 1.10 **Destinación Actual:** Vivienda de tres pisos
- 1.11 **Fecha de Visita:** 22 de Agosto de 2020

2. INFORMACIÓN CATASTRAL

Vigencia: 2020
Uso: Residencial
Vías: Regular pavimentadas
Servicios: Básicos más complementarios
Topografía: Plana

No. Predial	Código Único	Área M2	Zonas Económica	Avalúo Catastral \$
306567	760010100120700500001000000001	153	S/I	S/I

3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

Los siguientes documentos e información fueron suministrados y obtenidos para el Avalúo:

- Escritura 3595 del 25 de noviembre de 1959
- Certificado de Tradición

4. TITULACION E INFORMACIÓN JURÍDICA

4.1 Propietario:

Reive Victoria Caicedo y Aura María Soto de Victoria

4.2 Título de Adquisición:

De venta Real y enajenación perpetúa todos los derechos de dominio y posesión

4.3 Matricula inmobiliaria:

370-46496

Nota: La anterior información no constituye estudio jurídico.

5. DESCRIPCION GENERAL DEL SECTOR

5.1 Delimitación del sector:

Norte	Comuna 8
Oriente	Comuna 13
Sur Oriente	Comuna 11

Barrios aledaños: Fenalco Kennedy, El pondaje
Lleras Restrepo Ulpiano LLoreda,
El trébol, Santa fe, Sindical El Rodeo

5.2 Actividad Predominante:

Área de Actividad: Áreas de Actividad Residencia

Tipo: Área Residencial Predominante

Vocación: Áreas de actividad Residencial Predominante

El uso de la zona es residencial, los servicios y comercio se consolidada sobre la Autopista sur orental. El uso residencial predomina en casas unifamiliares en estrato dos. Las construcciones se presentan de 1 hasta 3 pisos en casas unifamiliares, el sistema constructivo de las edificaciones es tradicional en concreto reforzado en su estructura, cubierta en teja de barro o placa impermeabilizada, muros en ladrillo y acabados económicos o sencillos, el estado de conservación es regular a bueno, con vetustez de 50 años aproximadamente.

Los sitios de referencia son Yamaha-yamotos, Ecoparque los pisamos.

5.3 Estratificación socioeconómica:

El estrato residencial es tres según el Departamento Administrativo de Planeación del Municipio de Cali.

5.4 Vías de acceso e influencia del sector:

VAP Vía Arteria Principal

- Autopista oriental doble calzadas en sentido norte sur, cada calzada con dos carriles, pavimentadas, con separador de zona verde, sardineles y andenes, en buen estado de conservación.
- Calle 59 A, una calzada en sentido norte sur, pavimentada en buen estado.

VAS Vía Arteria Secundaria

- Carrera 24B, una calzada en sentido oriente, occidente, pavimentada en buen estado.

5.5 Infraestructura urbana:

- El sector cuenta con los servicios públicos básicos y complementarios de energía eléctrica, alumbrado público, acueducto y alcantarillado, teléfono los presta Emcali, la recolección de basuras , gas con Gases de Occidente.
- El transporte público local es eficiente con taxis, transporte masivo MIO y busetas pasan por carrera 27.
- Los servicios comunales los presta en la centralidad de con incidencia en servicios de salud, comercio y servicios en general, así mismo la Autopista sur Oriental y calle 57.
- La macro localización del sector pertenece a la pieza Urbana Oriente de la ciudad de Cali.
- Existe en el sector buen equipamiento urbano y local con zonas verdes, andenes, vías amplias, sardineles, parques, Iglesia, colegios, cancha de futbol y estaciones del mio, con usos asociados a la vivienda.

5.6 Valorización

La perspectiva de valorización es media para el uso residencial predominante y con cercanía a vías comerciales. No obstante se tiende a consolidar las edificaciones existentes.

6. REGLAMENTACION URBANISTICA

Plan de Ordenamiento Territorial

Municipio de Santiago de Cali

Acuerdo 0373 de 2014

Normas urbanísticas vigentes referenciadas del Concepto de Uso de Suelo y según ficha normativa, planos del POT de las áreas de Piezas urbanas, Vías, Actividad y Tratamiento según la ubicación exacta del predio:

Pieza urbana:

Oriental

Área de Actividad:

RP – Residencial Predominante (Art. 290)

ARTICULO 290 Área de Actividad Residencial Predominante.

Corresponde a aquellas áreas del territorio urbano cuya actividad principal es la residencial, y tiene como usos complementarios comercio y servicios asociados a la vivienda, los cuales se pueden desarrollar dentro del predio, en un área no mayor a ochenta (80 m²) metros cuadrados.

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

Normas para el Uso Residencial.

En urbanizaciones originadas en la modalidad de loteo individual, en agrupaciones de vivienda de interés social o en desarrollos sujetos a procesos de reordenamiento y mejoramiento se permiten usos de comercio y servicios de escala barrial; y vivienda con actividad económica (vivienda productiva) del tipo microempresas siempre y cuando no generen impacto negativo. La ficha normativa y la Matriz de Clasificación de Usos precizarán estas actividades.

- El uso de vivienda se permite en estructuras arquitectónicas unifamiliares, bifamiliares, multifamiliares y de vivienda compartida, esta última en el caso de bifamiliares o trifamiliares sin régimen de propiedad horizontal

ARTICULO 20. Unidades de Planificación Urbana (UPU) y el Modelo de Ordenamiento Territorial. Son instrumentos de planeación intermedia, a través de

los cuales se delimitan porciones del territorio urbano que comparten características físicas similares, tanto en materia de potencialidades como necesidades, a partir de las cuales se define su papel en el modelo de ordenamiento territorial, y se establecen lineamientos de política territorial para su formulación como instrumentos de planeamiento remitido que le apuntan a consolidar el modelo de ordenamiento territorial propuesto en la escala zonal. El alcance de las UPU se encuentra establecido en el Artículo 506.

UPU VILLANUEVA

5. Villanueva.	Área residencial de conexión y articulación funcional entre la zona más poblada (UPU 4) y la zona de mayor concentración de empleo (centro tradicional) de la ciudad. Con algunos sectores potenciales para densificar.	<p>1. Consolidar la zona como área residencial de estratos medios, densificar en vivienda áreas determinadas acompañado de incremento de equipamientos de escala zonal y urbana, espacios públicos, y el mejoramiento de la infraestructura vial, con énfasis en el modo peatonal y bicicleta, y la infraestructura de servicios públicos.</p> <p>2. Incorporar áreas para el desarrollo de equipamientos a través de la consolidación de nodos potenciales identificados como “Nueva Base”, “Villa Hermosa”, “Los Sauces” y Belalcázar”.</p> <p>3. Disminuir el déficit de espacio público fomentando la conectividad de elementos ambientales a través del potencial ambiental y de espacio público que representa la vía férrea (corredor verde) asociado al sistema de movilidad, el área del nodo Villa Hermosa y las propuestas de espacio público sobre la Av. Simón Bolívar.</p>
----------------	---	--

Tratamiento Urbanístico de Consolidación

ARTICULO 311. Consolidación Básica – C2.Sectores residenciales con tendencia de desarrollo principalmente por autoconstrucción, donde se pretende consolidar permitiendo la modificación moderada o ampliación de las edificaciones existentes.

7. DESCRIPCION DEL INMUEBLE

7.1 Características Generales del Terreno

7.1.1 Ubicación

Predio esquinero vía de acceso directa sobre la calle 59A al , el lote de mayor extensión lo rodean al norte vía local vehicular calle 59.

7.1.2 Área

153 metros cuadrados

Fuente: Escritura 3595

7.1.3 Linderos

NORTE: Con lote 46 en extensión de 6 mts

SUR: Con la calle 59 A extensión en 6 mts

OESTE: Con lote 14 en extensión 25,50 mts

ESTE: Con lote 12 en extensión 25.50 mts

Fuente: Escritura 3595

Nota: Los linderos actualizados se encuentran en la escritura No.5614 del 23-09-88 de la Notaria 3 (decreto 1711 de 1984)

7.1.4 Topografía y Relieve

El terreno es plano o casi plano con pendiente entre 0% a 3%.

7.1.5 Forma Geométrica: Regular en forma rectangular

7.1.6 **Frente:** 6 metros con calle 59A.

7.1.7 **Fondo:** 25,50 metros

7.1.8 **Relación Frente Fondo:** 4:25

PATRICIA FERNANDEZ LARA
Perito Avaluador

7.19 Vías, clasificación y estado

La vía de acceso directo al predio es la calle 59A esta vía se conecta con vía local carrera 24B pavimentada en buen estado de conservación.

7.1.10 Servicios Públicos

Básicos de acueducto y alcantarillado, energía eléctrica Emcali, recolección de basuras

El transporte público es local urbano con busetas, taxis y particulares principalmente por la autopista Oriental.

7.2 Características Generales de la Construcción

721 Construcciones existentes

- Casa habitación
- 2 mejoras

722 Número de pisos

Tres plantas

723 Distribución Interna y Características constructivas

Casa esquinera de tres plantas presentada de la siguiente manera:

PRIMERA PLANTA.

- Antejardín.
- Sala – Comedor
- Tres habitaciones.
- Dos baños.
- Cocina.
- Patio de Ropas.

Antejardín: Piso en tableta vitrificada; muro a ¼ de altura, repellido y pintado rústico más reja metálica de seguridad; paredes terminadas en Graniplast.

Acceso al área de vivienda: Pasando la reja de seguridad del Antejardín se encuentra una Puerta/Ventana Metálica con reja de seguridad.



Sala/Comedor: Piso en Cerámica; paredes terminadas repelladas, estucadas y pintadas, en buen estado; techo plancha en general acabado en Perlita.



Cocina: Piso en Cerámica; Paredes con acabado en baldosa desde el piso hasta el techo, con un mesón baldosa imitación mármol; Gabinete en MDF regular estado; Techo plancha con acabado en Perlita; No existe puerta de comunicación, solo el vano con acabado en estuco y pintura.



PATRICIA FERNANDEZ LARA
Perito Avaluador

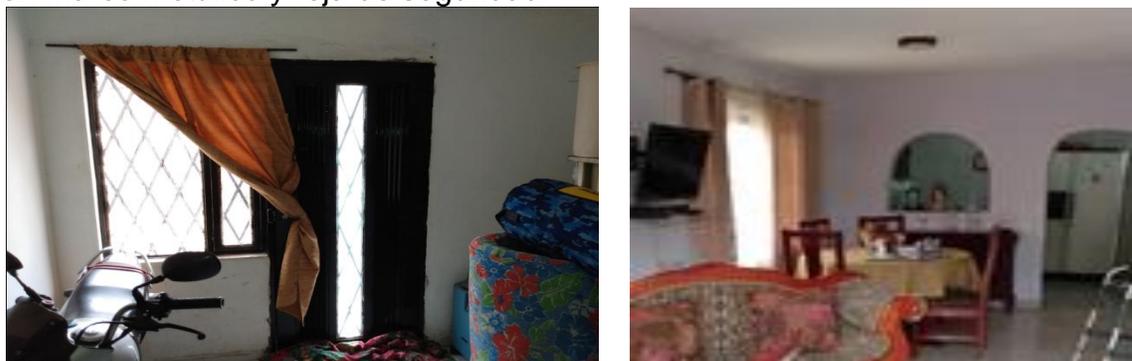
Alcobas: Piso en Cerámica; paredes terminadas repelladas, estucadas y pintadas, en buen estado; techo con acabado en Perlita; acceso a las alcobas con puertas entamboradas instaladas en marco metálico.



Patio de Ropas. Piso en Cerámica, lavadero sencillo en granito, Este patio es un zócalo que comunica con las tres plantas de la casa y solo está separado por una reja metálica de seguridad; El piso del pasillo está en Cerámica; paredes terminadas repelladas, estucadas y pintadas, en buen estado.



La casa además tiene un acceso lateral desde la calle en una puerta/ventana metálica con reja de seguridad y la primera planta posee dos ventanas externas con marco metálico y reja de seguridad.



Baños: La primera planta posee dos baños con piso en baldosa mosaico, paredes con baldosa a $\frac{3}{4}$ de altura, techo pulido y pintado en buen estado, un inodoro normal convencional y el otro inodoro ahorrador.



MEDIDAS DEL PREDIO Y ÁREAS CONSTRUIDAS. Se define así:

- **Antejardín:** 6.00mt X 3.40mt. (20.40mt²).
- **Vivienda:** 15.00mt X 6.00mt. (90.mt²).
- **Patio de ropas:** 1.80mt. X 3.83mt. (6.89mt²).

ÁREA TOTAL CONSTRUIDA PRIMERA PLANTA: 83.11mt²

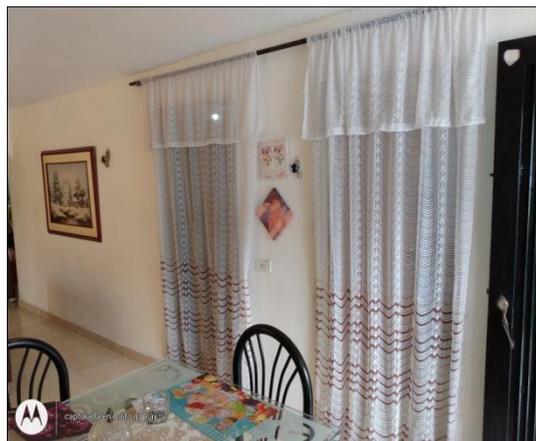
SEGUNDA PLANTA. Identificada con la placa de nomenclatura #24B-05 a la que se accede por una grada en cemento y tableta vitrificada con reja metálica de seguridad y pasamanos metálico; a la segunda planta se ingresa por una puerta/ventana metálica con reja de seguridad.



Se compone de:

- Sala – Comedor
- Tres habitaciones.
- Un baño.
- Cocina.
- Patio de Ropas.
- Balcón.

Sala/Comedor: Piso en Cerámica; paredes terminadas repelladas, estucadas y pintadas, en buen estado; techo en plancha en general con acabado en Perlita.



Cocina: Piso en Cerámica; Paredes con acabado en baldosa a media altura y Graniplast, con un mesón en baldosa y un gabinete en MDF en buen estado; Techo con acabado en Perlita; No existe puerta de comunicación.



Alcobas: Piso en Cerámica; paredes terminadas repelladas, estucadas y pintadas, en buen estado; techo con acabado en Perlita; acceso a dos alcobas con puertas entamboradas instaladas en marco metálico y una puerta franca.



Patio de Ropas/pasillo. Piso en Cerámica, lavadero sencillo en granito, El piso del pasillo está en Cerámica; paredes terminadas repelladas y terminadas en Graniplast, en buen estado.



Baño: La segunda planta posee un baño con piso en cerámica, paredes con baldosa a $\frac{3}{4}$ de altura, techo pulido y pintado en buen estado; inodoro convencional



Balcón: Piso en Cerámica; paredes terminadas repelladas, pintadas en Graniplast, en buen estado; techo con acabado en Graniplast; baranda metálica de seguridad.



MEDIDAS DEL PREDIO Y ÁREAS CONSTRUIDAS. Se define así:

- **Balcón:** 1.05mt X 3.45mt. (3.62mt²).
- **Vivienda:** 13.85mt X 7.36mt. (101.94.mt²).
- **Zócalo:** 1.80mt. X 3.83mt. (6.89mt²).

La segunda Planta cuenta con 4 ventanas metálicas que dan al exterior de la vivienda.

ÁREA TOTAL CONSTRUIDA SEGUNDA PLANTA: 95.05mt².

TERCERA PLANTA. Identificada con la placa de nomenclatura #24B-05 a la que se accede por una grada en cemento sin pulir; a la tercera planta se ingresa por una puerta metálica.



Se compone de:

- Sala – Comedor
- Tres habitaciones.
- Un baño.
- Cocina.
- Patio de Ropas.
- Balcón.

Sala/Comedor: Piso en Porcelanato; paredes terminadas repelladas, estucadas y pintadas, en regular estado; techo en plancha aligerada en Bloquelón sin acabado.



Cocina: Piso en Cerámica; Paredes con acabado en baldosa de diseño de piso a techo, cocina integral con acabados en MDF en buen estado; Techo moldurado, pulido y pintado; No existe puerta de comunicación.



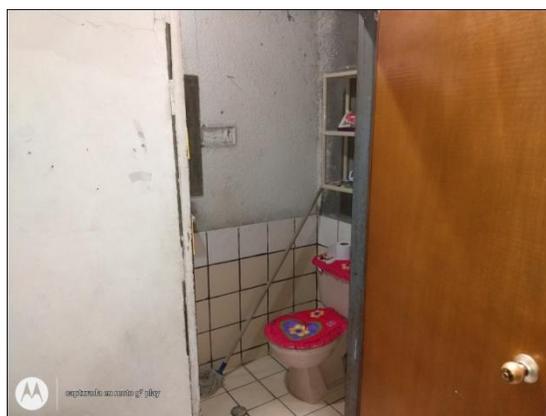
Alcobas: Pisos en Porcelanato y Cerámica; paredes terminadas repelladas, estucadas y pintadas, en buen estado; techo placa aligerada en Bloquelón sin acabado; acceso a las alcobas con puertas entamboradas instaladas en marco metálico.



Patio de Ropas/pasillo. Piso en tableta, lavadero sencillo en granito, El piso del pasillo está en Porcelanato; paredes repelladas sin terminar estuco y pintura, en obra gris. Techo del pasillo pulido y pintado, techo hechizo en el patio y grada de acceso en cemento sin pulir a la azotea



Baño: La tercera planta posee un baño con piso en baldosa común, paredes con baldosa común a media altura y resto de pared repellada, techo placa aligerada en Bloquelón sin acabado; inodoro convencional.



Balcón: Piso en Porcelanato; paredes terminadas repelladas, pintadas en Graniplast, en buen estado; techo placa aligerada en Bloquelón; puerta de acceso al balcón entamborada e instalada en marco metálico, en mal estado; baranda metálica de seguridad.

724 Estado de conservación

Para determinar y calcular la depreciación del inmueble, según el estado de conservación, se considera una clasificación 3 lo que significa que la edificación requiere reparaciones en acabados funcionales. Según las tablas y/o ecuaciones de Fitto y Corvina (art. 35 del capítulo V Res. 0762/98 del IGAC).

- Vida útil: 70 años
- Vida transcurrida: 30 años aproximadamente
- Vida remanente: 40 años
- Edad de vida: 43,00% (X)
- Depreciación: 43,280%

725 Vetustez

De 61 años de vida transcurrida aproximadamente según escritura, pero actualmente esta remodelada y tendría una vejestud de 30 años

726 Áreas y Fuente

USO	ÁREA m ²
Construida	263,78

Fuente: Tomada en visita

Nota: Área sujeta a verificación por parte del solicitante.

8. MÉTODO DEL AVALÚO

El Avalúo del terreno y la construcción se obtiene con base en el método comparativo o de mercado mediante estudio de ofertas en el sector, comuna 12 en inmuebles sobre calle 59^a y en el barrio Nueva Floresta, de conformidad con lo establecido en la Resolución 0762/98, y se apoya con la investigación económica directa a través de encuestas a peritos, inmobiliarias, corredores de bienes raíces y personas conocedoras del mercado inmobiliario de la zona y la ciudad.

Las ofertas referenciadas y las encuestas directas se evaluaron estadísticamente según las Resolución 0762/98 y normas vigentes del IGAC.

Un método de apoyo para avaluar el terreno es el potencial de desarrollo acorde a las normas urbanísticas vigentes según ficha predial correspondiente del predio.

El método para Avaluar la Construcción es el costo de reposición con base en los índices de construcción de la ciudad de Cali por la Revista especializada construdata en la edición No. 195 de 2020. A su vez se resta la depreciación acumulada para llegar al valor estimado de la construcción. El método de depreciación es el de Fitto y Corvini que incorpora la edad y el estado de conservación de las construcciones del inmueble.

Los criterios de evaluación definidos para el apoyo de la investigación económica son: ubicación, uso de suelo normativo y actual, valorización, oferta y demanda del sector, estado de las construcciones y mantenimiento, sistema constructivo, problemas de sismoresistencia, remodelación, forma de acceso, edad de la construcción, materiales.

9. CONSIDERACIONES GENERALES

Para determinar el Avalúo del predio, se analizaron las siguientes consideraciones:

- El uso del suelo del predio según las normas urbanísticas según concepto de uso de suelo de Planeación de Cali es permitido plasmado en acuerdo 0373 del 2014.

- Los métodos de Avalúo aplicados son el comparativo de mercado, y el método de costo de reposición de la construcción restando la depreciación según el estado de conservación y vetustez, lo anterior apoyado con la investigación directa basado en las consideraciones, ofertas y análisis. Así mismo se aplica el potencial de desarrollo acorde a las normas urbanísticas según la ficha normativa correspondiente al predio.
- Las áreas de terreno y construcción se toman de la escritura 3595.
- La información catastral comprende un globo de terreno de mayor extensión que incluye el 100%, la construcción no esta protocolizada en su totalidad
- Los criterios de evaluación definidos para el apoyo de la investigación económica directa son:
 - Terreno: Ubicación en la zona urbana y sobre vía secundaria, forma y regularidad del lote, topografía y relieve, cercanía a centros de servicios y uso de suelo normativo y actual, valorización, oferta y demanda del sector.
 - Construcciones: Estado de las construcciones y mantenimiento, sistema constructivo, problemas de sismoresistencia y conservación, forma de acceso, edad de la construcción,

10. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

10.1 Investigación Indirecta

Ofertas del sector y en el barrio Nueva floresta. La oferta según el tipo, materiales, estado y edad de la construcción, y áreas de terreno y construcción se deducen sus valores por metro cuadrado

Teléfono	Valor M2	Valor venta	Fuente	Factor Fuente	Tamaño M2	Factor Tamaño	Ubicación	Factor Ubicación	Resultados
3003574093	\$ 3.750.000	450.000.000	INTERNET	1,00	120	0,90	Nueva floresta	0,70	\$ 2.362.500
893 33 33	\$ 2.283.951	370.000.000	INTERNET	1,00	162	1,00	Nueva floresta	1,00	\$ 2.283.951
3136791545	\$ 2.833.333	340.000.000	INTERNET	1,00	120	1,00	Nueva floresta	0,80	\$ 2.266.667
Promedio	2.955.761,32							Promedio	2.304.372
Desv. Standar	740.652,86							Desv. Standar	51.076
Coef. De Variación	25,06%							Coef. De Variación	2,22%

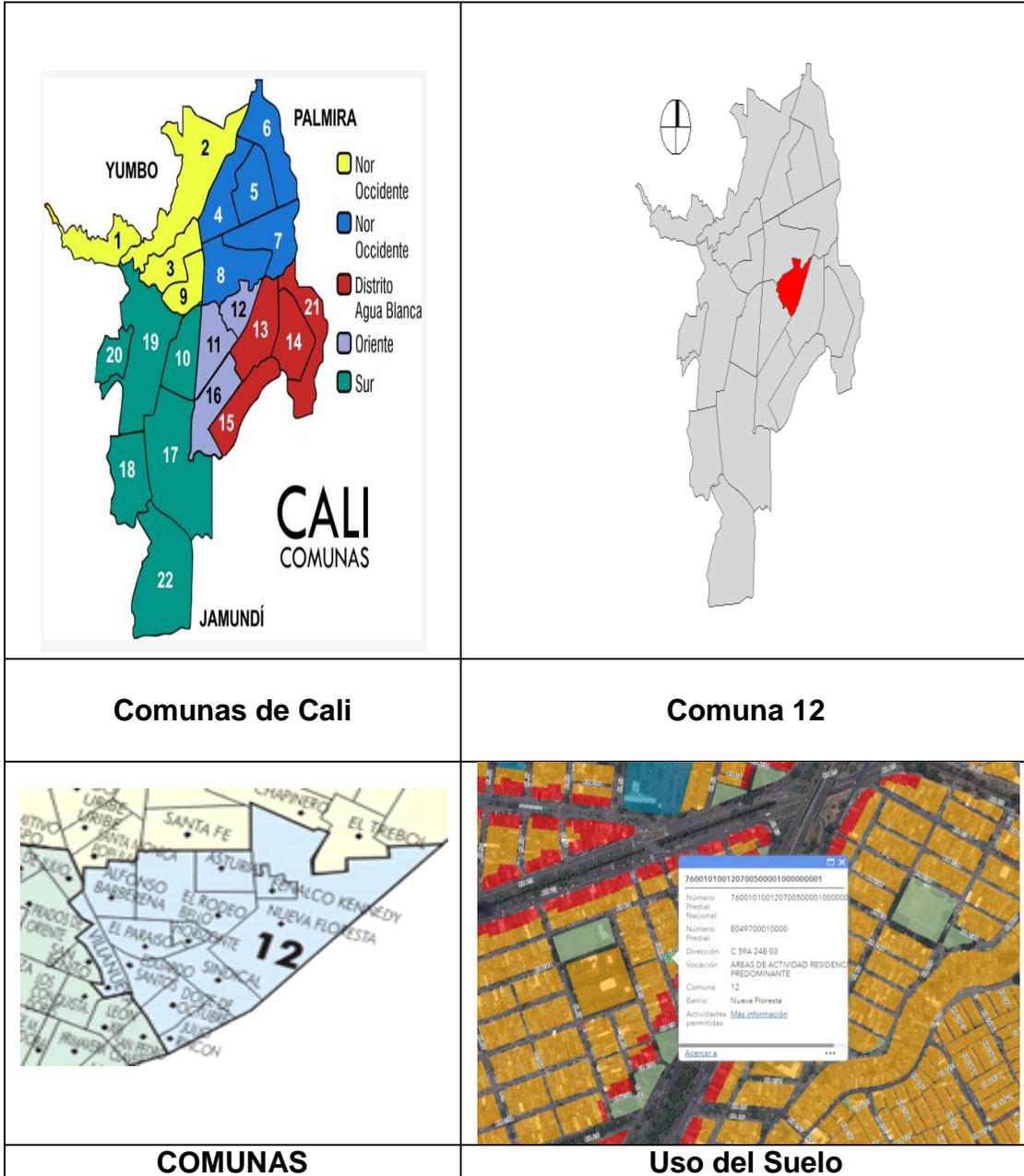
10.2 Método Costo de Reposición

La aplicación del método es con base en la revista especializada Construdata edición No. 195 de 2020, acorde al sistema constructivo de la ciudad de Cali.

Unidad : Casa	
Vetustez	Vida Calculada
30	70
Edad en % vida	Conservación
43%	3
Depreciación Tabla	Valor Reposición
0,43280	1.988.343
Valor Depreciado	
1.127.788	

ANEXOS

LOCALIZACION PREDIO



Mapa de Castrato



Entorno



DOCUMENTOS PROFESIONALES DE AVALUADORA



CONSEJO PROFESIONAL
de Administración de Empresas
Integridad, Servicio y Excelencia.

REPÚBLICA DE COLOMBIA
Ministerio de Comercio, Industria y Turismo

T.P. 109245

**PATRICIA
FERNANDEZ LARA**
CC 31973721 CALI
Universidad SANTIAGO DE CALI

Título ADMINISTRADOR DE EMPRESAS

Fecha de Título 06/06/1998

110348



REPUBLICA DE COLOMBIA
CONSEJO SUPERIOR DE LA
JUDICATURA
SALA ADMINISTRATIVA

DIRECCIÓN EJECUTIVA SECCIONAL
DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL
VALLE DEL CAUCA
OFICINA JUDICIAL - CALI
CARNET DE AUXILIAR DE LA JUSTICIA

NOMBRES : **PATRICIA FERNANDEZ LARA**
C.C. o NIT : **31973721 de CALI**

Anexo 3

Patricia Fernández Lara

Santiago de Cali, 06 de Agosto de 2020

RECIBI DE :

ANA LUCIA AVALOS PERALTA

LA SUMA DE: TRESCIENTOS SETENTA MIL PESOS MCTE (\$ 370.000)

POR CONCEPTO DE: ELABORACION DE AVALUO DEL PREDIO UBICADO EN EL BARRIO LA NUEVA FLORESTA CALLE 59ª No 24B-03

Patricia Fernández Lara

PATRICIA FERNANDEZ LARA
Perito Valuador
C.C.31.973721
T.P.109245

 <p>ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI</p> <p>SECRETARIA DE SEGURIDAD Y JUSTICIA</p> <p>GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA</p>	<p>SISTEMAS DE GESTIÓN Y CONTROL INTEGRADOS (SISTEDA, SGC y MECI)</p> <p>ACTA DE DILIGENCIA DE SECUESTRO DE BIEN INMUEBLE</p>	<p>MAJA01:02.01 18.P07.F01</p>  <p>COMISIONES CIVILES OFICINA No. 17</p>
--	--	---

DILIGENCIA DE SECUESTRO DE BIEN INMUEBLE

DESPACHO COMISORIO No. 044 DEL 09 DE SEPTIEMBRE DE 2019 DEL JUZGADO 22 CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI

PROCESO: EJECUTIVO
 DEMANDANTE: ANA LUCIA AVALOS PERALTA
 DEMANDADO: CARLOS ALBERTO VICTORIA SOTO Y REIVE VICTORIA CAICEDO
 RADICACIÓN: 76001 4003 022 2019 00350 00

En la Ciudad de Santiago de Cali, el día MARTES, 22 DE OCTUBRE DE 2019, siendo las 12:00 m, por lo que el despacho procede a habilitar la hora judicial en virtud del artículo 106 del C.G.P. con el fin de concluir las diligencias en el sector, mediante DESPACHO COMISORIO No. 044 DEL 09 DE SEPTIEMBRE DE 2019, proveniente del JUZGADO 22 CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI, el suscrito(a) Profesional Universitario(a) adscrito(a) a la Subsecretaría de Acceso a la Justicia y Convivencia de la Secretaría de Seguridad y Justicia del Municipio del Santiago de Cali, en asocio de su personal de Apoyo, en uso de las competencias legales y reglamentarias atribuidas mediante Decreto No 4112.0.210563 del 24/08/2017, en concordancia con la Resolución No. 4161.010.21.1573 del 11/09/2017, se constituyó en AUDIENCIA PÚBLICA en el recinto del despacho para llevar a cabo la diligencia de SECUESTRO DE BIEN INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL SEÑOR REIVE VICTORIA CAICEDO, con la Matrícula Inmobiliaria de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos No.370-46496; el inmueble se encuentra ubicado EN LA CALLE 59 A N° 24 B-03 de ÉSTA CIUDAD. En este estado de la diligencia se hizo presente el(a) Doctor(a) HUMBERTO AVALOS BUENO, identificado(a) con cédula de ciudadanía No. 19.088.727 de Bogotá y portador de la Tarjeta Profesional No. 43.045 del Consejo Superior de la Judicatura, quien actúa dentro del presente asunto como apoderado(a). Acto seguido se le concede personería para actuar dentro de la presente diligencia. El Despacho procede a nombrar el secuestro para la presente diligencia, al señor(a) Auxiliar de la Justicia, Sr. (a) BETSY INES ARIAS MANOSALVA, Identificado con cedula/NIT No 32.633.457, a quien a continuación se le posesiona del cargo designado a su favor, quien manifiesta de manera libre y espontánea aceptarlo, declarando bajo la gravedad del juramento cumplir fiel y cabalmente sus deberes y los que le impone especialmente los artículos 48, 52 y 595 del Código General del Proceso, quien indica como domicilio de la firma en la carrera Calle 18A #55-105 apartamento M-350 Conjunto Residencial Cañaverales 6 con Póliza No. 420-47994000030816 y el personal antes referido procede a trasladarse al sitio de la diligencia ubicado en la EN LA CALLE 59 A N° 24 B-03 de ÉSTA CIUDAD. Una vez en el sitio de la diligencia se identifica plenamente y se constata que se trata del mismo bien inmueble relacionado en el DESPACHO COMISORIO No. 044 DEL 09 DE SEPTIEMBRE DE 2019. Una vez en dicho lugar el Despacho es atendido por la señor(a) SANDRA MILENA VICTORIA, identificado(a) con c.c 67.000.160, de Cali; a quien se le anuncio los motivos de la diligencia permitiendo el ingreso VOLUNTARIO al interior del inmueble objeto de la diligencia. Acto seguido el despacho se abstiene de tomar linderos generales por encontrarse contenidos en el (os) Folio(s) de Matrícula(s) Inmobiliaria(s) No.(s) No. 370-46496 la Copia de la Escritura Pública No: 3595 del 25 de noviembre de 1959 de la Notaría TERCERA del Círculo de CALI. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE: se trata de un inmueble de 3 pisos localizado en lote esquinero con antejardín cerrado por muro bajo y reja alta de seguridad, piso exterior en tablon y con escaleras exteriores en concreto enchapados en el mismo material que llevan al segundo piso, muros de fachada terminada en graniplast con cubierta en losa, balcon con baranda en reja, puertas acceso metalicas, la del primer piso con reja y en el segundo los dos accesos con puerta metalica. La distribución corresponde



ALCALDIA DE
SANTIAGO DE CALI

SECRETARIA DE
SEGURIDAD Y JUSTICIA

GESTIÓN JURÍDICO
ADMINISTRATIVA

SISTEMAS DE GESTIÓN Y CONTROL
INTEGRADOS
(SISTEDA, SGC y MECI)

**ACTA DE DILIGENCIA DE SECUESTRO
DE BIEN INMUEBLE**

MAJA01.02.01.18.P07.F01



COMISIONES CIVILES
OFICINA No. 17

a tres unidades de vivienda independientes e iguales procediendo a describir una de ellas de la siguiente forma: sala-comedor, tres alcobas con su respectivo marco, puerta y ventana, cocina con meson en concreto enchapado en cerámica al igual que el muro perimetral, patio donde hay un lavadero en mampostería enchapado en cerámica, baño de alcobas, con sus respectivos aparatos sanitarios y tubo cortinero en el área de la ducha. Los acabados generales son los siguientes: pisos en cerámica, muros estucados y pintados al igual que la losa de entrepiso, marcos metálicos, puertas en madera, ventanas metálicas con vidrio. El inmueble cuenta con los servicios públicos básicos de ENERGÍA, ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO, GAS DOMICILIARIO independientes para el primer piso y compartido segundo y tercer piso. Estado general de presentación y conservación es REGULAR. En este estado de la diligencia, después de alinderado y descrito el inmueble, SE DECLARA LEGALMENTE SECUESTRADO y de él, se le hace entrega real y material al señor secuestre quien manifiesta: Recibo de manera real y material y prometo cumplir con las obligaciones de mi cargo. Acto seguido el despacho procede a fijar como gastos de asistencia al señor secuestre la suma de CIENTO CINCUENTA MIL PESOS (150.000), pagados en el acto por el apoderado de la parte demandante. No siendo otro el motivo de la presente, se cierra y se firma por quienes en ella intervinieron.

FRANCIA ELENA PEREZ VELAZQUEZ
PROFESIONAL UNIVERSITARIO COMISIONADA

HUMBERTO AVALOS BUENO
APODERADO DE LA PARTE DEMANDANTE

BETSY INES ARIAS MANOSALVA
SECUESTRE

SANDRA MILENA VICTORIA
QUIEN ATENDIO LA DILIGENCIA