

35 fl

~~128~~
128

SEÑORES
JUZGADO NOVENO DE EJECUCION CIVIL MUNICIPAL
E.SD

OF. EJEC. CIVIL MPAL
OCT 13 '17 PM 1:42

PROCESO RADICACION 2014-801
DEMANDANTE FABIO MONTOYA MEJIA
Origen 33 CM.

MIGUEL ENRIQUE GALLON GUTIERREZ, apoderado de la parte demandada aporó avalúo según dictamen pericial de firma especializada, por \$258.216.000, acompañado del avalúo catastral, pues el aportado por la parte demandante no es el idóneo para establecer el precio real del inmueble.

Atentamente,


MIGUEL E. GALLON G
ABOGADO

35 folios

124

MUNICIPIO SANTIAGO DE CALI
NIT. 890.399.011-11

COMPROBANTE DE INGRESOS

COMPROBANTE No. 7014986

FECHA: 04/08/2017

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL:
GLADYS GUTIERREZ

CÓDIGO DE INGRESO: 26
CC. O NIT. 29.095.571

ID 376670

DETALLE

VALOR A PAGAR

\$ 15.900

ELABORADO POR LA OFICINA:

YISELA SALINAS

2 138



MUNICIPIO DE
SANTO DOMINGO DE CALBUCO
SECRETARÍA DE FISCALÍA PÚBLICA
GESTIÓN TRIBUTARIA

RECIBO OFICIAL DE PAGO DE ESTAMPILLAS MUNICIPALES Y DEPARTAMENTALES

FECHA EXPEDICIÓN
DEL RECIBO

04-08-2017

FECHA VENCIMIENTO
DEL RECIBO

31-08-2017

RECIBO OFICIAL N°

333300046515

(CERREO ELECTRÓNICO)

NOMBRES DEL CONTRIBUYENTE

GLADYS GUTIERREZ

TIPO DE DOCUMENTO

NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN

IN

CC

2909571

VALOR CONTRATO O REGISTRO

(TELÉFONO)

0

ORGANISMO

ACTO VTO (DOCUMENTO)
CERTIFICADO DE PROPIEDAD Y NO PROPIEDAD

DIRECCIÓN DE CATASTRO MUNICIPAL

CÓDIGO	CONCEPTO	VALOR
012	PRODESARROLLO MUNICIPAL	1.500
069	PRO CULTURA MUNICIPAL	1.500
		0
		0
		0
TOTAL		3.000

NOTA

El pago lo puede realizar en el Hall Bancario de la Subdirección de Tesorería de Rentas.

CÓDIGO DE BARRA ESTAMPILLA GOBERNACIÓN

ESTAMPILLAS

Recibo oficial Número:
333300046515



ALCALDIA MUNICIPAL
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

CATASTRO CALI

007040

3 231

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

DOCUMENTO DE IDENTIFICACION

131

PRECIO		CANTIDAD UNIDAD		DIRECCION		
RESOLUCION	VALOR	MES	AÑO	TIPO DE PRECIO	AREA (M2)	REVALUADO
ESCRITURA	FECHA ESCRITURA	NOTARIA	CIUDAD	FECHA REGISTRO		

OBSERVACIONES

COMPROBATORIOS

[Handwritten signature]

HUMBERTO BLANCO RIVERA

Avalúos Urbanos y Rurales

4 227
133

AVALÚO COMERCIAL

PREDIO URBANO

**CASA UNIFAMILIAR EN DOS PISOS
(4 NIVELES)**

CARRERA 38 D No 3 - 86

BARRIO

"SANTA ISABEL

CALI - VALLE DEL CAUCA

SOLICITANTE

MIGUEL GALLON

FECHA

AGOSTO DE 2.017

HUMBERTO BLANCO RIVERA

Avalúos Urbanos y Rurales

1

CIUDAD : Cali - Valle
FECHA : Agosto 17 de 2.017
NÚMERO DE AVALÚO : 01-17 -2.017

1. DEFINICION

El presente informe de avalúo concluye el valor comercial de un bien inmueble a precios del mercado, considerando las condiciones de oferta y demanda y donde la posible negociación se realiza en condiciones normales entre el comprador y el vendedor.

En la determinación del valor se tienen en cuenta, igualmente las condiciones económicas reinantes en el momento del avalúo y las características físicas internas y externas del bien inmueble.

2. FECHA DE VISITA

La visita de inspección para la realización del informe de avalúo se realizó el día 15 de Agosto de 2.017.

3. INFORMACIÓN BASICA DEL PROPIETARIO Y / O SOLICITANTE

NOMBRE : Miguel Gallón
C.C : 16.744.380
CIUDAD : Cali - Valle
DIRECCIÓN : Carrera 38 D No 3 - 86
TELEFONO : 312- 2240525

HUMBERTO BLANCO RIVERA

Avalúos Urbanos y Rurales

2

6 735
135

4. IDENTIFICACION DEL BIEN A AVALUAR

CLASE DE INMUEBLE	:	Casa unifamiliar
DIRECCIÓN	:	Carrera 38 D No 3 – 86
CIUDAD	:	Cali - Valle
BARRIO	:	Santa Isabel
ESTRATO	:	04
AREA DE ACTIVIDAD SEGÚN P.O.T	:	Residencial Neta
COMUNA	:	19
TIPO DE LOCALIZACION	:	Medianero

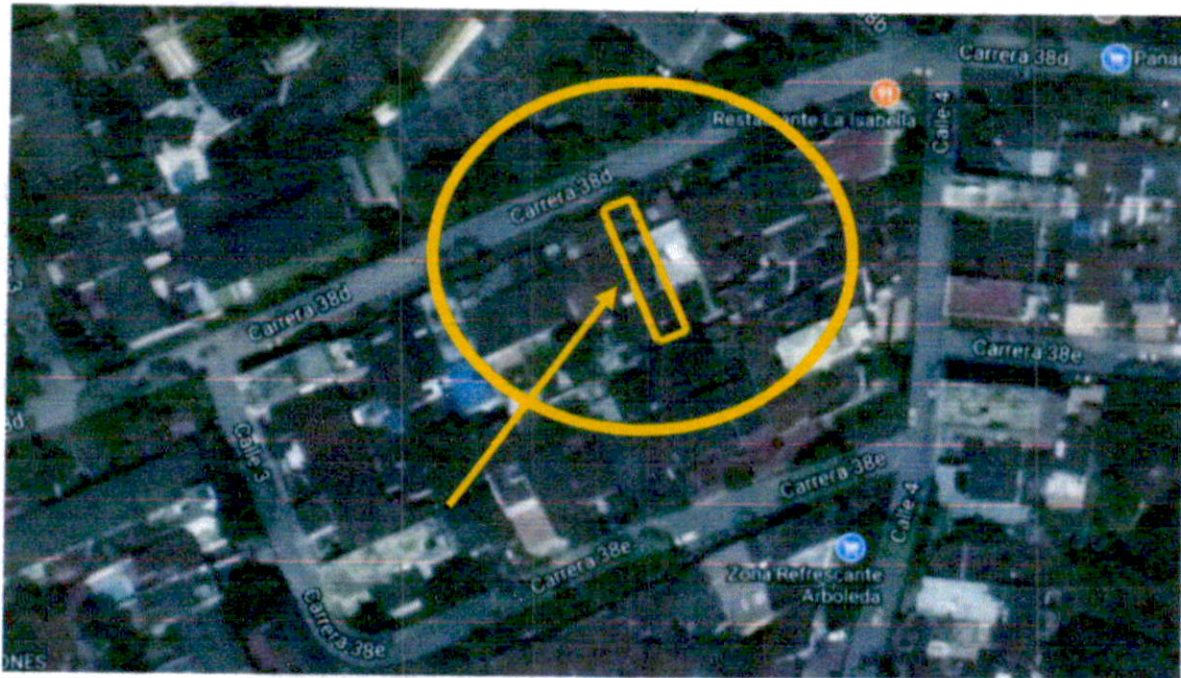


Calle 16 No. 29A – 41 Celular 311-6026515 - 3016375090

Email. ecoestudiosltda@yahoo.com

CALI - COLOMBIA

236
936



5. LINDEROS ESPECIFICOS DEL TERRENO

Los linderos del inmueble avaluado se encuentran descriptos en el certificado de tradición del predio o en la escritura pública, como no se aportaron dichos documentos el área del lote de terreno se determinó por medición en el sitio con cinta métrica arrojando un área de 210.00 M2, es decir 7.00 Mts de frente x 30.00 de fondo

5.1. CARATERISTICAS DEL LOTE TIPICO DEL SECTOR

El lote tipo del sector donde se ubica el inmueble avaluado es de similares características al área que posee el inmueble avaluado y por este sentido se concluye es de buena área para su utilización actual.

6. CARACTERISTICAS INTERNAS DEL INMUEBLE CONSTRUIDO

6.1.1 ÁREAS CONSTRUIDAS

HUMBERTO BLANCO RIVERA

Avalúos Urbanos y Rurales

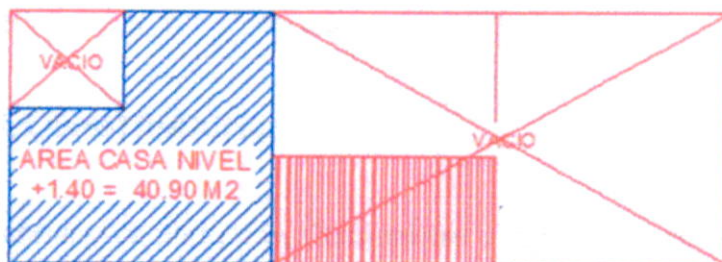
4 9 237 127

DESCRIPCIÓN	ÁREA (M2)
ÁREA CONSTRUIDA NIVEL (+0.00 y -1.20)	86.90
ÁREA CONSTRUIDA NIVEL (+1.40)	40.90
ÁREA CONSTRUIDA NIVEL (+2.60)	33.00
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	160.80

NOTA: Estas áreas fueron medida con cinta métrica en el sitio, para tener los elementos de juicio y dar el justiprecio del inmueble, (a continuación se anexa croquis de cada una de las plantas del inmueble con sus áreas construidas)



PLANTA NIVEL +0.00 Mts y NIVEL -1.20 Mts = 86.90 M2

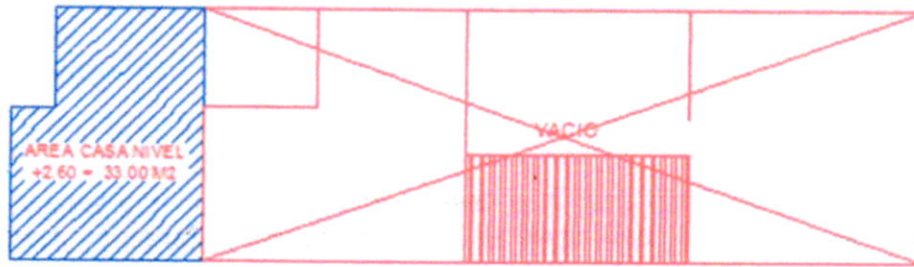


PLANTA NIVEL +1.20 Mts = 40.90 M2

HUMBERTO BLANCO RIVERA

Avalúos Urbanos y Rurales

5



PLANTA NIVEL +2.60 Mts = 33.00 M2

6.1.2. VIDA ÚTIL O EDAD DE LA CASA: 40 Años Aproximadamente

VIDA UTIL ACTUAL	VIDA REMANENTE	ESTADO DE CONSERVACION
40 Años	30 Años	Regular mampostería

6.1.3. FACTORES DE LA CONSTRUCCION – DESIGNADOS – FITTO - CORVINI

ESTADO DE CONSERVACION	CALIFICACION	CALIFICACION
Regular	Regular	3.0

6.1.4. TIPO DE CONSTRUCCIÓN : Ladrillo

6.1.5. ESTADO DE CONSERVACIÓN : Regular

6.1.6. DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

- **ESTRUCTURA**
Cimentación ciclópea con muros portantes, Columnetas y vigas de amarre
- **MAMPOSTERIA**
Ladrillo, repello, estuco y pintura en regular estado.

10 234 134

- **CUBIERTA**
Teja de barro
- **PUERTAS Y VENTANAS**
Puerta garaje principal, puerta de acceso a la casa metálica, puertas interiores en madera, ventanas metálicas con reja de seguridad
- **PISOS**
Pisos de nivel +0.00 mts y nivel -1.20 mts en baldosa de granito pulido., todos los demás niveles en tablón rojizo, pisos de baños en azulejo
- **FACHADA**
Repello y pintura en mal estado de conservación
- **BAÑOS Y COCINA**
Baños en general enchape en azulejo, baterías sanitarias nacionales, cocina con mesón y paredes enchapadas en azulejo, lavaplatos en acero inoxidable
- **OTROS COMPONENTES.**
El inmueble posee en su parte frontal para parquear dos vehículos, el predio cuenta con cuatro niveles (+0.00 mts, -1.20 mts, +1.40 mts y +2.60 mts, la casa posee un patio interior cubierto, un patio de ropas y un patio posterior., el inmueble al momento de la visita se encontraba en regular estado de mampostería en cuanto a su enlucimiento en el tema que tiene que ver con humedades y pintura en paredes.

6.1.7. DESCRIPCION DE LA CONSTRUCCION

CASA NIVEL +0.00 Mts

- Parqueadero descubierto para dos vehículos
- Hall de Acceso
- Sala

HUMBERTO BLANCO RIVERA

Avalúos Urbanos y Rurales

11 240
140
7

- Escaleras para Nivel -1.20 Mts
- Escaleras para Nivel +1.40 Mts

CASA NIVEL - 1.20 Mts

- Comedor
- Baño social con ducha
- Cocina (2 mesones)
- Cuarto de servicio con baño
- Zona de oficios (lavadero)
- Patio de ropas
- Patio posterior

CASA NIVEL +1.40 Mts

- Hall de alcobas
- Alcobas con nicho para closet
- Alcobas con nicho para closet
- Baño de alcobas con ducha
- Escaleras para Nivel +2.60 Mts

12-2011
141

CASA NIVEL +2.60 Mts

- Hall de alcobas
- Alcoba con nicho para closet
- Alcoba con closet
- Balcón compartido para las dos alcobas

6.1.8 FUNCIONALIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN

La construcción presenta una buena funcionalidad para su utilización actual.

7. ASPECTOS JURIDICOS

7.1. TITULACION

Escritura Pública	: No Se Constató
Certificado de tradición	: No Se Constató
No Predial	: No Se Constató

8. REGLAMENTACION URBANA

8.1. CLASIFICACIÓN SEGÚN NORMAS MUNICIPALES

De acuerdo al PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CALI – POT acuerdo 0373 del 2014, el inmueble se encuentra ubicado en el área de actividad Residencial Neta - , Estrato 04. según lo estipulado por el POT de Cali.

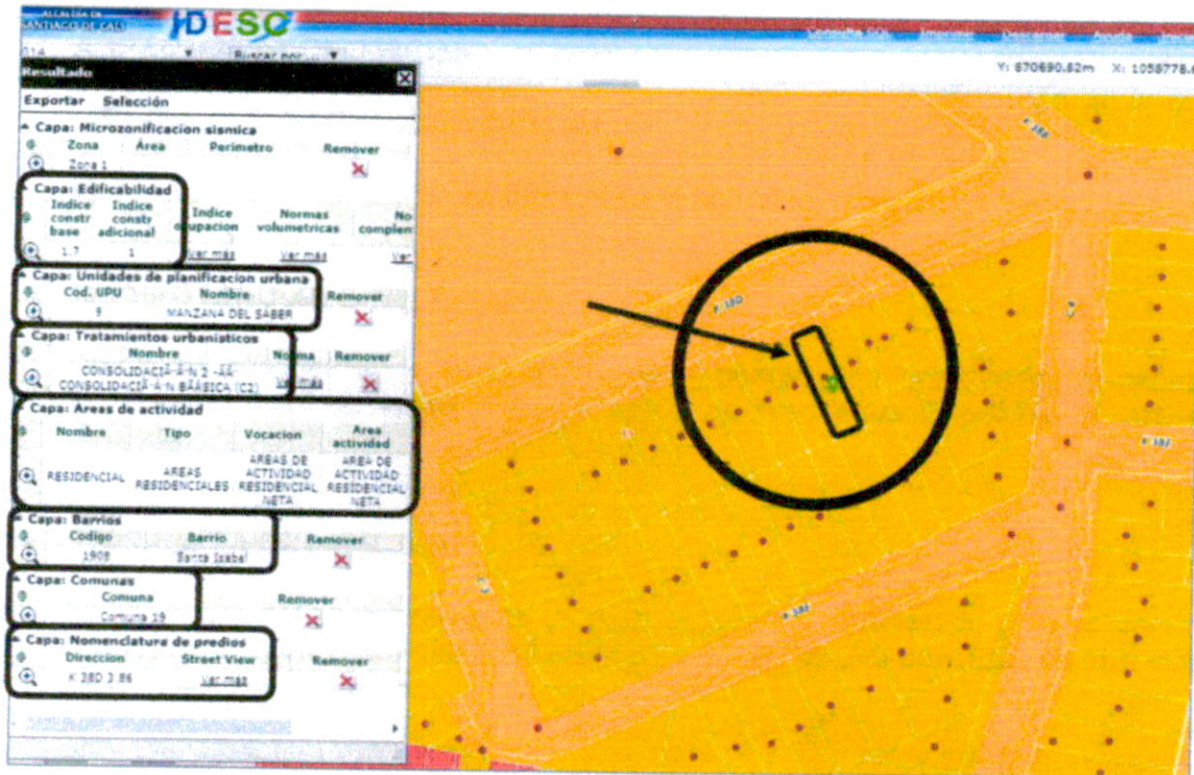
A continuación relacionamos las características de construcción del lote de terreno según el POT

HUMBERTO BLANCO RIVERA

Avalúos Urbanos y Rurales

13
142

9



Índice de construcción Base : 1.7

Índice de construcción Adicional : 1.0

Área de Actividad : Residencial Neta

Tratamiento Urbanístico : Consolidación Básica 2 (C2)

Barrio : Santa Isabel

Comuna : 19

14
243
143

9. ASPECTOS ECONOMICOS

• UTILIZACIÓN ECONOMICA ACTUAL

El inmueble está destinado actualmente a la actividad residencial.

• USO POTENCIAL O MEJOR USO

Dadas las características constructivas del inmueble y su localización, se estima que el inmueble está sometido al mejor uso y aprovechamiento posible el cual es de vivienda.

• TENDENCIA DEL SECTOR

La tendencia del sector presenta un buen desarrollo consolidado y no se encuentran construcciones en curso debido al factor de tratarse de una urbanización que existente desde hace más 50 años.

• OFERTA Y DEMANDA

La demanda por este tipo de inmuebles es muy buena por su ubicación dentro del perímetro urbano de la ciudad de Cali y por su área de terreno

• COMERCIALIDAD

Teniendo en cuenta las condiciones actuales del mercado inmobiliario del sector y en general del Municipio de Santiago de Cali, se estima que el inmueble posee actualmente una buena comercialidad por su ubicación.

10. FACTORES EXTERNOS

• ESTADO DEL SECTOR

El sector presenta un buen desarrollo institucional y de vivienda

17
298
144

- **CONDICIONES DE SEGURIDAD**

Las condiciones de seguridad y orden público son buenas.

11. DESARROLLO URBANÍSTICO

- **VIAS DE ACCESO**

El sector donde se encuentra el bien avaluado cuenta con varias vías de acceso entre las cuales se encuentran las siguientes:

Vías principales Calle 5 y la Carrera 38 D y la Calle 39

Vía secundaria La Calle 4 y Calle 2 A

TRANSPORTE PUBLICO

El servicio de transporte público hasta el predio es bueno y es atendido por las distintas rutas de buses de la ciudad de Cali, especialmente las que transitan por la Calle 5.



245
16
145

• **SERVICIOS PÚBLICOS**

Se tienen: Energía eléctrica, Acueducto, Alcantarillado, Gas domiciliario y vías de acceso en buen estado.

12. METODOLOGIA DEL AVALÚO

A continuación se reportan los valores obtenidos por los distintos métodos aplicados.

METODO DE REPOSICION

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy según la revista de construdata del mes de Junio al mes de agosto del 2017, en un bien semejante al del objeto de este avalúo para de esta manera restarle la depreciación acumulada y al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$V_c = \{C_t - D\} + V_t$$

En donde:

V_c = Valor comercial

C_t = Costo total de la construcción

D = Depreciación

V_t = Valor del terreno

Parágrafo.- Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Para la depreciación de las construcciones se empleara la fórmula que tiene en cuenta edad y el estado de conservación (Fitto y Corvini) con ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4.

17 246 146

Ecuaciones para estimar el valor del porcentaje (%) a descontar del valor nuevo. Estas fórmulas relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini.

Clase 1: $Y = 0.0050 X^2 + 0.5001 X - 0.0071$

Clase 1.5: $Y = 0.0050 X^2 + 0.4998 X + 0.0262$

Clase 2: $Y = 0.0049 X^2 + 0.4861 X + 2.5407$

Clase 2.5: $Y = 0.0046 X^2 + 0.4581 X + 8.1068$

Clase 3: $Y = 0.0041 X^2 + 0.4092 X + 18.1041$

Clase 3.5: $Y = 0.0033 X^2 + 0.3341 X + 33.1990$

Clase 4: $Y = 0.0023 X^2 + 0.2400 X + 52.5274$

Clase 4.5: $Y = 0.0012 X^2 + 0.1275 X + 75.1530$

Clase 1: El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.

Clase 2: El inmueble está bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.

Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.

Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.

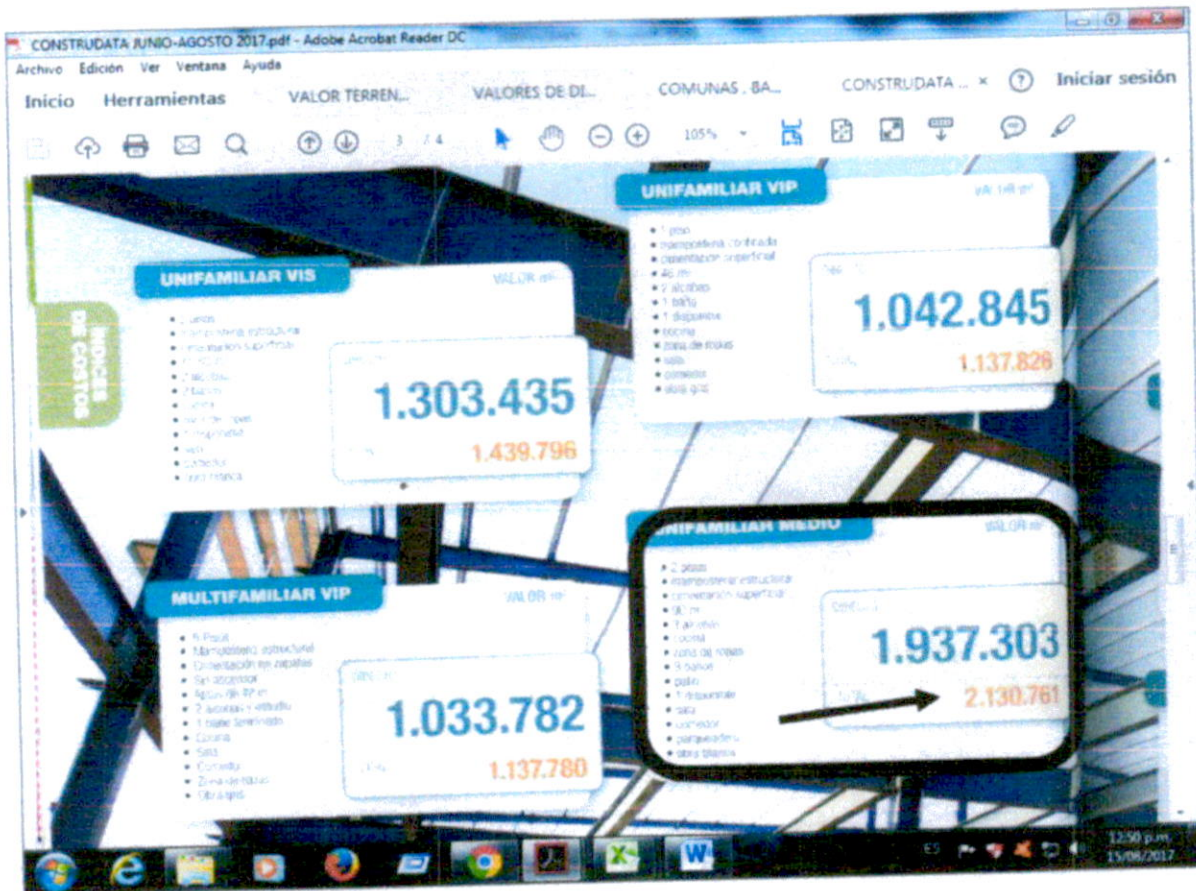
Clase 5: El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100% conservación basada en las tablas de Fitto y Corvini.

147

La tabla tal como se conoce trae estados intermedios, pero sólo se presenta el correspondiente al comprendido entre 4 y 5, como: Estado 4.5

X: Resultante de dividir la edad del inmueble (vetustez) por la vida útil.

Y: Valor porcentual (%) a descontar por depreciación, del valor nuevo calculado.



Una vez teniendo los valores de reposición de las construcciones existentes en la casa se hace el método de Fitto y Corvini para determinar el valor final ya depreciado de las construcciones, teniendo en cuenta la calificación y el factor de comercialidad.

HUMBERTO BLANCO RIVERA

Avalúos Urbanos y Rurales

15

10/247
148

DETALLES	CARRERA 38 D No 3 - 86
	CASA
Edad del Inmueble Aproximada	40 Años
Vida Técnica	70 Años
% de Vida	57%
Calificación Fitto y Corvini	3,0
Valor de Reposición	\$ 2.130.761/m2
Depreciación	54,88%
Valor Depreciado	\$ 961.298,/m2
Factor de Comercialidad	0,8
Valor Final Unitario	\$ 770.000,/m2

Clase	% Depreciación
1	44,91
1,5	44,91
2	46,35
2,5	49,36
3	54,88
3,5	63,07
4	73,97
4,5	86,20
5	100,00

20 243
149

METODO (TECNICA) RESIDUAL (VALOR LOTE DE TERRENO)

Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible en el terreno objeto de avalúo. Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas al económicamente más rentable, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad según las condiciones de mercado., el único elemento a tener en cuenta es el acuerdo que adopta el Plan de Ordenamiento Territorial que define dicha clasificación. (Ver artículos 30 a 35 de la Ley 388 de 1997).

SIMULACION DE PROYECTO A CONSTRUIR SEGÚN POT CALI

A continuación y según las normas reglamentadas por el plan de ordenamiento territorial del municipio de Santiago de Cali, realizaremos un simulacro para realizar un proyecto de vivienda multifamiliar, donde se contempla la venta de cuatro (4) apartamentos., un apartamento por piso y en la terraza común del edificio una zona de BBQ, en el primer piso se contara con una zona de parqueo para dos vehículos, el edificio contara con zonas comunes como escaleras, pasillo y terraza

A continuación se describen las plantas arquitectónicas del proyecto con sus áreas construidas por piso, según la reglamentación urbana del POT Cali

HUMBERTO BLANCO RIVERA

Avalúos Urbanos y Rurales

17

21
249
150



PLANTA PRIMER PISO



PLANTA SEGUNDO PISO

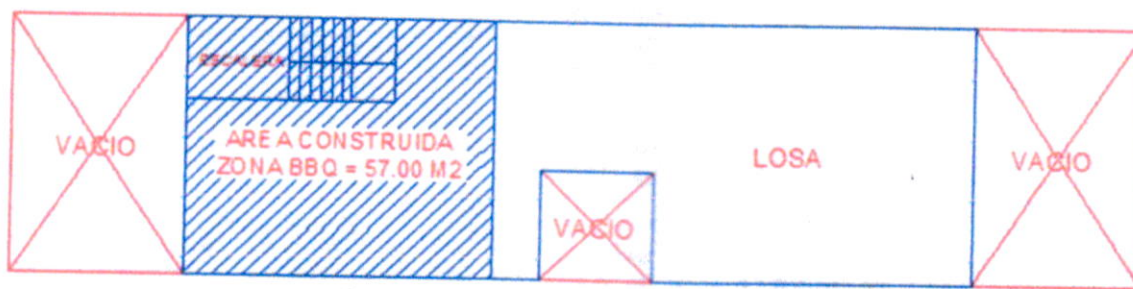


PLANTA TERCER PISO

22 250
151



PLANTA CUARTO PISO



TERRAZA COMUN Y ZONA DE BBQ

Así pues se anexan a continuación los siguientes cuadro donde se especifica todo lo concerniente a las normas urbanísticas y sus áreas a tratar en la simulación del proyecto de vivienda multifamiliar partiendo del área total del terreno el cual es de 210.00 m², para así de esta manera obtener el valor del metro cuadrado (m²) de terreno teniendo en cuenta las ventas proyectadas y los costos del mismo.

23 251
152

PROYECTO A DESARROLLAR
EDIFICIO MULTIFAMILIAR DE 4 PISOS Y TERRAZA COMUN
LOTE DE TERRENO CON AREA = 210,00 M2
VALOR M2 - LOTE DE TERRENO
AGOSTO DE 2017

-Análisis Area Proyecto Para Vivienda Multifamiliar

Area - Lote	=	210,00 M²
% - Indice de Ocupacion Primer Piso	=	80%
Area Neta - Edificacion Maxima En 1 Piso	=	168,00 M²
Indice de Construccion Base	=	1,70
Indice de Construccion Adicional	=	1,00
Area Total a Construir Sin Aporte Mayor Edificabil	=	357,00 M²
Area Total a Construir Con Aporte Mayor Edificabil	=	210,00 M²
Area total Bruta Construida	=	567,00 M²
Aislamientos y Buitrones (Planos)	=	141,00 M²
Area Garajes y Paso Peatonal	=	42,00 M²
Area Zona Comun (BBQ) Terraza	=	57,00 M²
Area Zonas Comunes Escaleras	=	57,00 M²
Area Neta a Edificar Vndible Vivienda	=	509,78 M²
Total Area Construida (vendible y Comun)	=	566,78 M²

-Proyecto 4 Pisos

Area Vivienda Vendible	=	509,78 M²	4,0 Piso	509,78 M²
Area Total Construida	=	509,78 M²	4,0 Piso	509,78 M²

-Ventas Proyecto

Valor M2 Construido Vivienda	=	\$ 2.900.000 M²		
Valor Primer Piso Vivienda	=	126,83 M² x	\$ 2.900.000 M²	= \$ 367.807.000
Valor Segundo Piso Vivienda	=	133,95 M² x	\$ 2.900.000 M²	= \$ 388.455.000
Valor Tercer Piso Vivienda	=	124,50 M² x	\$ 2.900.000 M²	= \$ 361.050.000
Valor Cuarto Piso Vivienda	=	124,50 M² x	\$ 2.900.000 M²	= \$ 361.050.000
Valor Venta Del Proyecto	=			\$ 1.478.362.000

-Valor M2 Lote de terreno - Proyecto

Valor - Lote de terreno % Sobre Ventas	=	9,1%		
9,1% Sobre Ventas	=	\$ 1.478.362.000 x	9,1%	= \$ 134.969.795
Valor - M2	=	\$ 134.969.795 +	210,00 m2	= \$ 642.713
		REDONDEADO A MILES =		\$ 640.000

Nota: Edificio de cuatro pisos y terraza comun con zona de BBQ , en su primer piso contara con un dos parqueaderos Descubiertos, zona peatonal, escaleras de uso comun., el apartamento 101 que constara de: sala, comedor, estudio. Baño social , Alcoba principal con baño y closet, 2 alcobas con closet, baño de alcobas, cocina integral, patio interior y Patio de ropas con lavadero
Apartamento 201 = sala, comedor, baño social, cocina integral, estudio, Alcoba principal con baño y closet, 2 alcobas Con closet, Zona de oficios con lavadero
Apartamento 301 = sala, comedor, baño social, cocina integral, estudio, Alcoba principal con baño y closet, 2 alcobas Con closet, Zona de oficios con lavadero
Apartamento 401 = sala, comedor, baño social, cocina integral, estudio, Alcoba principal con baño y closet, 2 alcobas Con closet, Zona de oficios con lavadero
Terraza comun con zona de BBQ

VALOR LOTE DE TERRENO = \$ 134.969.795

VALOR M2 = \$ 642.713

VALOR M2 REDONDEADO A MILES = \$ 640.000

24 252
153

DATOS GENERALES DEL PROYECTO DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR SEGÚN REGLAMENTACION URBANA

Nº DE PISOS	5,00		NORMATIVIDAD SEGÚN POT		AREA (M2)
NUMERO DE VIVIENDAS O APARTAMENTOS	4,00		I.O	80%	168,00
ZONA DE BBQ	1,00		I.C.B	1,70	357,00
PARQUEADEROS	2,00		I.C.A	1,00	210,00

AREAS CEDIDAS	AREA LOTE (m²)	ÁREA TOTAL (m²)	ÁREAS COMUNES (m²)	AREA COMUN	AREA VENDIBLE VIVIENDA
141,00	210,00	566,78	57,00	57,00	509,78

PREFACTIBILIDAD	CANTIDAD TOTAL	UND	VALOR PROM	TOTAL \$	% INGRESOS
-----------------	----------------	-----	------------	----------	------------

INGRESOS					
VENTAS				\$ 1.478.362.000	100,00%
1	ÁREA VENDIBLE APARTAMENTOS (4)	509,78	m²	\$ 2.900.000	\$ 1.478.362.000
					100,00%
	TOTAL ÁREA VENDIBLE	509,78			

EGRESOS					
COSTOS DIRECTOS CONSTRUCCIÓN				\$ 1.006.399.699	68,08%
1	VIVIENDA (4 APARTAMENTOS)	509,78	m²	\$ 1.884.734	\$ 960.799.699
2	AREAS COMUNES	57,00	m²	\$ 800.000	\$ 45.600.000
COSTOS INDIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN				\$ 34.726.231	2,35%
1	Diseños Estructurales	566,78	\$/m²	\$ 8.000	\$ 4.534.240
2	Estudio	1,00%	% C.D CONSTR	\$ 1.006.399.699	\$ 10.063.997
3	Presupuesto y Control	2,00%	% C.D CONSTR	\$ 1.006.399.699	\$ 20.127.994
HONORARIOS				\$ 95.295.596	6,45%
1	Arquitectónicos	1,00%	% VENTAS	\$ 1.478.362.000	\$ 14.783.620
2	Construcción	7,00%	% C.D CONSTR	\$ 1.006.399.699	\$ 70.447.979
3	Interventoria	1,00%	% C.D CONSTR	\$ 1.006.399.699	\$ 10.063.997
GASTOS DE VENTA				\$ 29.567.240	2,00%
1	Vendedores	2,00%	% VENTAS	\$ 1.478.362.000	\$ 29.567.240
OTROS GASTOS GENERALES - ADMINISTRATIVOS				\$ 59.134.480	4,00%
	Exp.de Cur. Imp. Del - Aporte May	2,00%	% VENTAS	\$ 1.478.362.000	\$ 29.567.240
	Legales y Seguros	2,00%	% VENTAS	\$ 1.478.362.000	\$ 29.567.240
TOTAL INGRESOS				\$ 1.478.362.000	100,00%
TOTAL EGRESOS (SIN LOTE)				\$ 1.225.123.245	82,87%
UTILIDAD				\$ 118.268.960	8,00%

TOTAL LOTE DE TERRENO	ÁREA m²	VALOR m²	VALOR m² - REDONDEADO	VALOR TOTAL	% VENTAS
	210,00	\$ 642.713	\$ 640.000	\$ 134.969.795	9,13%

HUMBERTO BLANCO RIVERA

Avalúos Urbanos y Rurales

21

Una vez analizado estos métodos valuatorios y las otras variables que tienen injerencia directa sobre el valor del inmueble se llega a los siguientes valores:

13. CUADRO DE VALORES

13.1 TERRENO

ITEMS	AREA (M2)	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
AREA LOTE DE TERRENO	210,00	\$ 640.000	\$ 134.400.000
TOTAL		\$	134.400.000

13.2 CONSTRUCCIONES

ITEMS	AREA (M2)	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
AREA CONSTRUIDA CASA 4 NIVELES	160,80	\$ 770.000	\$ 123.816.000
TOTAL		\$	123.816.000

VALOR TOTAL DEL INMUEBLE \$ 258.216.000.00

Los datos consignados en el aspecto jurídico, corresponden a la información extractada de los documentos suministrados por la solicitante, en ningún caso se realiza un estudio jurídico del predio.

HUMBERTO BLANCO RIVERA

Avalúos Urbanos y Rurales

22

26 258
155

Una vez analizados los factores internos y externos que inciden en la determinación del valor comercial del inmueble objeto del presente avalúo considero que el valor correspondiente a Agosto de 2.017 es de: **DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS DIEZ Y SEIS MIL PESOS MCTE. (\$258.216.000.00)**

H. Blanco R.

HUMBERTO BLANCO RIVERA
REGISTRO - MATRICULA RNA /C.C-04-1614
CORPOLONJAS DE COLOMBIA
TELEFONO: 301-6375090
DIRECION: CALLE 16 No 29 A - 41
E. mail ecoestudiosltda@yahoo.com

Charles Andres Giraldo R.

CHARLES ANDRES GIRALDO R.
TELEFONO: 311-6026515
DIRECION: CALLE 16 No 29 A - 41
E. mail charlesandres1957@hotmail.com



VISTA FACHADA DEL PREDIO

Calle 16 No. 29A - 41 Celular 311-6026515 - 3016375090
Email. ecoestudiosltda@yahoo.com
CALI - COLOMBIA

HUMBERTO BLANCO RIVERA

Avalúos Urbanos y Rurales

23

156



VISTA FACHADA INTERIOR DE LA CASA



VISTA ACCESO A LA CASA



VISTA ZONA DE PARQUEO



VISTA HALL DE ACCESO



VISTA SALA



VISTA SALA Y ESCALERAS

VISTA NIVEL +0.00 MTS

Calle 16 No. 29A - 41 Celular 311-6026515 - 3016375090
Email. ecoestudiosltda@yahoo.com
CALI - COLOMBIA

HUMBERTO BLANCO RIVERA

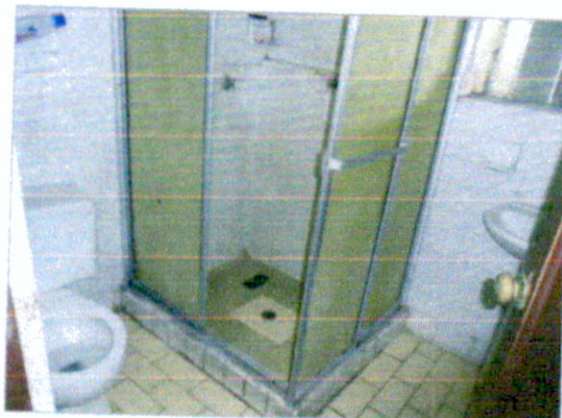
Avalúos Urbanos y Rurales

24

28 24
157



VISTA COMEDOR



VISTA BAÑO SOCIAL CON DUCHA



VISTA COCINA CON MESON DOBLE



VISTA ZONA OFICIOS (LAVADERO)



VISTA ALCOBA DE SERVICIO CON BAÑO



VISTA PATIO DE ROPAS

VISTA NIVEL -1.20 MTS

Calle 16 No. 29A - 41 Celular 311-6026515 - 3016375090

Email. ecoestudiositda@yahoo.com

CALI - COLOMBIA

HUMBERTO BLANCO RIVERA

Avalúos Urbanos y Rurales

25

29 258
153



VISTA ALCOBAS NIVEL + 1.40 MTS



VISTA ALCOBA 1



VISTA ALCOBA 2



VISTA BAÑO DE ALCOBAS CON BAÑO



VISTA DUCHA DE BAÑO DE ALCOBAS



VISTA POSTERIOR DE LA CASA

VISTA NIVEL + 1.40 MTS

Calle 16 No. 29A - 41 Celular 311-6026515 - 3016375090

Email. ecoestudiosltda@yahoo.com

CALI - COLOMBIA

HUMBERTO BLANCO RIVERA

Avalúos Urbanos y Rurales

26

258
159



VISTA HALL DE ACCESO ALCOBAS



VISTA ALCOBA 1 CON CLOSET



VISTA ALCOBA CON CLOSET



VISTA BALCON DE ALCOBAS



VISTA ALCOBA 2



VISTA DESDE EL BALCON A ALA CALLE

VISTA NIVEL + 2.60 MTS

Calle 16 No. 29A - 41 Celular 311-6026515 - 3016375090
Email. ecoestudiosltda@yahoo.com
CALI - COLOMBIA

HUMBERTO BLANCO RIVERA

Avalúos Urbanos y Rurales

27

259
160
M

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A



CORPOLONJAS DE COLOMBIA

Corpolonjas de Colombia

S0024034 - R.N.A. 04107075

El Presidente de la Junta Directiva, con base en las matrículas de la
CORPORACION COLOMBIANA DE LONJAS Y REGISTROS
"CORPOLONJAS DE COLOMBIA"

CERTIFICA QUE:

HUMBERTO BLANCO RIVERA

C.C.14.988.196

Presentó solicitud de inscripción en esta Lonja, la cual fue estudiada y aprobada por el Consejo Directivo de Avaluadores de CORPOLONJAS DE COLOMBIA Bogotá, D.C., comprobándose su idoneidad como Perito Avaluador Profesional, utilizando metodologías bajo Las Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", para las diferentes aplicaciones Internacionales de Valoración de Estados Financieros, con fines de Préstamos y Activos del sector Público y Privado para Informes Contables en las siguientes áreas:

INMUEBLES URBANOS: AVALUO COMERCIAL Y DE RENTA
INMUEBLES RURALES: AVALUO COMERCIAL Y DE RENTA
AVALUOS INDUSTRIALES (MAQUINARIA Y EQUIPO)
AVALUOS ESPECIALES

Certifica además que es Miembro Activo de esta Entidad Gremial desde el año 2008 y le fue otorgado el Registro-Matrícula No. R.N.A/C.C-04-1614, que respalda esta determinación con vigencia hasta el día 15 de Septiembre de 2017, lo cual le faculta para avalar, respaldar y firmar avalúos comerciales y especiales en general a nivel Nacional.

Se expide en Bogotá, D.C., a los 30 días del mes de Septiembre de 2016.


PATRICIA GONZALEZ GUIO

Gerente Administrativo
Junta Directiva



HUMBERTO BLANCO RIVERA
Avalúos Urbanos y Rurales

29

261
162
M
M

CERTIFICACIONES AUXILIAR DE AVALUOS

Calle 16 No. 29A - 41 Celular 311-6026515 - 3016375090
Email. ecoestudiosltda@yahoo.com
CALI - COLOMBIA

Certifica que: **CHARLES GIRALDO**

Asistió al:

CURSO DE VALORACIÓN DE INMUEBLES POR EL MÉTODO DE
TÉCNICA RESIDUAL ESTÁTICA

DURACIÓN 8 HORAS
SEPTIEMBRE 18 Y 19 DE 2015


GUSTAVO ADOLFO JARAMILLO VELAZQUEZ
Gerente


IVAN DARIO RESTREPO EUSSE

Conferencista



34

163



ESCUELA DE
FORMACIÓN
INMOBILIARIA

ONJA DE PROPIEDAD RAÍZ
E CALI Y VALLE DEL CAUCA

CONSTRUIMOS
LÍDERES
INMOBILIARIOS
www.lonjacali.org

Certifica que:

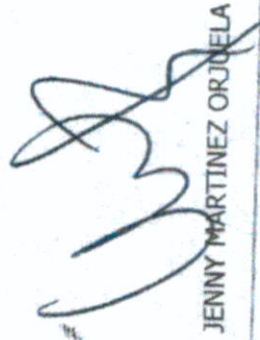
CHARLES A. GIRALDO

Asistió al:

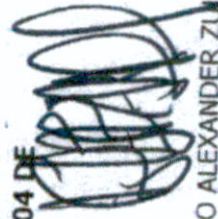
CURSO BÁSICO DE AVALÚOS

DURACIÓN 36 HORAS

MAYO 20, 21, 27, 28 Y 03, 04 DE
JUNIO 2016


JENNY MARTÍNEZ ORJUELA

Gerente



HUMBERTO ALEXANDER ZUÑAGA C.

Conferencista



164 162 10305 262

JUZGADO NOVENO CIVIL MUNICIPAL
DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE CALI

Santiago de Cali, Veintisiete (27) de Febrero de Dos Mil Dieciocho (2018)

Procede ésta instancia judicial a resolver lo pertinente respecto a la aprobación del avalúo catastral arrimado por la parte **demandante** al paginario, visible a folio 120 del presente cuaderno, considerando además, que la parte **demandada** también allegó un avalúo comercial, visible a folios 128-164 del mismo cuaderno.

I.- ANTECEDENTES

La parte **demandante** está inconforme con el avalúo comercial arrimado por la parte **demandada**, el cual fue rendido por el perito evaluador HUMBERTO BLANCO RIVERA, puesto que considera que no se acredita la calificación para emitir el avalúo, por lo cual no puede ser tenido en cuenta por no expresar el valor demostrativo para dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 444 del C.G.P.

Arguye que el dictamen rendido trata de sacar provecho pues difiere sustancialmente del presentado por él, tomando en su consideración que según diligencia de secuestro practicada el día 28 de Abril del 2015, se dejó constancia de que el inmueble se encuentra en regular estado en cuanto a presentación y conservación, es decir, no se encuentra en buen estado.

Dice que el dictamen que presentó se sujetó a lo previsto en el numeral 4 del artículo 444 del C.G.P., según el cual, tratándose de bienes inmuebles el valor será el del avalúo catastral del predio, incrementado en un cincuenta por ciento, considerando que el presentado por la parte ejecutada está desfasado "*por no ser real el otorgado, pues no fue rendido en sentido técnico*", siendo contraevidente por demostrar inequidad por no tener en cuenta su objetivo perdiendo fuerza vinculante.

Solicita darle todo valor demostrativo al avalúo presentado por él, habida cuenta de que el avalúo comercial presentado por la parte **demandada** tiene unas apreciaciones equivocadas puesto que en los soportes presentados no se ajustan a la realidad dado que no es un sector comercial en donde se encuentra ubicado el inmueble y tampoco las maquinarias o herramientas que allí se encuentran representan una valorización al predio.

II.- CONSIDERACIONES

Para la presentación del avalúo, el precepto legal del artículo 444 del Código General del Proceso prevé en su numeral 4º que: "*Tratándose de bienes inmuebles el valor será el del avalúo catastral del predio incrementado en un cincuenta por ciento (50%), salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real. En este evento, con el avalúo catastral deberá presentarse un dictamen obtenido en la forma indicada en el numeral 1*" (énfasis de instancia) por lo tanto, es claro que la norma no limita a las partes en allegar un avalúo diferente que sirva de apoyo para establecer el valor real del bien objeto de la litis.

Ahora bien, para el caso concreto, la actividad desplegada por la parte **ejecutante** sobre ese particular, fue la de arrimar al proceso el avalúo de ley, entiéndase el avalúo oficial solicitado por el Despacho según consideraciones del mentado artículo, no obstante, no puede pasarse por alto, que la parte **ejecutada** también arribó un avalúo comercial, del cual el Juzgado debe pronunciarse de fondo, puesto que según consideraciones de la H. Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil que en Sentencia STC4861-2017 señaló que para resolver la duda razonable sobre el avalúo tomado como base del remate, el juez debe hacer uso de la *facultad-deber* de decretar pruebas oficiosas que acerquen el valor real del bien al que habrá de servir para la subasta, precisando además que:

«Es verdad que el sentenciador debe adoptar una conducta imparcial que haga efectiva la igualdad de las partes en el proceso, pues ese deber se lo impone el numeral 2º del artículo 37 del estatuto adjetivo; pero ello no significa –como en ocasiones pretéritas lo ha advertido esta Corte– que no se encuentre comprometido con la justicia y que no le asista la obligación de buscar, más allá de la simple verdad formal, la verdad material que los usuarios exigen de la judicatura.

(...) De manera que el juez estaba en capacidad de advertir, de acuerdo con las reglas de la experiencia, si el avalúo era notoriamente bajo, en cuyo caso le asistía la obligación legal de decretar de oficio las pruebas que resultaban necesarias para llegar a la convicción sobre el verdadero valor del inmueble» (CSJ STC de 28 de septiembre de 2012, exp. 2012-02093-00).

Por lo anteriormente expuesto, y partiendo de la base de que la diferencia entre ambos avalúos presentados es de **\$32.827.500** dado que el presentado por la parte demandante está por un valor total de **\$225.388.500 (valor catastral aumentado en un 50%)** y el presentado por la parte demandada es de un valor total de **\$258.216.000 (avalúo comercial según experticia rendida bajo el numeral 1º del art. 444 del C.G.P.)**, no le asiste la razón a la parte **demandante** de desestimar el avalúo allegado por el Perito Avaluador Profesional HUMBERTO BLANCO RIVERA, puesto que obra a folios **161-164** los certificados de su idoneidad en la experticia rendida, además, habrá de decirse que los métodos utilizados para la medición de las tablas de *fitto corvini*, depreciación total de la construcción en porcentaje, de su valor a nuevo debida a su edad y estado de conservación edad en porcentaje de la vida, entre otros aspectos, reflejan un criterio objetivo para determinar el valor real del bien, situación que es garantista del derecho fundamental del debido proceso que le asiste a las partes en contienda.

Recuérdese lo que ha dicho la H. Corte respecto a la obligación que tiene, tanto el juez como las partes, de verificar si el certificado catastral es idóneo para cuantificar el valor del bien, porque las certificaciones emitidas por las entidades catastrales muchas veces no están actualizadas con las características actuales del predio, a saber se predicó lo siguiente:

«ni las partes, ni el juez pueden desconocer que en algunas ocasiones, el valor que catastralmente es asignado a un bien por las secretarías de hacienda de los municipios y por el departamento administrativo de catastro en el caso de la capital de la República, no es representativo de un valor presente, como tampoco de modificaciones, adecuaciones u otras circunstancias, que tienen entidad para incrementar su apreciación económica» (CSJ SC 28 sep. 2012, exp. 2012-2093-00, reiterada en STC10365-2014, 8 ago. 2014, rad. 00097-01).

Decantados los anteriores argumentos, el Juzgado,

RESUELVE

APROBAR el avalúo comercial allegado por la parte **demandada**, visible a folios **128-164**, por valor de **\$258.216.000**, dadas las consideraciones anotadas en la parte motiva de este proveído.

NOTIFÍQUESE

ANGELA MARÍA ESTUPINÁN ARAUJO
JUEZ

JAAM

JUZGADO NOVENO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE CALI SECRETARIA	
EN ESTADO No. <u>35</u>	DE HOY. <u>01 MAR 2018</u>
NOTIFICO A LAS PARTES EL CONTENIDO DEL AUTO QUE ANTECEDE.	
Juzgades de Ejecución Civiles Municipales Carlos Eduardo Silva Cano Secretario	

Anay.
Tm

Alank Vargas Lozano

ABOGADO

Señor

JUEZ NOVENO (09) CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION
DE SENTENCIAS DE CALI

E. S. D.

JUL 30 '19 PM 1:10

REF: EJECUTIVO SINGULAR
DTE: FABIO MONTOYA MEJIA.
DDO: GALDYS GUTIERREZ DE GALLON.
RDO: 33- 2014- 0801

[Handwritten signature]

OF. EJEC. CIVIL MPAL

Asunto: Liquida Crédito.

ALANK VARGAS LOZANO, abogado en ejercicio, con T.P. No 24.912 del C. S. J., en mi condición de interesado en el proceso de referencia., por medio del presente escrito detallo la liquidación del crédito de manera expedita, así como lo exige su Auto Interlocutorio No 1318 de 16/07/2019.

Valor liquidación anterior	
11/08/2016	\$ 7.924.000
Valor Intereses moratorios	
(5/8/2016 a 31/7/2019)	\$ 3.864.000

Total \$11.788.000
SON: ONCE MILLONES, SETECIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL PESOS.

Sírvase poner en traslado a las partes de la presente liquidación.

De igual forma se sirva ordenar reajustar a la fecha:

- a).- agencias en derecho
- b).- liquidar costas, por nuevos gastos que obran en proceso.

Renuncio notificación y ejecutoria de auto favorable.

Del Señor Juez, atentamente,



ALANK VARGAS LOZANO
T.P. No 24.912 C.S.J.

220

LA OFICINA DE APOYO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE CALI:

De conformidad con el artículo 446 y en concordancia con el artículo 110 del Código General del Proceso, córrase traslado a la parte contraria por el término de tres (3) días.

CONSTANCIA. 06 de Agosto de 2019. En la fecha y siendo las 8:00 a.m., fijo en **Lista de Traslado No. 112.**

El Secretario,

CARLOS EDUARDO SILVA CANO

Juicio de Ejecución
Civiles Municipales
Carlos Eduardo Silva Cano
Secretario

Según lo anterior, cabe advertir que de conformidad con lo hoy dispuesto en el Art. 110 del Código General del Proceso, todo traslado que deba surtirse por secretaria no requerirá auto, ni constancia en el expediente.

221

AUTO INTERLOCUTORIO No. 1619
EJECUTIVO SINGULAR
Rad. 033-2014-00801

JUZGADO NOVENO CIVIL MUNICIPAL
DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE CALI
Santiago de Cali, 26 de Agosto de 2019

Como quiera que la parte demandada en el presente proceso EJECUTIVO dentro del término legal no formuló objeciones a la liquidación del crédito aportada por la parte demandante y como quiera que la misma se encuentra ajustada a Derecho, este recinto teniendo en cuenta el numeral 3 del art. 446 del C. G. Del P., impartirá su aprobación.

De conformidad al escrito anterior, el Juzgado,

RESUELVE:

APROBAR en todas y cada una de sus partes la liquidación del crédito presentada por la parte **DEMANDANTE**, por valor de \$ **11.788.000** por no haber sido objetada en el presente proceso. HASTA EL 31 DE JULIO DE 2019.

NOTIFÍQUESE

ANGELA MARIA ESTUPIÑÁN ARAUJO
JUEZ

LAG

JUZGADO NOVENO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE CALI SECRETARIA	
EN ESTADO No. 145	DE HOY 28 AGO 2019
NOTIFICO A LAS PARTES EL CONTENIDO DEL AUTO QUE ANTECEDE	
Juzgados de Ejecución Civiles Municipales Carlos Eduardo Silva Cano Secretario	



AUTO INTERLOCUTORIO No. 378
EJECUTIVO SINGULAR
Rad. 033-2014-00801

**JUZGADO NOVENO CIVIL MUNICIPAL
DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE CALI**
Santiago de Cali, 5 de marzo de 2020

Como quiera que dentro del presente proceso se encuentran los presupuestos procesales de que tratan el artículo 448 del C.G. P., el Juzgado,

RESUELVE:

1.- **SEÑALAR** la hora de las **09:00 A.M.** del día **JUEVES 9** del mes de **JULIO** del año **2020**, a fin de llevar a cabo la diligencia de remate **DEL 50 % DE LOS DERECHOS CUOTA COMÚN Y PRO INDIVISO** que tiene la parte demandada **GLADYS GUTIERREZ DE GALLON** sobre el bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria Nro. **370-421771** de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, el cual se encuentra debidamente embargado, secuestrado y avaluado en el presente asunto.

2.- **FIJAR** como base de la licitación el 70% del avalúo del referido inmueble.

3.- Será postura admisible la que cubra el 40% del avalúo del respectivo inmueble.

Establézcase como avalúo de los derechos cuota común y pro indiviso del demandado la suma de \$129.108.000 M/cte.

Sin embargo, quien sea único ejecutante o acreedor ejecutante de mejor derecho, podrá rematar por cuenta de su crédito los bienes materia de la subasta, sin necesidad de consignar el porcentaje, siempre que aquél equivalga por lo menos al **cuarenta por ciento (40%)** del avalúo; en caso contrario consignará la diferencia.

4.- Llegados el día y la hora para el remate el secretario o el encargado de realizarlo anunciará en alta voz la apertura de la licitación, para que los interesados presenten en sobre cerrado sus ofertas para adquirir los bienes subastados. El sobre deberá contener además de la oferta suscrita por el interesado, el depósito previsto en el Art. 451 del C.G. Del P., cuando fuere necesario.

5.- **REALIZAR** el respectivo aviso donde se le anunciará al público:

1. La fecha y hora en que se abrirá la licitación.
2. Los bienes materia del remate con indicación de su clase, especie y cantidad, si son muebles; si son inmuebles, la matrícula de su registro, si existiere, y la dirección o el lugar de ubicación.
3. El avalúo correspondiente a cada bien o grupo de bienes y la base de la licitación.
4. El número de radicación del expediente y el juzgado que hará el remate.
5. El nombre, la dirección y el número de teléfono del secuestro que mostrará los bienes objeto del remate.
6. El porcentaje que deba consignarse para hacer postura.

6.- **HACER** entrega del aviso al interesado para su publicación por una vez con antelación no inferior a diez (10) días a la fecha señalada para el remate, en uno de los periódicos de más amplia circulación **y/o** en una radiodifusora local.

7.- **DEBE AGREGARSE** antes de dar inicio a la subasta, copia informal de la página del Diario **y/o** la constancia del administrador o funcionario de la emisora sobre su transmisión, así mismo un **certificado de tradición y libertad del bien inmueble actualizado**, expedido dentro de los treinta (30) días anteriores a la fecha prevista para la diligencia de remate.

8.- Se le advierte a los interesados en el remate, que deberán averiguar las deudas por concepto de servicios públicos, gas, TV Cable, administración, impuestos de predial, catastro, megaobras, etc., generados por el inmueble, para ser reembolsados de conformidad con lo dispuesto en el inciso 2 del numeral 7 del Art. 455 del Código General Del Proceso.

NOTIFÍQUESE

ANGELA MARIA ESTUPIÑAN ARAUJO
JUEZ

JAAM

JUZGADO NOVENO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE CALI SECRETARIA	
EN ESTADO NO. <u>36</u>	DE HOY <u>09 MAR 2020</u>
NOTIFICO A LAS PARTES EL CONTENIDO DEL AUTO QUE ANTECEDE.	
Juzgados de Ejecución Civiles Municipales Carlos Eduardo Silva Cano Secretario	