


RV: OBJECCIÓN A AVALUO INMUEBLE OLGA DE LA PAVA.pdf

Juzgado 03 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali <j03cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mar 13/06/2023 11:15

Para: Claudia Mabel Marulanda Dorado <cmarulad@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 2 archivos adjuntos (3 MB)

OBJECCIÓN A AVALUO INMUEBLE OLGA DE LA PAVA.pdf; AVALUO 2017 PREDIO OLGA DE LA PAVA.pdf;



Rama Judicial
Sala Jurisdiccional Disciplinaria
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

De: CARLOS HUMBERTO SANCHEZ POSADA <carpeta8140@gmail.com>**Enviado:** martes, 13 de junio de 2023 11:13 a. m.**Para:** Juzgado 03 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali <j03cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>**Asunto:** Fwd: OBJECCIÓN A AVALUO INMUEBLE OLGA DE LA PAVA.pdf

SEÑOR

JUEZ 3 CIVIL MUNICIPAL DE CALI

ANTES

MI NOMBRE ES

CARLOS HUMBERTO SANCHEZ POSADA

CC No 16.626.136 DE CALI

T.P. No 41.557 DEL C. S.J.

EMAIL : carpetazo8140@hotmail.com

TELEFONO 314-731-10-91

REPRESENTO LA PARTE DEUDORA EN EL PROCESO QUE SE TRAMITA ANTE
SU DESPACHO

REF

PROCESO LIQUIDACION PATRIMONIAL
DE PERSONA NATURA NO COMERCIANTE

DEUDORA

OLGA DE LA PAVA SCHWERY

CONVOCADOS

ACREEDORES VARIOS

RADICACION

2018-00616

EN DOCUMENTO ADJUNTO ENCONTRARA OBJECCION AL AVALUO PRESENTADO

SOBRE EL INMUEBLE OBJETO DEL LITIGIO Y PRESENTE UNO AJUSTADO A LA
LA FECHA DE HOY CONFORME A LA LEY.

NOTA.- FAVOR ACUSAR NOTA DE RECIBIDO.

GRACIAS Y BENDICIONES

CARLOS HUMBERTO SANCHEZ POSADA
ABOGADO

CARLOS HUMBERTO SANCHEZ POSADA
ABOGADO

SEÑOR
JUEZ 3 CIVIL MUNICIPAL DE CALI
E. S. D.

PROCESO: LIQUIDACION PATRIMONIAL DE PERSONA
NATURAL NOCOMERCIANTE.
DEMANDANTE: OLGA DE LA PAVA SCHWERY
CONVOCADOS: ACREEDORES

RAD: 2018-00616

ACTUACION: OBJECCION A LOS AVALUOS PRESENTADOS AL INMUEBLE
OBRANTES EN EL EXPEDIENTE POR CONSIDERARLOS NO AJUSTADOS A
DERECHO.

CARLOS HUMBERTO SANCHEZ POSADA, mayor de edad, vecino de Cali, identificado con la cedula de ciudadanía no 16.626.136 de Cali, abogado en ejercicio con T.P. no 41.557 del c. s. j., en mi calidad de apoderado judicial de la Sra. OLGA DE LA PAVA SCHWERY, según poder que en legal forma me ha otorgado y que se encuentra anexo al expediente a ud, señor juez comparezco estando en el término de ley para presentar OBJECCION A LOS AVALUOS PRESENTADOS SOBRE INMUEBLE OBRANTES EN EL EXPEDIENTE POR CONSIDERARLO NO AJUSTADO A DERECHO, PREVIAS LAS SIGUIENTES CONSIDERACIONES:

Su honorable despacho mediante auto de FECHA 26 DE MAYO DEL 2023 Y NOTIFICADA EN ESTADOS EN FECHA 29 DE MAYO ORDENA CORRER A LAS PARTES POR EL TERMINO DE 10 DIAS DEL INVENMTARIO Y DE LOS AVALUOS OBRANTE EN EL EXPEDIANTE A FIN DE QUE PRESENTES OBSERVACIONES SI LO ESTIMAN PERTINENTE CONFORME AL ARTICULO 567 DEL C GP., PARA LO CUAL ME PERMITO OBJETAR EL AVALUO ENTREGADIO EN SU MOMENTOS CONFORME A LA LEY BAJO LOS SIGUIENTES PARAMETROS:

LA LIQUIDADORA PRESENTO EN SU MOMENTO UN AVALUO DEL INMUEBLE CATASTRAL AUMENTADO EN UN 50% CONFORME A LA LEY, SOBRE ESTE AVALUO SE PRESENTO POR PARTE DE MI MANDANTE UN AVALUO PRESENTADO POR EL PERITO AVALUADOR HUMBERTO BLANCO.....

Y POR ELLO AL DIA DE HOY NUEVAMENTE ME PERMITO PRESENTAR DICHO AVALUO DE AQUELLA EPOCA, PERO CON LA OBSERVACION DE QU SE HE EFECTUADO EL MISMO BAJO LOS PARAMETROS DE LA INFLACION DE NUESTRO PAIS DECRETADO POR EL GOBIERNO NACIONAL, POR ELLO ME PERMITO PRESENTAR LA SIGUIENTE OBSERVACIÓN Y PRONUNCIAMIENTO LO CUAL EXPRESO DE LA SIGUIENTE MANERA:

En el año 2017 se presentó el avalúo del predio con dirección calle 14c No. 46 a-35, cuya propietaria es la señora OLGA DE LA PAVA SCHWERY y que dentro de este proceso se constituye como la parte deudora, este avalúo fue realizado en diciembre del 2016 por el perito evaluador HUMBERTO BLANCO RIVERA, identificado con cedula de ciudadanía No. 14.988.196 de Cali, RNA/04-1614, con teléfono 3003112085., POR ELLO CONFORME A LA LEY PRESENTO OBSERVACION A LOS AVALUOS ANTERIORES Y PRESENTO A SU HONORABLE CONSIDERACION CON SUJECION A AJUSTE POR INFLACION, EL MISMO QUE PRESENTE EN FECHA ANTERIOR. DEL DR HUMBERTO BLANCO EL CUAL ESTA ajustado con el IPC anual y periódico hasta la fecha según lo reportado por el DANE:

ACTUALIZACION AVALUO A VALORES PRESENTES Mayo 31 2023

Avalúo		Valor comercial del inmueble INCLUYENDO área total
		\$509.409.000,00
AÑO	IPC % a Dic 31	Valor ajustado a 31 Dic en cada año
2017	4,09%	\$ 530.243.828,10
2018	3,18%	\$ 547.105.581,83
2019	3,80%	\$ 567.895.593,94
2020	1,61%	\$ 577.038.713,01
2021	5,6%	\$ 609.352.880,93
2022	13,1%	\$ 689.178.108,34

Periodo Hasta	IPC% Variación Año corrido *	Valor comercial del inmueble INCLUYENDO área total
Mayo 31 de 2023	5,83%	\$729.357.192,04

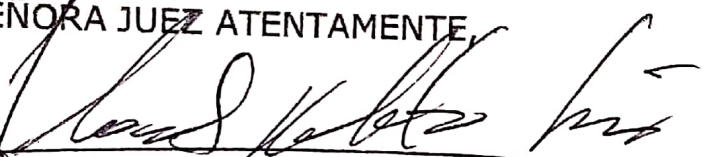
*Fuente DANE:

<https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc/ipc-informacion-tecnica#:~:text=Informaci%C3%B3n%20mayo%202023&text=En%20mayo%20de%202023%20la%20variaci%C3%B3n%20anual%20del%20IPC%20fue%20de%209%2C07%25>.

Ante lo anterior ilustre juzgador el valor del inmueble traído a valor presente y teniendo en cuenta la Tasa de Inflación anual y lo corrido a 31 de mayo del año 2023 es de SETECIENTOS VEINTINUEVE MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO NOVENTA Y DOS PESOS \$ **729.357.192**

SEÑORA Juez dejo a consideración Del despacho la anterior objeción presentada.

SEÑORA JUEZ ATENTAMENTE,


CARLOS HUMBERTO SANCHE POSADA
CC No 16.626.136 DE CALI
T.P. No 41.557 DEL C. S. J
TELEFONO: 314-7311091
EMAIL: carpeta8140@gmail.com

ANEXO.

AVALUO DE 2017 PREDIO DE OLGA DE LA PAVA SCHWERY HOY AJUSTADO CONFORME A LA LEY.

HUMBERTO BLANCO RIVERA
R.N.A /04-1614



AVALUO COMERCIAL

CALLE 14 C No. 46A - 35
BARRIO EL GUABAL



SOLICITADO POR
OLGA DE LA PAVA SCHUAARY

DICIEMBRE 2016

Celular: 300-3112085

112 6

HUMBERTO BLANCO RIVERA
R.N.A /04-1614



Santiago de Cali, Diciembre 14 de 2016

Señora
OLGA DE LA PAVA SCHUAARY.
E. S. D.

Anexo a la presente, el Avalúo Comercial del Inmueble, ubicado en la **CALLE 14 C No. 46A - 35**, barrio **El Guabal**, de la ciudad de **CALI**, solicitado por **OLGA DE LA PAVA SCHUAARY**. El cual alcanzó el valor de **\$ 509.409.000**.

Cordialmente,

HUMBERTO BLANCO RIVERA
CC No 14.988.196 de Cali.
RNA 04-1614 Corpolonjas de Colombia

Celular: 300-3112085



AVALUO COMERCIAL
LOCAL - CALLE 14 C # 46 A-35/39
EDIFICIO OLGA- BARRIO LA SELVA

CONTENIDO

- A. PROPOSITO DEL AVALUO**
- B. MEMORIA DESCRIPTIVA**
 - SOLICITADO
 - DIRECCIÓN
 - PROPIETARIO
 - CLASE DE INMUEBLE
 - LOCALIZACIÓN
 - INSPECCIÓN
 - VECINDARIO
 - VÍAS DE ACCESO
 - TRANSPORTE
 - SERVICIO PÚBLICO
- C. ASPECTO JURÍDICO**
 - TÍTULOS OBSERVADOS
- D. DETERMINACIÓN FÍSICA DEL BIEN AVALUADO**
 - LINDEROS
 - TOPOGRAFIA
 - CABIDA SUPERFICIARIA
 - GENERALIDADES
- E. DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCION**
 - CRITERIOS Y COMENTARIOS
- F. ASPECTO ECONOMICO**
 - UTILIZACIÓN ECONOMICA DEL INMUEBLE
 - ACTUALIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA
 - COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA
 - FACTORES EN CONSIDERACIÓN PARA EL AVALUO
 - METODO VALUATORIO
 - VALOR DE RECONSTRUCCION
 - CUADRO DE VALORES
- G. FOTOGRAFIAS**
- ANEXOS**



A. PROPOSITO DEL AVALUO

Estimar el valor en el mercado de un **LOCAL COMERCIAL CON MEZANINE** localizado en el Municipio de **CALI**, ubicado en la **CALLE 14 C No. 46 A-35/39**, Edificio **OLGA**, Barrio **LA SELVA**.

Por el valor en el mercado se entiende el valor más alto que la propiedad produciría de ser puesta a la venta en un mercado abierto, permitiendo un tiempo razonable para que surjan compradores con pleno conocimiento del mejor USO de la propiedad y de los propósitos para los cuales la misma se adapta mejor sin que medien fuerzas mayores que influyencien a ambas partes, una a comprar y la otra a vender obligadamente.

B. MEMORIA DESCRIPTIVA

SOLICITADO POR	:	OLGA DE LA PAVA SCHUAARY
IDENTIFICACIÓN	:	24.911.814
TELEFONO	:	316-2965352
EDIFICIO	:	OLGA
DIRECCION AVALUO	:	CALLE 14 C No. 46 A-35/39
BARRIO	:	LA SELVA
CLASE DE INMUEBLE	:	LOCAL COMERCIAL Y MEZANINE
LOCALIZACIÓN	:	MUNICIPIO SANTIAGO DE CALI DEPARTAMENTO DEL VALLE



INSPECCIÓN

Para el presente estudio se realizó inspección ocular el día 25 de Noviembre de 2.016 donde pude constatar y comprobar la existencia física del inmueble y su estado actual de conservación.

VECINDARIO

La vivienda está ubicada en la **COMUNA 10**, cuyos linderos son al NORTE con la comuna 9, al SUR con la comuna 17, al OCCIDENTE con la comuna 19, al ORIENTE con la comuna 11. Estrato 3.

Áreas de actividad y usos. (Acuerdo 0373 de 2.014)

El local comercial está dentro la actividad **RESIDENCIAL PREDOMINANTE**.

Artículo 287. Definición de Áreas de Actividad. Son áreas del suelo con condiciones socio-económicas similares y se caracterizan por el predominio de un uso determinado del suelo en función del cual se reglamentan y definen los usos complementarios permitidos y la intensidad para su aprovechamiento.

Artículo 288. Clasificación General de las Áreas de Actividad. Las áreas de actividad se clasifican en:

1. Área de actividad residencial neta.
2. Área de actividad residencial predominante.
3. Área de actividad mixta.
4. Área de actividad industrial.



Parágrafo. La delimitación de las áreas de actividad se encuentra establecida en el mapa No. 42 "Áreas de actividad" el cual hace parte integral del presente Acto.

Los Usos asignados para cada área de actividad y vocación en el caso de las áreas de actividad mixta, se encuentran identificados en el Anexo No. 4 "Matriz CIU de usos del suelo urbano" el cual hace parte integral del presente Acto.

Artículo 289. Área de Actividad Residencial Neta. Corresponde con aquellas áreas del territorio urbano destinada exclusivamente a la actividad residencial y que por ende no permite la presencia de otras actividades dentro de ésta.

El desarrollo de actividades económicas complementarias a la vivienda sólo se permitirá en los corredores de actividad zonal que se definan en las unidades de planificación urbana.

Artículo 290. Área de Actividad Residencial Predominante. Corresponde a aquellas áreas del territorio urbano cuya actividad principal es la residencial y tiene como usos complementarios comercio y servicios asociados a la vivienda, los cuales se pueden desarrollar dentro del predio, en un área no mayor a 80 M².

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.

Artículo 291. Área de Actividad Mixta. Corresponde a aquellas zonas que cuentan con presencia de usos mixtos entre residenciales, comerciales y de servicios especializados de mediana y gran escala, así como industria y equipamientos de bajo impacto, que generan empleo y propenden por la concentración, especialización y consolidación de actividades múltiples. Estas áreas se conforman a través de centralidades y corredores de actividad.



VIAS DE ACCESO

Son pavimentadas, destacándose la Autopista Sur-Oriental (Calle 10), calle 13, 14 y 16, Carreras 44, 46 y 50.

TRANSPORTE

El sector donde se encuentra ubicado el inmueble presenta buen servicio de transporte público, Las vías son de bastante afluencia debidamente pavimentadas algunas en regular y otras en buen estado de conservación.

SERVICIOS PUBLICOS

Presenta una infraestructura completa de servicios públicos.

ALCANTARILLADO

Las redes de alcantarillado se encuentran en buenas condiciones y el servicio es por parte de EMCALI.

ENERGÍA ELÉCTRICA

Es suministrada por EMCALI.

ACUEDUCTO

Es suministrado por EMCALI.

El inmueble tiene todos los servicios públicos que hemos mencionado. La recolección de basura le corresponde a EMSIRVA y el servicio en la actualidad es bueno.



118 12

C. ASPECTO JURÍDICO

TITULOS OBSERVADOS

Escritura pública # 3330 del 13-12-1988 de la Notaria Séptima del Círculo de Cali.
Matricula Inmobiliaria # 370-154241. Reglamento de Propiedad Horizontal: 4.056 de
Diciembre 21 del 2.005. No. Predial # 760010100101600050008901010118.

D. DETERMINACIÓN FÍSICA DEL BIEN AVALUADO

LINDEROS GENERALES.

NORTE : En 22,50 metros con Edificio Guaimaral III, de la Calle 14C No. 46A - 21.

SUR : En 22,50 metros con predio de la Calle 14C No. 46A - 47.

ORIENTE : En 10,0 metros con lote parqueadero.

OCCIDENTE: En 10,0 metros con la Calle 14 C, vía pública.

TOPOGRAFIA

La topografía del sector donde se encuentra ubicado el inmueble es totalmente plano.

FORMA GEOMETRICA

Forma Rectangular.

CABIDA SUPERFICIARIA: Se verificó las medidas y las áreas son:

Área Lote	: 225,00 M ²
Área Construida Local	: 182,79 M ²
Área Construida Mezanine	: 126,19 M ²
TOTAL CONSTRUIDO	: 308,98 M²



E. DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCION

LA PRIMERA PLANTA, Se trata de un **LOCAL COMERCIAL**, dónde funciona un gimnasio de acondicionamiento Físico, con entrada doble, metálica enrollable, cocineta con lavaplatos en aluminio y mesón enchapado, baño completo enchapado con marco y puerta metálica, columnas en concreto y piso en cemento. Tiene zona de parqueo.

SEGUNDA PLANTA, Mezanine, se accede por gradas en granito pulido, barandas en hierro, piso parte en losa de concreto y parte en estructura en hierro sistema dry Wall, cieloraso en losa de concreto, piso parte en baldosa y parte en cemento. El mezanine anteriormente era de 53,41 M2, se hizo una ampliación quedando con área de 132,30 M2.

F. ASPECTO ECONOMICO

UTILIZACION ECONOMICA ACTUAL DEL INMUEBLE

El uso del inmueble es **COMERCIAL**.

ACTUALIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA

En la actualidad se está cambiando el uso de viviendas a Comercial, principalmente sobre el eje de la Calle 16 y Carrera 44.

COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA

El Inmueble tiene buena demanda por tratarse de un bien cercano a vías principales con factor de comercialización mayor a 1. Las posibilidades de comercialización del bien son consideradas como buenas.



FACTORES EN CONSIDERACIÓN PARA EL AVALUO

FACTORES	DEFICIENTE	ACEPTABLE	BUENO	MUY BUENO
C/CIALIDAD				X
VALORIZACIÓN			X	
CONST/ACAB.			X	
MAN/MIENTO			X	

CONSIDERACIONES:

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad expuesta y los capítulos anteriores se ha tenido en cuenta para la determinación del justiprecio comercial las siguientes particularidades:

- Localización del inmueble
- Vida útil del inmueble
- Materiales de construcción empleados en la construcción
- Vías de acceso y servicios con que cuenta.
- Estado de la oferta.
- Estado de la demanda.
- Mayor y mejor uso del inmueble
- Se tiene en cuenta el uso para el que se pueda destinar el inmueble
- Seguridad de la zona.

METODO VALUATORIO.

Método del COSTO DE REPOSICIÓN (Método de Fitto y Corvini)

El Método de Fitto y Corvini, uno de los más utilizados en el campo inmobiliario a nivel mundial, ya que combina la depreciación por edad (Método de Ross) y la depreciación por el estado de conservación (Método de Heidecke) que posea la edificación al



momento de la ejecución del respectivo avalúo. En este método, se toman en cuenta diferentes variables, como son:

Edad

Es el número de años que posee la edificación desde la terminación de su construcción, hasta la fecha en la cual se realiza el respectivo avalúo **11 años**.

Vida Técnica

Se conoce como el período que dura una edificación, hasta cuando sea utilizable en condiciones normales y no requiera de reparaciones sustanciales o reconstrucción de sus componentes y elementos esenciales. (Nota: Las variables Edad y Vida Técnica se dividen para ser expresadas porcentualmente). **80 años**.

Estado de Conservación

El estado de conservación se califica a criterio del evaluador, tomando como base una escala de categorías de 1 a 5 (incluyendo intervalos de media unidad). A continuación se explican cada una las categorías o clases:

1. Clase 1: Nuevo (No requiere ninguna reparación).
2. Clase 2: **Bueno (Requiere reparaciones de poca importancia).**
3. Clase 3: Regular (Necesita reparaciones).
4. Clase 4: Mal (Necesita reparaciones importantes).
5. Clase 5: Sin valor.

A continuación consignamos la aplicación de este método para la construcción, **Clase 2**.



DETALLES	LOCAL
Edad del Inmueble	11 Años
Vida Útil	80 Años
% de Vida	13,75 %
Calificación Fitto y Corvini	2
Valor de Reposición(Fuente CONSTRU DATA)	\$ 1.665.332 /m2(1)
Depreciación	10,0 %
Valor Depreciado	\$ 1.498.799 / m2
Comercialidad	1.1
Valor Razonable	\$ 1.648.679 /m2

Obtenido el valor comercial unitario de la componente construcción, procederemos entonces a calcular el valor comercial total de la construcción:

DESCRIPCION	ÁREA M ²	VALOR M ²	VALOR
VALOR CONSTRUCCION	308,98	\$ 1.648.679	\$ 509.408.837
VALOR COMERCIAL DE LOCAL			\$ 509.409.000

Criterios y Comentarios

En el caso de los locales se adiciona un derecho de prestigio por ubicación generalmente adquirido y mejorado a través del USO, es la **PRIMA COMERCIAL**.

Cuando se compra locales en el valor está el derecho de propiedad y de usufructo (Implícito está el valor de la **UBICACION**).

Las primas Comerciales no dependen del valor del inmueble sino del negocio que allí se establezca, su rentabilidad y lo que acreditado que esté.

HUMBERTO BLANCO RIVERA
R.N.A /04-1614



La prima se llama también **derecho de uso** y se adiciona un **derecho de prestigio**, por su ubicación generalmente adquirido y mejorado a través del uso. Cuando se compra un local comercial se paga el derecho de propiedad y de usufructo y permitir que se usufructúe el prestigio adquirido por la ubicación. De ahí su alto valor.

EL INMUEBLE TIENE UNA VOCACIÓN DE LOCAL COMERCIAL EN EL QUE IMPORTA MAS LA UBICACIÓN Y EL USO QUE ELEVA EL VALOR FÍSICO (ESTO ELEVA AÚN MÁS EL PRECIO EN EL MERCADO).

Se firma en Cali, en Diciembre 14 de 2.016

HUMBERTO BLANCO RIVERA
INGENIERO - AVALUADOR
CC. 14.988.196 Cali
R.N.A/CC 04-1614

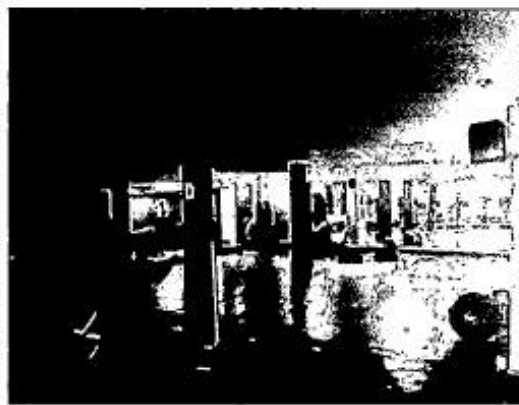
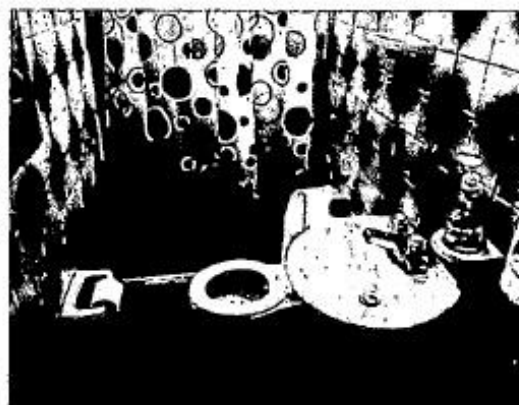
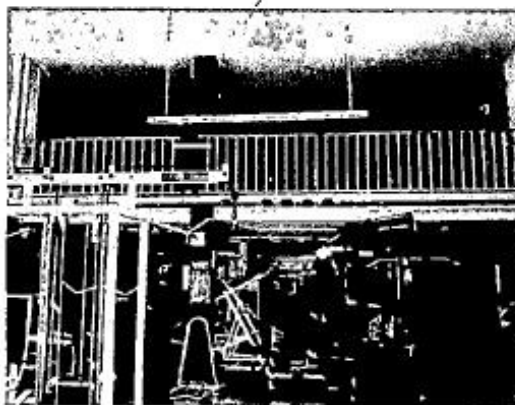
Celular: 300-3112085

HUMBERTO BLANCO RIVERA
R.N.A /04-1614



124 / 18

G. FOTOGRAFIAS



Celular: 300-3112085



Corpolonjas de Colombia

CORPOLONJAS DE COLOMBIA

S00240345 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



CORPOLONJAS DE COLOMBIA

SEDE NACIONAL: Carrera 53 No. 103B - 42 Of. 508 - Edificio Grupo 7 - Torre 2 - B / Pasadeno - PBX: 480 5959 - Fax: 480 7449
Celular: 310 571 1200 - 300 785 5044 - 315 315 4305 - Bogotá D.C. - Colombia

126 20





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

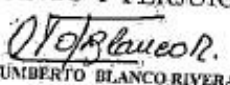
NOMBRES: **HUMBERTO BLANCO RIVERA**
 C.C. & NIT: **14988196 de CALI**
 VIGENCIA: **1 DE ABRIL DE 2013 HASTA 31 DE MARZO DE 2018**
 EXPEDIDO EN SANTIAGO DE CALI, **8 MAR. 2013**

PLANO DE INSCRIPCIÓN: 2002
 RADICACIÓN: 619 CARGOS:

PERITO AVALUADOR DE BIENES
 ENMUEBLES, PERITO AVALUADOR DE
 BIENES MUEBLES P. MAQUINARIA PESADA,
 P. AUTOMOTORES, P. DAÑOS Y PERJUICIOS, I.
 AGRÓNOMO



PEDRO JOSÉ ROMERO CORTÉS
 Jefe de Oficina Judicial de Cali



HUMBERTO BLANCO RIVERA
 Auxiliar de la Justicia

EN CASO DE PERDIDA, FAVOR DEVOLVER AL

CALI

Cali

INDICES
DE COSTOS

UNIFAMILIAR VIS

VALOR m²

- 2 pisos • mampostería estructural • cimentación superficial • 56 m²
- 3 alcobas • 2 baños • cocina • zona de ropas • obra blanca.

DIRECTO

935.914

TOTAL

1.077.718

UNIFAMILIAR VIP

VALOR m²

- 1 piso • mampostería confinada • cimentación superficial • 46 m² • 2 alcobas
- 1 estudio • 1 baño • 1 disponible • cocina • zona de ropas • obra gris.

DIRECTO

708.891

TOTAL

789.990

UNIFAMILIAR MEDIO

VALOR m²

- 3 pisos • estructura en concreto • cimentación superficial • 99 m²
- 3 alcobas • cocina • zona de ropas • 3 baños • patio • parqueadero
- obra blanca.

DIRECTO

1.490.798

TOTAL

1.665.332

MULTIFAMILIAR VIP

VALOR m²

- 5 pisos • mampostería estructural • cimentación en zapatas • sin ascensor
- aptos de 42 m² • 2 alcobas y estudio • 1 baño terminado • cocina • zona de ropas • obra gris.

DIRECTO

886.875

TOTAL

998.856

MULTIFAMILIAR VIS

VALOR m²

- 5 pisos • estructura en concreto • cimentación en placa aligerada • sin ascensor
- aptos de 50 m² • 3 alcobas • 1 baño terminado • 1 disponible
- cocina • zona de ropas • obra blanca.

DIRECTO

1.094.903

TOTAL

1.225.960

MULTIFAMILIAR MEDIO

VALOR m²

- 6 pisos • estructura en concreto • ascensor • cimentación en placa aligerada
- semi-lótano • aptos de 80 m² • 3 alcobas • estudio
- 2 baños terminados • cocina • zona de ropas • obra blanca.

DIRECTO

1.234.979

TOTAL

1.382.669

MULTIFAMILIAR ALTO

VALOR m²

- 12 pisos • sótano • ascensor • cimentación en pilotes • estructura en concreto
- aptos de 100 m² • 3 alcobas • estar de alcobas • 2 baños • 1 baño privado con vestier
- cocina • zona de ropas • obra blanca 2 y balcón.

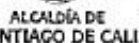
DIRECTO

1.444.783

TOTAL

1.615.025

• Anteriormente, Unifamiliar Medio 1
• Anteriormente, Multifamiliar Mampostería Estructural
• Anteriormente, Multifamiliar Medio Bajo



DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE
HACIENDA MUNICIPAL
SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO



17887

[illegible]

OBSERVACIONES:

RESOLUCION 70 DEL 4 DE FEBRERO DE 2011. ARTICULO 43 - EFECTO JURIDICO DE LA INSCRIPCION CATASTRAL - LA INSCRIPCION EN EL CATASTRO NO CONSTITUYE TITULO DE DOMINIO, SINO TAN SLO LOS VINCULOS DE QUE ADELSOZCA LA TITULACION PRESENTADA O LA POSICION DEL INTERESADO, Y NO PUEDE ALZARSE COMO EXCEPCION CONTRA EL QUE PRETENDI TENIIR MEJOR DERECHO A LA PROPIEDAD O POSICION DEL ALBO.

C O P R O P R I E T A R Y D S

Id	Documento	Nome	%
----	-----------	------	---

AREA DE CONSTRUCCION: 236 MTRS

DOCUMENTO NO VALIDO PARA EL EMPLAZON
EL PRESENTE CERTIFICADO CATASTRAL NO TIENE EFECTOS JURIDICOS NI SERVE PARA
FACILITAR EL OTORGAMIENTO DE ESCRITURAS PUBLICAS DE ACTUALIZACION DE LINDEROS Y
ESCRITURAS PUBLICAS DE ACTUALIZACION DE AREAS

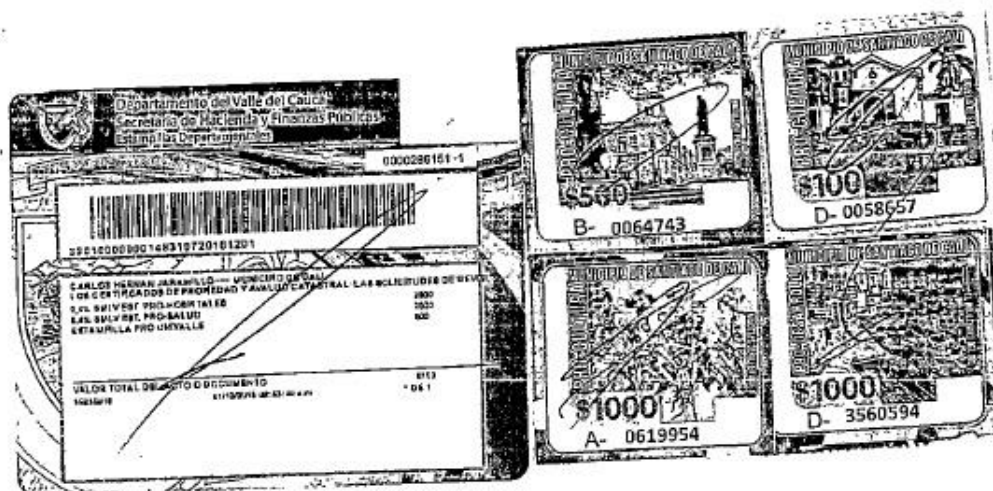
JONAKA, JR. - GILL DISTRICT 8

235E19

FUNCIONARIO RESPONSABLE

Expedido en **Santiago de Cali**, a los
Este certificado causa derechos por \$

días del mes de



JUZGADO NOVENO DE EJECUCIÓN CIVIL MUNICIPAL DE CALI

PROCESO: EJECUTIVO HIPOTECARIO

DEMANDANTE : MARIA ALEJANDRA LONDOÑO MARQUEZ

DEMANDADO : OLGA DE LA PAVA SCHWERY

RADICACIÓN : 7600140030-014-2015-00876-00

HUMBERTO BLANCO RIVERA, identificado con la cédula de ciudadanía N° 14.988.196 de Cali, de profesión INGENIERO, con tarjeta profesional N° 2570, inscrito en la RAMA JUDICIAL como PERITO AVALUADOR de bienes inmuebles URBANOS y RURALES con REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES (RNA) N° 04-1614. Doy respuesta a la Doctora **SILVIA ESTHER VELÁZQUEZ** apoderada de los demandantes y a la Perito **GLORIA MILENA VALENCIA** así:

En el recurso de reposición dice que el inmueble ubicado en la **CALLE 14 C No. 46 A-35/39**, Edificio **OLGA**, Barrio **LA SELVA**, está ubicado en un barrio estrato 3, totalmente residencial, y no es sector **COMERCIAL**, sin embargo la PERITO **GLORIA MILENA VALENCIA**, hace referencia al ACUERDO No 0373 de 2014, (Ver folio 95), invocando el artículo 290, que dice: 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 80 M².

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.

Con lo anterior se corrobora que si puede existir ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO de ahí su mayor valor.

La perito GLORIA MILENA VALENCIA, en el folio-135, manifiesta textualmente " QUE EL INMUEBLE NO ESTÁ UBICADO EN UN SECTOR COMERCIAL LO QUE LIMITA SU COMERCIALIDAD POR EL USO QUE TIENE. Y si nos referimos al Avalúo 5C-10-16-148 con fecha Octubre 19 de 20016 presentado por ella dice en renglón DIRECCION: Calle 14 C # 46 A-35 LOCAL COMERCIAL, más abajito marca con X (Comercio), (Ver folio 90) Es decir reconoce que es un LOCAL COMERCIAL. En el mismo avalúo en el punto METODOS VALUATORIOS, marca la con x el método comparativo, pero no relaciona con fotografías, áreas y valores de LOCALES COMERCIALES DEL SECTOR. Y en Observaciones, vuelve y dice que el inmueble se trata de un LOCAL COMERCIAL. (Ver folio 91).

Menciona la perito Gloria Valencia que en el avalúo presentado por mí, tuve en cuenta una adición del área del mezzaníne de 72,78 M2, que no aplica y que estoy violando la ley 620, pero esa norma aplica solo para inmuebles que están sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal, mediante Escritura Pública a la ley 675 del 2001.

Régimen de Propiedad Horizontal: Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse.

148

Reglamento de Propiedad Horizontal: Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal.

Por consiguiente el inmueble ubicado en la CALLE 14 C No. 46 A-35/39, Edificio OLGA, Barrio LA SELVA. Es un LOCAL de USO COMERCIAL de ahí su ALTO VALOR COMERCIAL.

EL INMUEBLE TIENE UNA VOCACIÓN DE LOCAL COMERCIAL EN EL QUE IMPORTA MAS LA UBICACIÓN Y EL USO QUE ELEVA EL VALOR FÍSICO (ESTO ELEVA AÚN MÁS EL PRECIO EN EL MERCADO). Y CON FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN MAYOR A 1. (Seminario avanzado de Avalúos- OSCAR BORRERO OCHOA).

Teniendo en cuenta todo lo anterior me ratifico en el avalúo de \$ 509.409.000.

Se firma en Cali, en Julio 6 de 2.017



HUMBERTO BLANCO RIVERA
INGENIERO - AVALUADOR
CC. 14.988.196 Cali
R.N.A/CC 04-1614