

CONTESTACION DEMANDA

Cartera GS Abogados <info@giraldosinisterra.com>

Mar 29/11/2022 8:30

Para: Juzgado 14 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali <j14cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 3 archivos adjuntos (3 MB)

CONTESTACION DEMANDA.pdf; DICTAMEN CASA COLON - DR. OSCAR GIRALDO.pdf; 68895747-68896626-VVHVMZWWUYLGBXINYKJJ68896626.pdf;

CORDIAL SALUDO

Con la presente adjunto contestación demanda estando en términos para el mismo.

Agradeciendo su amable atención,

**OSCAR MARIO GIRALDO**

Abogado.



**Giraldo Sinisterra Abogados S.A.S.**  
[info@giraldosinisterra.com](mailto:info@giraldosinisterra.com)  
Teléfono: (602) 405 7556  
Celular: 317 569 5795, 305 353 8295.  
Dirección: Avenida 2 # 7N-55; Oficina 605  
Edificio Centenario II  
Cali, Colombia

Aviso legal: El contenido de este mensaje y los archivos adjuntos son confidenciales y de uso exclusivo de Giraldo Sinisterra Abogados S.A.S., Se encuentran dirigidos sólo para el uso del destinatario al cual van enviados. La reproducción, lectura y/o copia se encuentran prohibidas a cualquier persona diferente a éste y no podrá usar su contenido, de hacerlo podría tener consecuencias legales como las contenidas en la Ley 1273 del 5 de enero de 2009 y todas las que le apliquen. Si usted lo ha recibido por error, infórmenoslo y elimínelo de su correo. Si es el destinatario, le corresponde mantener reserva en general sobre la información de este mensaje, sus documentos y/o archivos adjuntos, a no ser que exista una autorización explícita.

Cali Valle, noviembre de 2022

Señores (a)  
**JUEZ CATORCE (14) CIVIL MUNICIPAL**  
Cali, Valle  
E. S. D.

**PROCESO** : ABREVIADO DE RESTITUCIÓN DE BIEN  
INMUEBLE ARRENDADO  
**DEMANDANTE** : BLANCA GLORIA NARVÁEZ DE FILIGRANA  
**DEMANDADO** : JOHN HERDSMAN NARVÁEZ GONZÁLEZ  
**RADICADO** : 014-2019-163

**OSCAR MARIO GIRALDO**, mayor y vecino de la ciudad de Cali, Abogado en ejercicio, con T.P 273.269 del C.S.J., obrando en calidad de apoderado judicial del demandado JOHN HERDSMAN NARVÁEZ GONZÁLEZ, atentamente, me permito dar contestación a la demanda, para lo cual realizo las siguientes manifestaciones.

**A LOS HECHOS**

1. No Es cierto, que mi prohijado haya celebrado de manera verbal un contrato de arrendamiento con la acá demandante y menos aún que se haya celebrado el día 22 de enero de 2012, por cuanto se probará que mi prohijado venia habitando el bien inmueble objeto de restitución, mucho antes y en calidad de propietario en común con los demás herederos legítimos del causante JUSTO ENRIQUE NARVAEZ PANTOJA (padre), ejerciendo su señorío como dueño, sin que se tenga conocimiento de negocio jurídico alguno con la demandante que implique la disposición en la tenencia del bien objeto de restitución; careciendo de soporte su propio dicho y que sustenta bajo un acto consensuado entre el extremo activo y su hermano Jorge Enrique Narvaez González, manifestaciones que soslayan la realidad y que se probaran en el presente proceso.
2. No es cierto que mi prohijado haya convenido de alguna manera con la demandante sumas dinerarias que representaran el pago de cánones de arrendamiento, esto por cuanto mi prohijado como la demandante son propietarios y herederos a su vez, de la señora FLORINDA GONZALEZ VIUDA DE NARVAEZ (sucesión y adjudicación que a la fecha no ha sido registrada), y de la que se obtuvo como bienes para la herencia, la casa de habitación que hoy posee su hija **Daniela Narváez**, y que hoy se disputa a través de un contrato inexistente.
3. No es cierto, que mi prohijado haya solicitado plazos para realizar pago alguno, primero, porque dentro del plenario no hay prueba que lo soporte, y segundo, el señor JOHN HERDSMAN nunca ha recurrido al apoyo económico de sus hermanos y menos que implique pago de cánones de arriendo que nunca han existido.

4. No es cierto, que a mi prohijado le hayan efectuado requerimiento alguno, frente a un posible incumplimiento de contrato verbal, pues de ello no hay prueba que así lo corrobore, lo que permite evidenciar que nunca nació por la voluntad o consentimiento de la parte pasiva de esta acción, negocio jurídico que implicara la administración de la tenencia del bien inmueble del cual también es adjudicatario en sucesión.

### **A LAS PRETENSIONES**

**A la pretensión Primera,** me opongo por cuanto se probará en el presente asunto que nunca nació a la luz del derecho, acto o contrato que implique su terminación y que mi prohijado haya incurrido en su incumplimiento.

**A la pretensión segunda,** me opongo por cuanto mi prohijado nunca ha tenido el bien inmueble objeto de restitución bajo arrendamiento, por lo que no le es atribuible el restituir de su tenencia, así como se probara en el desarrollo del presente proceso.

**A la pretensión tercera,** me opongo teniendo en cuenta que la medida nace con ocasión a la terminación de un contrato y su incumplimiento, y lo que se demostrará en este proceso, es que el señor JOHN HERDSMAN NARVÁEZ GONZÁLEZ, nunca ha tenido en arriendo el bien inmueble objeto de restitución.

**A la pretensión cuarta,** me opongo por cuanto mi prohijado no está llamado a la restitución que engendra el trámite del presente proceso, lo anterior en atención a las razones antes expuestas y las pruebas que se harán valer dentro del presente proceso.

**A la pretensión quinta,** me opongo por cuanto la presente acción no está llamada a prosperar y contrario a ello, se probará que mi prohijado nunca tuvo en arriendo el bien inmueble que hoy se pretende restituir por este proceso.

### **MEDIOS EXCEPTIVOS**

#### **FALTA DE LOS REQUISITOS ESCENCIALES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

Sustento la presente excepción con fundamento el artículo 1501 y 1973 del Código Civil y el artículo 2º y 3º de la Ley 820 de 2003, las que se abordaran de la siguiente manera:

Para abordar punto a punto lo que en elementos esenciales dispone la norma y que se configuran para el caso, necesitamos primeramente esbozar lo apreciado por la Honorable Corte Suprema de Justicia en sentencia SC1905-2019 M.P. MARGARITA CABELLO BLANCO, en lo que atañe a las esencias del contrato y su concepción ...

*( ) Ha sido motivo de constante controversia lo referido a los elementos estructurales del negocio jurídico. La teoría tradicional, refiere tres tipos: (i.) los esenciales o necesarios, porque deben integrar dicho negocio que deben aparecer para que se*

*considere válido y eficaz y su ausencia excluye la existencia del negocio, de suerte que operan como auténticos requisitos del acto...*

De allí que, para continuar con la concepción refiere que...

*( ) Dentro de los requisitos esenciales están los que se denominan esenciales comunes y esenciales especiales o específicos. Los comunes corresponden a exigencias que deben estar presente en todos los actos jurídicos, siendo ellos el consentimiento, objeto, causa y forma; los especiales son los propios y característicos del acto jurídico determinado que imperativamente deben concurrir para su eficacia y validez.*

La norma para el caso del arrendamiento, precisa de manera general (*esenciales comunes*), lo dispuesto en el articulado que emerge de nuestro Código Civil, de allí que, las esencias que conllevan al planteamiento de la existencia del contrato de arrendamiento se centran a voces del artículo 1973 de nuestro adjetivo Civil...

*( ) ...dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por éste goce, obra o servicio un precio determinado*

Ello y en puntada simétrica, la misma sentencia indica que ...

*( ) Del referido enunciado emergen como elementos esenciales de este tipo negocial: (i.) la existencia de una cosa real, determinada o determinable y susceptible de darse, o un hecho que se debe ejecutar que puede ser la ejecución de una obra o la prestación de un servicio; (ii.) el precio que se obliga a pagar el arrendatario como contraprestación por el goce de la cosa arrendada, la obra a ejecutar o el servicio prestado (subrayado fuera del texto)*

A voces del artículo 1973 del Código Civil y, lo enunciado por la Honorable Corte, esta parte hará los razonamientos desde el esquema general que conlleve, a dilucidar la existencia del negocio jurídico de arrendamiento que hoy se promueve, en razón a la carencia que para el caso se requiere conforme al artículo en marras.

Para lo cual, es necesario primero indicar que mi prohijado se encuentra habitando el bien inmueble desde el año 1972, mismo tiempo que alguno de sus hermanos se usufructuaban por el goce de este.

Que el inmueble objeto de restitución, consta de dos niveles el que ha sido vivienda principal de mi prohijado tanto en el piso segundo, como el primero, en razón a su calidad como propietario como se despréndete de la adjudicación realizada a través de sentencia el 11 de enero de 1972, propiedad que estuvo inscrita hasta el 10 de julio de 1989, así como se observa en las anotaciones No. 001 y 006 del certificado de tradición No. 370-181024; sin embargo, mi prohijado nunca dejó de habitar el inmueble, que dicho sea de paso, lo conservo y en el realizo mejoras necesarias o (no locativas) y locativas, en razón a su calidad de poseedor al disponer de la propiedad en beneficio suyo y de su familia, lo que venía haciendo desde su adjudicación de manera pública y pacífica.

Para el día 23 diciembre de 2010, la señora FLORINDA GONZALEZ VIUDA DE NARVAEZ (*madre de las partes*) fallece, dejando como único activo para sus herederos la propiedad que hoy se pretende restituir, herencia

que se adjudicó mediante sentencia 133 del día 22 de octubre de 2014, del juzgado 5 civil municipal de esta ciudad, con radicado 760014003009201100537, y de la cual no se ha llevado a cabo su registro, por falta de pago en los impuestos prediales, los cuales venían siendo asumidos por mi representado en razón a su calidad de propietario.

Resulta entonces incongruente que, mi prohiado aproximadamente un año después del fallecimiento de su señora Madre, autorizara a la acá demandante para que en su nombre, llevara a cabo el ejercicio de la administración y de ello naciera la obligación que hoy se pretende hacer valer con simples manifestaciones, pues véase que sobre el plenario nada se dice o se indica que la parte activa de esta acción, pudiese disponer del bien, pues dicho sea de paso, para la época del supuesto contrato verbal de arrendamiento, el bien se encontraba en posesión legal de todos los herederos y cursaba el proceso para la adjudicación de la herencia, y que dentro de ese debate jurídico nada dice que la acá hoy demandante tuviese la facultad para administrar o disponer del bien inmueble, por lo que se encontraba totalmente desligada de su posición jurídica como arrendadora.

Ahora, en lo que atañe a la determinación del bien, en la demanda no se especifica el bien inmueble por su cabida y linderos, y recordemos que el bien se encuentra conformado o construido en dos niveles y que para efectos de precisión, debía indicarse siquiera cuando mi prohiado tomo la posesión legal del primer piso, disposición del espacio notoriamente distinto al segundo nivel, por lo que era menester hacer precisión y determinar el bien objeto de restitución.

De marras se tiene que mi prohiado no tiene la condición de arrendatario, por lo que son inherentes de sus derechos, el disponer libremente de la propiedad en el uso y goce del mismo, sin que se reconozca en tercera persona la disposición o administración para ser autorizado de alguna manera o a través de la tenencia en favor de otro.

Ahora, en lo que atañe a la norma especial (esencia especial), primeramente tocaremos la Definición y luego, entraremos al detalle en lo que dispone las formalidades respecto al contrato de arrendamiento; precisando entonces que ...

*DEFINICIÓN. El contrato de arrendamiento de vivienda urbana es aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble urbano destinado a vivienda, total o parcialmente, y la otra a pagar por este goce un precio determinado*<sup>1</sup>...

De nuevo, debemos precisar que la demandante nunca tuvo la potestad o facultad para obligarse para con mi prohiado, al punto de concederle el goce del inmueble en el que venía de data atrás, ejerciendo sus actos de señorío y que para la fecha, tanto la señora Blanca como el señor John Herdsman, tenía la misma calidad de herederos y que como se itera, dentro del libelo demandatorio nada se dijo y menos apporto medio de prueba alguno que indicara su calidad de administradora de la herencia.

---

<sup>1</sup> Artículo 2 Ley 820 de 2003

Teniendo claro la posición jurídica de las partes (propietarios), me dispongo a precisar las formalidades del contrato y si en este negocio jurídico se cumplieron con los mismos, no sin antes aclarar que, lo que a continuación se relaciona, tiene por objeto desdibujar las razones de orden jurídico que quieren hacer ver a mi prohijado como un arrendatario, sin este serlo, por las muchas razones que se han expuesto y que con lo que se ilustrará en adelante, se evidenciará que la demanda es carente de todo sentido, por su falta de formalidad, no por ser verbal, sino, por carecer de las esencias que lo componen y en el que se logra evidenciar la realidad negocial que se quiere hacer valer en este proceso, sin que el mismo haya nacido de la voluntad de las partes o consentido por mi prohijado.

Sin más miramientos de lo anterior, esta parte quiere sustraer de la norma, las formalidades que son notablemente carentes en el presente caso, siendo necesario transcribir el artículo, así:

*El contrato de arrendamiento para vivienda urbana puede ser verbal o escrito. En uno u otro caso, las partes deben ponerse de acuerdo al menos acerca de los siguientes puntos: a) Nombre e identificación de los contratantes; b) Identificación del inmueble objeto del contrato; c) Identificación de la parte del inmueble que se arrienda, cuando sea del caso, así como de las zonas y los servicios compartidos con los demás ocupantes del inmueble; d) Precio y forma de pago; e) Relación de los servicios, cosas o usos conexos y adicionales; f) Término de duración del contrato; g) Designación de la parte contratante a cuyo cargo esté el pago de los servicios públicos del inmueble objeto del contrato.*

A efectos de constatar lo indicado por el alto Tribunal para el tema de las esencias especiales, sea necesario precisar y con sujeción a lo subrayado fuera del texto y en lo particular al literal d), c), e) y g), sin querer manifestar que lo que refiere a los literales d) y f) se encuentren probados de alguna manera, pues también es objeto de censura; precisaremos entonces que, dentro del libelo demandatorio, ni en los medios de prueba aportado con la demanda, se encuentra determinado el supuesto bien inmueble objeto de arrendamiento, pues obsérvese que el bien inmueble consta de dos niveles, los que se encuentran con disposiciones en sus espacios totalmente distintos y que para el caso, se debe distinguir entre uno y el otro, pues mi prohijado, solo posee el bien inmueble del primer nivel.

Así mismo, y como se aporta a este proceso, el único bien que se encuentra habitable es el que posee mi prohijado, esto es, el dispuesto en el primer piso, pues es quien ha realizado las mejoras necesarias y locativas que han permitido su sostenimiento con el pasar del tiempo; por supuesto y comparado el inmueble del segundo piso, el cual en la actualidad posee ladrillo expuesto en su fachada, sin que la demandante permita de alguna manera recuperar dicha parte del bien.

También, es ausente y no se debe entender por tácita, la condición que identifica el pago de los servicios públicos, pues no podríamos decir para este punto que "a falta de estipulación", debido a la calidad que tiene este elemento del contrato, dicho en otros términos, no se puede suplir la condición que imprime el artículo como formalidad, pues el mismo no lo permite.

Así las cosas, concluimos entonces que, en materia de la esencia general, no se encuentra... *determinada o determinable y susceptible de darse* (la cosa arrendar), como también que mi prohijado nunca se ha obligado, conforme al mismo artículo, en ... *el precio que se obliga a pagar el arrendatario como contraprestación por el goce de la cosa arrendada*<sup>2</sup>

Así mismo que el contrato verbal de arrendamiento que quiere hacer valer el extremo activo de esta acción, no prueba lo conforme a la esencia especial que existe en la ... *Identificación del inmueble objeto del contrato; c) Identificación de la parte del inmueble que se arrienda, cuando sea del caso, así como de las zonas y los servicios compartidos con los demás ocupantes del inmueble y, menos aún la... g) Designación de la parte contratante a cuyo cargo esté el pago de los servicios públicos* del inmueble objeto del contrato(subrayado fuera del texto)

## **INEXISTENCIA DEL CONTRATO VERBAL DE ARRENDAMIENTO**

Sustento la presente excepción con fundamento en los artículo 2 y 3 de la Ley 820 de 2003, en el entendido que nada de lo dispuesto en los mencionados artículos se asemeja a la realidad fáctica y de derecho de mi prohijado, por cuanto dentro del plenario no se observa medio de prueba enderezado a demostrar cual ha sido la calidad y usos frente a la propiedad hoy disputada en restitución, evidenciando que mi mandante viene ejerciendo su posesión en sus diferentes posiciones jurídicas, las que nunca han despojado de la tenencia, el uso y goce de la propiedad y en particular, la del primer piso.

Se tiene entonces que a mi prohijado le fue adjudicado mediante sentencia del 11 de enero de 1972, propiedad sobre el inmueble y que estuvo inscrita hasta el 10 de julio de 1989, así como se observa en las anotaciones No. 001 y 006 del certificado de tradición No. 370-181024, así mismo, y como data de los testimonios que se recibirán en el proceso, siempre ha usufructuado el bien inmueble objeto de disputa, sin que haya mediado para ello algún tipo de autorización.

Nuevamente, cambia su condición el 23 de diciembre de 2010, cuando la señora FLORINDA GONZALEZ VIUDA DE NARVAEZ fallece, dejando como único activo para sus herederos, incluido el demandado, la propiedad que hoy se pretende restituir, herencia que se adjudicó mediante sentencia No. 133 del día 22 de octubre de 2014, del Juzgado 5 Civil Municipal de esta ciudad, con radicado 760014003009201100537

De lo anterior, se logra observar las múltiples intervenciones al título, que no solo afecto al título de mi prohijado, también a la de la demandante, quien era también hija de la causante y que, dicho sea de paso, la última nunca ha tenido la tenencia o posesión del primer nivel, tan solo los que data de su juventud.

Con los anteriores presupuestos, se desvirtúa la existencia de un negocio jurídico como es el del arriendo de vivienda urbana, por cuanto la calidad de las partes y los requisitos que se exigen para la existencia de dicho contrato, no predicen la realidad jurídica de las partes frente al bien

---

<sup>2</sup> Artículo 1973 Código Civil

inmueble, no hay manifestación que indique que mi prohijado dio a administrar la herencia o que la misma tuviese mandato alguno para obtener la facultad de celebrar contratos en nombre de mi prohijado, que se itera, **es también hoy propietario y poseedor.**

## **LA GENÉRICA O INNOMINADA**

Se propone como excepción la genérica o innominada, teniendo en cuenta todo hecho que resulte probado en virtud de la Ley, en caso de desconocerse cualquier derecho de mis representados.

### **SERIAS DUDAS SOBRE LA EXISTENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO<sup>3</sup>**

Como quiera que, existen serias dudas de la existencia del contrato verbal de arrendamiento propuesto para el extremo activo de esta acción; por este encontrarse dentro de los supuestos facticos que a continuación se relacionan, solicito al Despacho, permita a este servidor como apoderado de la parte pasiva, ser escuchado y a su vez, dar trámite a la contestación de la demanda, así como de sus excepciones previas y de mérito, sin que para ello se dé cumplimiento al trámite de que trata el artículo 389 numeral 4 del C.G.P.; lo anterior con fundamento de los siguiente argumentos:

**PRIMERO:** Por tratarse la demanda de restitución de bien inmueble arrendado con fundamento en un contrato verbal, el cual solo esta soportado medianamente un medio de prueba "declaración Extra-Juicio" escueta y efectuada por un hermano (artículo 211 C.G.P.) y que no lleva a la convicción o certeza de la existencia del supuesto contrato verbal de arrendamiento.

**SEGUNDO:** Por cuanto no existe prueba, más que las manifestaciones hechas por la demandante a través de su apoderado (aplicación del principio conforme al cual a nadie le es lícito crearse su propia prueba<sup>4</sup>), lo que dicho sea de paso, no se encuentran ajustadas a norma, principalmente en lo que atañe a las esencias del contrato de arrendamiento (artículo 3 Ley 820 de 2003) y a los requisitos obligacionales (artículo 1502 del Código Civil).

**TERCERO:** Que tanto la demandante como el demandado son propietarios del bien inmueble objeto de restitución, conforme se observa en el certificado de tradición No. 370-181024, y como se desprende de la sentencia No. 133 del día 22 de octubre de 2014, del Juzgado 5 Civil Municipal de esta ciudad, con radicado 76001400300920110053700, y que adjudicó al demandado la copropiedad del inmueble a través del

---

<sup>3</sup> La sentencia fundadora de esta línea es la T-838 de 2004. Posteriormente ha sido desarrollada y concretada en las sentencias T-162 de 2005, T-494 de 2005, T-035 de 2006, T-326 de 2006, T-601 de 2006, T-150 de 2007, T-808 de 2009, T-067 de 2010, T-118 de 2012, T-107 de 2014, T-427 de 2014 y T-340 de 2015

<sup>4</sup> Sentencia SC14426-2016 M.P. ARIEL SALAZAR RAMÍREZ "En consecuencia, la declaración de parte solo adquiere relevancia probatoria en la medida en que el declarante admita hechos que le perjudiquen o, simplemente, favorezcan al contrario, o lo que es lo mismo, si el declarante meramente narra hechos que le favorecen, no existe prueba, por una obvia aplicación del principio conforme al cual a nadie le es lícito crearse su propia prueba"» (se destaca; CSJ SC 113, A3 Sep. 1994; CSJ SC, 27 Jul. 1999, Rad. 5195; CSJ SC, 31 Oct. 2002, Rad. 6459; CSJ SC, 25 Mar. 2009, Rad. 2002-00079-01; CSJ SC9123, 14 Jul. 2014, Rad. 2005-00139-01, entre otras).

proceso de sucesión intestada, de lo cual solo resta formalizar en el Registro de Instrumentos Públicos dicha propiedad; y que, nada obra dentro del proceso que indique que mi prohijado haya dado autorización o mandato que permitiera que la parte activa se atribuyera el carácter de administradora del bien y que esta, pudiese llevar a cabo contratos de arrendamiento y menos aún, que mi prohijado renunciara de alguna manera a su derecho a poseer y ejercer su señorío, en el bien inmueble objeto de restitución.

### **MEDIOS DE PRUEBA**

- **DOCUMENTALES.** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 245 y ss del Código General del Proceso, téngase como prueba los documentos aportados con la contestación a esta demanda.

Copia simple de la sentencia No. 133 del día 22 de octubre de 2014, del Juzgado 5 Civil Municipal de esta ciudad, proferida dentro del proceso con radicado 76001400300920110053700.

Certificado de tradición de matrícula inmobiliaria No. 370-181024 actualizado.

Peritaje respecto de las mejoras el bien inmueble con Matricula Inmobiliaria No. 370-181024, ubicado en la Calle 23 No. 33A-02 y 33A-04 del Barrio Cristóbal Colon de esta ciudad de fecha febrero 7 de 2022.

- **RATIFICACIÓN DE DOCUMENTOS.** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 262 del Código General del Proceso, se solicita la ratificación de la declaración extrajuicio de fecha 21 de febrero de 2019, rendida por el señor JORGE ENRIQUE NARVAEZ GONZÁLEZ.

- **TESTIMONIAL.** Respetuosamente solicito de conformidad con lo dispuesto en el artículo 208 y ss del Código General del Proceso, se fije fecha y hora con el fin de que los testigos que a continuación relaciono, declaren sobre inexistencia del contrato de arrendamiento verbal que pretende oponer la parte actora.

**ALBA ELIZABETH NARVAEZ DE OBALDIA**, residente en la República de Panamá, la cual comparecerá por intermedio de este apoderado.

**AURA GRISALES ARENAS**, residente en la carrera 108 # 44-84 del barrio Bochalema, con numero de teléfono 3178040796.

**KARENT NATHALIA NARVÁEZ GRISALES**, residente en la República de Canada, con número de teléfono +1 778 7091209.

**KELLY ANDREA NARVAEZ GRISALES**, residente en la Carrera 41 E3 # 49-29, con número de teléfono 3168392448.

**DIEGO LUIS PALACIOS**, con número de teléfono 3137323055, maestro de obra, quien declarará sobre las construcciones y trabajos realizados en el inmueble objeto del presente proceso.

**JORGE ENRIQUE NARVAEZ GÓNZALEZ**, solicito interrogar al testigo anunciado por la parte demandante.

- **INTERROGATORIO DE PARTE.** Respetuosamente solicito se fije fecha y hora con el fin de que la señora **BLANCA GLORIA NARVÁEZ DE FILIGRANA**, absuelva el interrogatorio de parte que le formularé para ello en la correspondiente audiencia.

- Así mismo y con el ánimo de esclarecer los hechos objeto de litigio, se sirva de manera respetuosa fijar hora y fecha para absolver interrogatorio al demandado **JOHN HERDSMAN NARVÁEZ GONZÁLEZ**, identificado con cedula de ciudadanía No. 16.706.040 de Cali; para que se sirva responder las preguntas en la audiencia correspondiente

- **PRUEBA TRASLADADA.** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 174 del Código General del Proceso, atentamente solicito requerir al Juzgado 5 Civil Municipal de Cali para que traslade a este proceso, copia de todo lo actuado en el trámite de sucesión intestada con radicación 76001400300920110053700, donde es la causante Florinda González.

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

Los indicados en la demanda.

### **PROCESO CUANTIA Y COMPETENCIA**

Los indicados en la demanda.

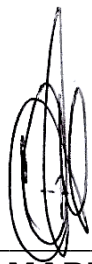
### **NOTIFICACIONES**

La demandante y su apoderado reciben notificaciones en las direcciones indicadas en la demanda.

El demandado, recibirá notificaciones en el correo electrónico [johenago@gmail.com](mailto:johenago@gmail.com).

El suscrito abogado recibe notificaciones en mi oficina ubicada en la Av. 2 # 7N – 55 Ofc. 605 Ed. Centenario II. Cel. 317 569 5795.

Mi correo electrónico: [info@giraldosinisterra.com](mailto:info@giraldosinisterra.com)



---

**OSCAR MARIO GIRALDO**

CC. No.94'074.917 de Cali (Valle)  
T.P No.273.269 del C. S de la Judicatura.

**GRACIELA MOSQUERA M.**

**Abogada – Avaluadora**

**RAA AVAL-66908606**

**Avenida 10 Oeste No. 10C - 15**

**Celular 311 7692281**

**Cali, Valle – Colombia**

## **DICTAMEN PERICIAL**

**-MEJORAS-**

**Calle 23 No. 33A – 04**

**Barrio Cristóbal Colón**

**Municipio de Cali**

**Valle del Cauca – Colombia**



**ELABORADO Y SUSCRITO POR:**  
**GRACIELA MOSQUERA MENA, CC. 66.908.606**  
**RAA AVAL-66908606**

**A SOLICITUD DE:**  
**Dr. OSCAR GIRALDO**

**Santiago de Cali, Febrero 7 de 2022**

## **CONTENIDO DICTAMEN**

|                                                                 |    |
|-----------------------------------------------------------------|----|
| OBJETO DEL DICTAMEN .....                                       | 4  |
| 1. IDENTIFICACION DEL INMUEBLE.....                             | 5  |
| 1.1 Ubicación .....                                             | 5  |
| 2. VERIFICACION MODIFICACIONES PERCEPTIBLES ULTIMOS 5 AÑOS..... | 5  |
| 3. AVALUO COMERCIAL .....                                       | 7  |
| 3.1 DEFINICIONES Y NORMAS .....                                 | 7  |
| 3.1.1. Avalúo comercial.....                                    | 7  |
| 3.1.2. Normatividad .....                                       | 7  |
| 3.1.3. Documentos analizados .....                              | 8  |
| 3.2 INFORMACION JURIDICA .....                                  | 8  |
| 3.3. INFORMACION DEL SECTOR .....                               | 8  |
| 3.4. DESCRIPCION DEL INMUEBLE .....                             | 9  |
| 3.5. REGLAMENTACION URBANISTICA.....                            | 10 |
| 3.6. METODOLOGIAS VALUATORIAS .....                             | 12 |
| 3.7. METODOLOGIA UTILIZADA: Costo de Reposición mejoras .....   | 13 |
| 3.8. CRITERIOS Y COMENTARIOS .....                              | 14 |
| 3.9. CONCLUSIONES DEL VALOR.....                                | 15 |

**GRACIELA MOSQUERA M.**

**Abogada – Avaluadora**

**RAA AVAL-66908606**

Avenida 10 Oeste No. 10C - 15

Celular 311 7692281

Cali, Valle – Colombia

### **LISTA DE ANEXOS**

*ANEXO 1. Registro Fotográfico*

*ANEXO 2. Hoja de vida perito evaluador GRACIELA MOSQUERA MENA*

*ANEXO 3. Registro Abierto de Avaluadores RAA AVAL-66908606*

*ANEXO 4. Copia Certificado de tradición No. 370 – 181024*

*ANEXO 5. Copia recibo impuesto predial vigencia 2020.*

## **OBJETO DEL DICTAMEN**

- 1- Efectuar la plena identificación de las mejoras ubicadas en el primer piso de la Calle 23 No. 33A – 04, barrio Cristóbal Colón del municipio de Cali, Valle del Cauca – Colombia, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 370 – 181024.
- 2- Verificar con la información geográfica existente, si se percibe que el inmueble ha sido objeto de algún mejoramiento en los últimos 5 años.
- 3- Efectuar el avalúo comercial de las mejoras.

*Este dictamen está elaborado según el Artículo 226 del Código General del Proceso.*

*Bajo la gravedad de juramento informo que nuestra opinión es independiente y corresponde a nuestra real convicción profesional; además manifiesto que:*

1. En el dictamen se incluyen documentos y la información que sirvieron de fundamento al mismo.
2. No me encuentro incurso en las causales de impedimento para actuar como perito en el respectivo proceso.
3. Acepto el régimen jurídico de responsabilidad como auxiliar de la justicia.
4. Tengo los conocimientos necesarios para rendir el dictamen.
5. He actuado leal y fielmente en el desempeño de mi labor, con objetividad e imparcialidad, tomando en consideración tanto lo que pueda favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes.
6. El presente dictamen es rendido por la perito GRACIELA MOSQUERA MENA, c.c. 66.908.606.
7. La suscrita puede ser localizada en la ciudad de Cali, en la Avenida 6A No. 18N – 69 Oficina 71; en el teléfono 3117692281 y en el correo electrónico: [gracielamosq@gmail.com](mailto:gracielamosq@gmail.com).
8. La profesión y actividades realizadas por la perito se encuentran en la hoja de vida adjunta.
9. No he realizado publicaciones relacionadas con la materia del peritaje.
10. No he sido designada en procesos anteriores o en curso por los demandantes.
11. La perito, ha participado en la elaboración de dictámenes periciales en los siguientes procesos judiciales:

|            |                               |
|------------|-------------------------------|
| Proceso:   | Pertenencia                   |
| Demandado: | Productos Calima y Cía. Ltda. |
| Apoderado: | Dra. Martha Lucía Daza        |

|             |                                                         |
|-------------|---------------------------------------------------------|
| Proceso:    | Pertenencia – Juzgado Quinto Civil del Circuito de Cali |
| Demandante: | María Teresa Lara Lezama                                |
| Apoderado:  | Dra. Carmen Teresa Ayala                                |

|             |                        |
|-------------|------------------------|
| Proceso:    | Pertenencia            |
| Demandante: | Alberto Mosquera       |
| Apoderado:  | Dra. Martha Lucía Daza |

## **1. IDENTIFICACION DEL INMUEBLE**

*Para la plena identificación del inmueble, la perito efectuó visita y reconocimiento del mismo, el día 4 de Febrero de 2022. Por lo tanto, se efectuó reconocimiento de la zona de influencia y se realizó un estudio de mercado de unidades de edificaciones similares en el sector.*

### **1.1 Ubicación**

*El predio, que se encuentra ubicado en el sector suroriental de Cali llamado Cristóbal Colón, y los predios que hacen parte de la zona de influencia de los barrios Santa Elena, La Libertad, Boyacá, El Jardín, etc., han experimentado una normal valorización generada especialmente por el desplazamiento de comercio, bancos, centros de salud y negocios varios, etc., desde el centro de la ciudad hacia sectores como éste, que están densamente poblados, en donde se han ubicado centenares de familias, requiriendo de servicios y productos.*

*Todo el sector está dotado con los servicios del Municipio, transporte de carácter masivo y abastecimiento cercano, especialmente por encontrarse en las inmediaciones de la plaza de mercado de Santa Elena.*



*Con lo anterior y la respectiva visita, el predio fue debidamente ubicado e identificado.*

## **2. VERIFICACION MODIFICACIONES PERCEPTIBLES ULTIMOS 5 AÑOS**

*Acudiendo a la información obtenida de la herramienta Google, se hace un comparativo del estado de la fachada en el año 2019 y lo verificado en sitio a 2022, con lo cual se*

**GRACIELA MOSQUERA M.**

**Abogada – Avaluadora**

**RAA AVAL-66908606**

**Avenida 10 Oeste No. 10C - 15**

**Celular 311 7692281**

**Cali, Valle – Colombia**

*colige que fue cambiada la puerta de acceso al inmueble del piso 1, en su parte frontal, eliminando la ventana existente e instalando una puerta garaje metálica:*



*Fecha de la imagen: Feb 2022*

*Adicionalmente, se observa que el lavadero fue demolido, encontrándose en sitio un nuevo lavadero para ser instalado.*



*(Lavadero nuevo por instalar)*

### **3. AVALUO COMERCIAL**

Se presenta a continuación el informe de avalúo comercial elaborado por la **suscrita GRACIELA MOSQUERA MENA**.

*El siguiente es el informe del avalúo Comercial practicado a las mejoras ubicadas en el primer piso del inmueble ubicado en la Calle 23 No. 33A – 04, barrio Cristóbal Colón del municipio de Cali, para llegar a su valor comercial en Febrero de 2022.*

#### **3.1 DEFINICIONES Y NORMAS**

##### **3.1.1. Avalúo comercial**

*Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas y/o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo, ubicados en zonas homogéneas y geoeconómicas similares. Tales ofertas o transacciones se deben clasificar, analizar y homogeneizar según sea el caso, a partir de criterios de objetividad. Estas ofertas se deben dar en un campo donde no existan presiones exógenas ni para el comprador ni para el vendedor, donde estas transacciones sean típicas de las existentes en un mercado.*

##### **3.1.2. Normatividad**

*El presente informe se desarrolla bajo las normas legales vigentes en materia de avalúos:*

- *Resolución 620 de 1998 del IGAC “Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997”*
- *Decreto 1420 de 1998 del IGAC “por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos”.*
- *Ley 1673 de 2013 “establece las actitudes, competencias y responsabilidades del ejercicio profesional de la realización de avalúos en el país”.*
- *Acuerdo 0373 de 2014 “Plan Básico de Ordenamiento Territorial”*

**3.1.3. Documentos analizados**

- |                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>- Certificado de tradición</li><li>- Recibo impuesto predial vigencia 2020</li></ul> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| <b>3.2 INFORMACION JURIDICA</b> |                                                                                                                                                      |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3.2.1. Propietario              | Herederos de Justo Enrique Narvaez Pantoja y González de Narvaez Florinda                                                                            |
| 3.2.2. Título de Adquisición    | Sentencia S.N del 11 de Enero de 1972 Juzgado 5 Civil del Circuito de Cali.<br>Escritura pública No. 2640 del 10 de Julio de 1989 Notaría 9 de Cali. |
| 3.2.3. Matrícula Inmobiliaria   | 370-181024                                                                                                                                           |
| 3.2.4. Código Catastral         | 760010100100900230010000000010                                                                                                                       |
| Nota                            | No se ha efectuado estudio de títulos por no ser de nuestra competencia.                                                                             |

| <b>3.3. INFORMACION DEL SECTOR</b> |                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3.3.1. Vías                        | Las vías del sector se encuentran pavimentadas, con andenes y sardineles amplios. Por tratarse de un predio esquinero, su frente se encuentra sobre vía principal y su fondo sobre vía secundaria del sector. |
| 3.3.2. Acceso                      | El acceso al sector se hace por las Calles 25 y 23, vías de alto y mediano tráfico vehicular y peatonal.                                                                                                      |

|                             |                                                                 |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| 3.3.3. Estratificación:     | Estrato 3                                                       |
| 3.3.4. Comuna               | 10                                                              |
| 3.3.5. SERVICIOS PUBLICOS   | Instalados                                                      |
| 3.3.5.1 Energía eléctrica   | Cuenta con energía de EMCALI                                    |
| 3.3.5.2. Alcantarillado     | Se encuentra conectado al alcantarillado municipal.             |
| 3.3.5.3. Acueducto          | Servicio prestado por EMCALI                                    |
| 3.3.5.4. Gas domiciliario   | Cuenta con servicio prestado por la empresa Gases de Occidente. |
| 3.3.5.5. Telefonía          | Alámbrica e inalámbrica                                         |
| 3.3.5.6. Saneamiento básico | Recolección de basura dos veces por semana                      |

| <b>3.4. DESCRIPCION DEL INMUEBLE</b>                                                             |                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>3.4.1. LOTE DE TERRENO</b>                                                                    |                                                                                                  |
| 3.4.1.1. Area                                                                                    | 283.5 m <sup>2</sup> (Globo mayor extensión, según certificado de tradición)                     |
| 3.4.1.2. Frente                                                                                  | 13.50 m <sup>2</sup>                                                                             |
| 3.4.1.3. Fondo                                                                                   | 21.00 m <sup>2</sup>                                                                             |
| 3.4.1.4. Situación                                                                               | Esquinera                                                                                        |
| 3.4.1.5. Topografía                                                                              | Plana                                                                                            |
| 3.4.1.6. Forma geométrica                                                                        | Rectangular                                                                                      |
| 3.4.1.7. Relación                                                                                | 1 a 3                                                                                            |
| 3.4.1.8. Linderos                                                                                | Los linderos se encuentran debidamente descritos en el certificado de tradición correspondiente. |
| 3.4.1.9. Otras consideraciones del lote                                                          | El sector tiene buena arborización y buen alumbrado público.                                     |
| <b>3.4.2. CONSTRUCCIONES</b>                                                                     |                                                                                                  |
| 3.4.2.1. Area construida: El área construida citada corresponde únicamente a la del primer piso. | 115.50 m <sup>2</sup> (área suministrada por el solicitante)                                     |

|                                 |                                                                                    |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 3.4.2.2. Años de construcción:  | Más de 50 años, con algunas readecuaciones posteriores.                            |
| 3.4.2.3. Vida remanente         | 20 años aproximadamente, con sujeción al mantenimiento adecuado que se le realice. |
| 3.4.2.4. Estado de conservación | Sala, alcobas y baño en buen estado. Cocina y patio en regular estado.             |

**3.4.3. DESCRIPCION GENERAL:**

Se trata del primer piso de una construcción de dos, de situación esquinera, construido con cimentación y columnas de concreto, paredes de ladrillo con repello, estuco y pintura, cubierta en losa de concreto. Las especificaciones son las siguientes:

*PISOS: Baldosa de cemento*

*Puertas: Principales metálicas, una metálica enrollable y la otra tipo puerta-garaje. Interiores en madera en regular estado.*

*Marcos: Metálicos*

*Cocina: En mal estado, con mesón de concreto y enchapes en azulejo, los cuales deben ser demolidos. Pozuelo en aluminio*

*Baño: Enchapes en cerámica parcial, mueble sanitario corriente.*

*Patio: Se encuentra en mal estado tanto en piso como en paredes. Cuenta con espacio para lavadero, el cual fue encontrado en sitio para ser instalado. Se trata de un lavadero prefabricado.*

*Cielos: Losa de concreto con repello, estuco y pintura. Se evidencia que hubo una humedad reparada en la parte posterior izquierda de la sala, que de acuerdo a información del solicitante, se debe al residuo de aguas lluvias que se originan de un patio descubierto que existe en la segunda planta.*

*DISTRIBUCION: Sala comedor, alcoba utilizada como local, tres alcobas sin closet, cocina, un baño, patio y cuarto de san alejo en mal estado.*

*En términos generales el inmueble tiene buena iluminación y buena ventilación.*

**3.5. REGLAMENTACION URBANISTICA**

|                                |                                   |
|--------------------------------|-----------------------------------|
| 3.5.1. CLASIFICACION           | Predio Urbano                     |
| 3.5.2. AREA DE ACTIVIDAD       | Mixta                             |
| 3.5.3. TRATAMIENTO URBANISTICO | Renovación Urbana en modalidad de |

|                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
|                   | <i>Reactivación R2</i>  |
| 3.5.4. I.C.B.     | 1.7                     |
| 3.5.5. I.C.A.     | 3.5                     |
| 3.5.6. I.O.       | 0.8                     |
| 3.5.7. USO ACTUAL | <i>Vivienda y local</i> |

| ÁREAS MIXTAS (CENTRALIDADES Y CORREDORES) |               |                 |                      |        |
|-------------------------------------------|---------------|-----------------|----------------------|--------|
| Proyectos por usos                        | Residencial   |                 | Comercio y servicios | Mixtos |
| Tamaño de predios (m <sup>2</sup> )       | Unifamiliares | Multifamiliares |                      |        |
| Hasta 80                                  | 0,8           |                 |                      |        |
| 81 – 250                                  | 0,7           | 0,7             | 0,75                 | 0,8    |
| 251 – 1000                                | N.A.          | 0,7             | 0,75                 | 0,8    |
| 1001 – 3000                               | N.A.          |                 | 0,6                  | 0,7    |
| 3001 – 5000                               | N.A.          |                 | 0,5                  | 0,6    |
| 5001 – 10000                              | N.A.          |                 | 0,5                  | 0,5    |
| 10001 - 20000                             | N.A.          |                 | 0,5                  | 0,5    |
| más de 20000                              | N.A.          |                 | 0,5                  |        |

| IDESC INFRAESTRUCTURA DE DATOS ESPACIALES SANTIAGO DE CALI |                         |                         |                     |                        |              |      |
|------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------|------------------------|--------------|------|
| Resultado                                                  |                         |                         |                     |                        |              |      |
| Exportar Selección                                         |                         |                         |                     |                        |              |      |
| ▲ Capa: Edificabilidad                                     |                         |                         |                     |                        |              |      |
| Indice constr base                                         | Indice constr adicional | Indice ocupacion        | Normas volumetricas | Norma complementaria   | Resoluciones |      |
| 1,7                                                        | 3,5                     | Ver más                 | Ver más             | Ver más                |              |      |
| ▲ Capa: Unidades de planificación urbana                   |                         |                         |                     |                        |              |      |
| Cod. UPU                                                   | Nombre                  | Remover                 |                     |                        |              |      |
| 11                                                         | SANTA ELENA             | X                       |                     |                        |              |      |
| ▲ Capa: Tratamientos urbanísticos                          |                         |                         |                     |                        |              |      |
| Nombre                                                     | Norma                   | Resoluciones            | Remover             |                        |              |      |
| RENOVACIÓN URBANA 2 – REACTIVACIÓN (R2)                    | Ver más                 |                         | X                   |                        |              |      |
| ▲ Capa: Áreas de actividad                                 |                         |                         |                     |                        |              |      |
| Nombre                                                     | Área actividad          | Tipo                    | Vocacion            | Normas complementarias | CIU 4        | A pe |
| DE CORREDOR                                                | ÁREA DE ACTIVIDAD MIXTA | CORREDORES ESTRATEGICOS | USOS EMPRESARIALES  | Ver más                | Ver más      |      |
| ▲ Capa: Barrios y sectores                                 |                         |                         |                     |                        |              |      |
| Codigo                                                     | Nombre                  | Área                    | Perimetro           | Remover                |              |      |
| 1009                                                       | Cristóbal Colón         | 519877.679              | 4658.984            | X                      |              |      |
| ▲ Capa: Comunas                                            |                         |                         |                     |                        |              |      |
| Codigo                                                     | Nombre                  | Área                    | Perimetro           | Remover                |              |      |
| 10                                                         | Comuna 10               | 4297730.149             | 9404.276            | X                      |              |      |

<https://idesc.cali.gov.co/geovisor.php>

### **ACUERDO 0373 DE 2014. POT de CALI.**

**Artículo 291. Área de Actividad Mixta.** El 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.

*El área de actividad mixta se encuentra constituida por los corredores de actividad, tanto estratégicos como urbanos, y las siguientes centralidades:*

- 1. Centralidades empresariales.*
- 2. Centralidades de abastecimiento.*
- 3. Centralidades con usos asociados a la vivienda.*
- 4. Centralidades asociadas a equipamientos.*
- 5. Centralidades de servicios al automóvil.*
- 6. Centralidades de servicios industriales.*

### **3.6. METODOLOGIAS VALUATORIAS**

|                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>3.6.1. Método de Comparación o de mercado</b>            | <i>Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior</i>                                                                                                                                                                                     |
| <b>3.6.2. Método de Costo de Reposición</b>                 | <i>En desarrollo de este método se debe entender por costo total de la construcción la suma de los costos directos, costos indirectos, los financieros y los de gerencia del proyecto, en que debe incurrirse para la realización de la obra. Después de calculados los volúmenes y unidades requeridas para la construcción se debe tener especial atención con los costos propios del sitio donde se localiza el inmueble. Al valor definido como costo total se le debe aplicar la depreciación.</i> |
| <b>3.6.3. Método o Técnica Residual</b>                     | <i>Para el cálculo de ventas totales, se debe analizar el tipo de producto que por efectos del principio de mayor y mejor uso se pueda dar sobre el predio, para lo cual se deben referenciar las ofertas de inmuebles comparables y semejantes al proyecto planteado, así como las características de áreas, valores de venta, elementos del proyecto, entre otros que este tenga.</i>                                                                                                                 |
| <b>3.6.4. Método de Capitalización de Rentas o Ingresos</b> | <i>Es necesario realizar la investigación de los contratos que regulen la posibilidad de generar rentas o ingresos, tales como los de arrendamiento, para bienes comparables</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

### **3.7. METODOLOGIA UTILIZADA: Costo de Reposición mejoras**

Resolución 620/08 IGAC. Artículo 13º.- Método de Costo de Reposición. En desarrollo de este método se debe entender por costo total de la construcción la suma de los costos directos, costos indirectos, los financieros y los de gerencia del proyecto, en que debe incurrirse para la realización de la obra. Después de calculados los volúmenes y unidades requeridas para la construcción se debe tener especial atención con los costos propios del sitio donde se localiza el inmueble. Al valor definido como costo total se le debe aplicar la depreciación. Parágrafo 1.-Este método se debe usar en caso que el bien objeto de avalúo no cuente con bienes comparables por su naturaleza (colegios, universidades, hospitales, estadios, etc.) o por la inexistencia de datos de mercado (ofertas o transacciones) y corresponda a una propiedad no sujeta al régimen de propiedad horizontal.

Para la valoración de las construcciones se tomó como referencia los valores de la revista Construdata 199 (asimilándola a Multifamiliar VIP) y la correspondiente depreciación según la clase de clasificación del inmueble:



**TABLAS FITTO Y CORVINI. Depreciación:** 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: | $Y = 0.0012 X^2 + 0.1275 X + 75.1530$ |

*X: Es el valor resultante de dividir la edad del inmueble (vetustez) entre la vida útil, multiplicado por 100.*

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

*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 basadas en las tablas de Fitto y Corvini.*

*Este inmueble se cataloga como de Clase 3.5. En consecuencia:*

|                                       |
|---------------------------------------|
| $Y = 0.0033 X^2 + 0.3341 X + 33.1990$ |
|---------------------------------------|

|                  |               |
|------------------|---------------|
| X =              | 50 / 70 * 100 |
| X =              | 71            |
| X <sup>2</sup> = | 5.102         |

|     |       |
|-----|-------|
| Y = | 73,90 |
|-----|-------|

|                                         |        |                                                   |
|-----------------------------------------|--------|---------------------------------------------------|
| Vn = Valor m <sup>2</sup> Construcción: |        | \$ 1.887.736                                      |
| Y = Depreciación:                       | 73,90% | \$ 1.395.037                                      |
| Total m <sup>2</sup> Depreciado:        |        | \$ 492.699 (Valor prom. Const. X m <sup>2</sup> ) |

### **3.8. CRITERIOS Y COMENTARIOS**

*Es importante expresar que puede existir una diferencia entre los precios del avalúo y el valor real de una eventual operación de compraventa. Lo normal es que los dos valores no coincidan, porque a pesar de que el estudio efectuado nos lleva al "Valor Objetivo" del inmueble, en el "Valor de Negociación" intervienen otros elementos subjetivos o circunstanciales imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, las tasas de interés, la urgencia económica del vendedor, la necesidad o el deseo del comprador, la destinación o uso que éste le vaya a dar al inmueble, etc. factores que a veces distorsionan hacia arriba o hacia abajo el*

valor de lo avaluado y vendido. Es de anotar que el valor resultante corresponde a un valor razonable para una transacción normal, en un tiempo prudente.

**VIGENCIA:** Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que la condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

### **3.9. CONCLUSIONES DEL VALOR**

Después de correlacionar todos los factores internos y externos que intervienen en el valor comercial del bien, se coligen los siguientes valores unitarios y totales así:

| ITEMS                | AREA<br>( M2 ) | VALOR<br>( M2 ) | VALOR<br>TOTAL      |
|----------------------|----------------|-----------------|---------------------|
| VALOR MEJORAS PISO 1 | 115,50         | \$493.000       | \$56.941.500        |
| <b>VALOR TOTAL</b>   |                |                 | <b>\$56.941.500</b> |

**NOTA:** Este informe es un Avalúo Comercial, pero en ningún caso se realiza el Estudio de los Títulos de Propiedad, ni se certifican las Áreas y los Linderos, los cuales son suministrados por el Solicitante y/o Propietario.

La suscrita certifica que no posee interés alguno en el inmueble objeto del presente informe.

**SON: CINCUENTA Y SEIS MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y UN MIL QUINIENTOS PESOS (\$56.941.500) M/CTE.**



**GRACIELA MOSQUERA MENA**  
Perito Avaluadora  
RAA AVAL-66908606

## **ANEXO 1. REGISTRO FOTOGRAFICO**

### **FACHADAS**



**GRACIELA MOSQUERA M.**

**Abogada – Avaluadora**

**RAA AVAL-66908606**

**Avenida 10 Oeste No. 10C - 15**

**Celular 311 7692281**

**Cali, Valle – Colombia**



**SALA COMEDOR**



**GRACIELA MOSQUERA M.**

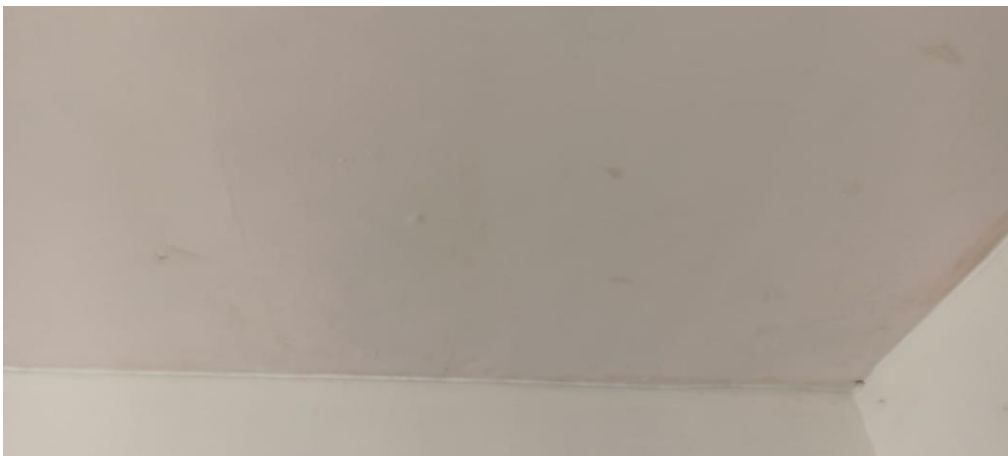
**Abogada – Avaluadora**

**RAA AVAL-66908606**

**Avenida 10 Oeste No. 10C - 15**

**Celular 311 7692281**

**Cali, Valle – Colombia**



**GRACIELA MOSQUERA M.**

**Abogada – Avaluadora**

**RAA AVAL-66908606**

**Avenida 10 Oeste No. 10C - 15**

**Celular 311 7692281**

**Cali, Valle – Colombia**

### **ALCOBAS**



**GRACIELA MOSQUERA M.**

**Abogada – Avaluadora**

**RAA AVAL-66908606**

**Avenida 10 Oeste No. 10C - 15**

**Celular 311 7692281**

**Cali, Valle – Colombia**



**GRACIELA MOSQUERA M.**

**Abogada – Avaluadora**

**RAA AVAL-66908606**

**Avenida 10 Oeste No. 10C - 15**

**Celular 311 7692281**

**Cali, Valle – Colombia**

### **BAÑO**



### **COCINA**



**GRACIELA MOSQUERA M.**

**Abogada – Avaluadora**

**RAA AVAL-66908606**

**Avenida 10 Oeste No. 10C - 15**

**Celular 311 7692281**

**Cali, Valle – Colombia**



*PATIO DE ROPAS E ILUMINACION*



**GRACIELA MOSQUERA M.**

**Abogada – Avaluadora**

**RAA AVAL-66908606**

**Avenida 10 Oeste No. 10C - 15**

**Celular 311 7692281**

**Cali, Valle – Colombia**



*Cuarto de San Alejo*



**GRACIELA MOSQUERA M.**

**Abogada – Avaluadora**

**RAA AVAL-66908606**

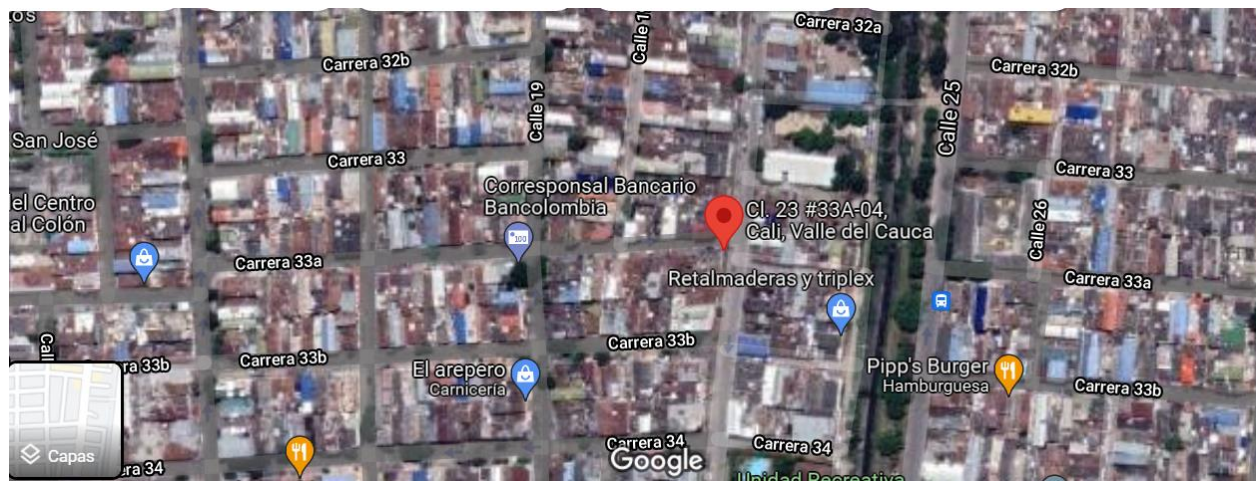
**Avenida 10 Oeste No. 10C - 15**

**Celular 311 7692281**

**Cali, Valle – Colombia**



### **PLANO DE UBICACIÓN**



<https://www.google.com/maps/place/Cl.+23+%2333A-04,+Cali>



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

**Certificado generado con el Pin No: 221111789967841614**

**Nro Matrícula: 370-181024**

Pagina 1 TURNO: 2022-524113

Impreso el 11 de Noviembre de 2022 a las 03:37:57 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 370 - CALI DEPTO: VALLE MUNICIPIO: CALI VEREDA: CALI

FECHA APERTURA: 02-08-1984 RADICACIÓN: 1984-29278 CON: CERTIFICADO DE: 31-07-1984

CODIGO CATASTRAL: **760010100100900230010000000010** COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

UNA CASA DE HABITACION Y EL LOTE DONDE ESTA CONSTRUIDA, CUYOS LINDEROS SON: NORTE, EN 21.00 MTS. CON LA CARRERA 36A, ORIENTE, EN 13.50 MTS. CON LA CALLE 18, SUR, EN 21.00 MTS. CON PREDIO DE EDUARDO CALVACHE M. Y OCCIDENTE, CON PREDIO DEL MISMO CALVACHE. AREA: 283.50 M2. 183-215

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

2) CL 23 # 33 A - 02 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 18 36-12 O 33-A-02 CRA 36A B/CRISTOBAL COLON.- HOY CRA 33A CON CALLE 23

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 03-10-1972 Radicación:

Doc: SENTENCIA S.N. del 11-01-1972 JUZGADO 5 CIVIL DEL CIRCUITO de CALI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 150 ADJUDICACION SUCESION

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

DE: NARVAEZ PANTOJA JUSTO ENRIQUE

**A: GONZALEZ DE NARVAEZ FLORINDA**

X

**A: NARVAEZ GONZALEZ BLANCA GLORIA**

X

**A: NARVAEZ GONZALEZ FLOR ALICIA**

X

**A: NARVAEZ GONZALEZ JOHN HERDSMAN**

X

**A: NARVAEZ GONZALEZ JORGE ENRIQUE**

X

**A: NARVAEZ GONZALEZ MARIA LUCY**

X

**A: NARVAEZ GONZALEZ STELLA LUCERO**

X



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

**Certificado generado con el Pin No: 221111789967841614**

**Nro Matrícula: 370-181024**

Pagina 2 TURNO: 2022-524113

Impreso el 11 de Noviembre de 2022 a las 03:37:57 PM

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

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

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 17-12-1987 Radicación: 1987-65866

Doc: ESCRITURA 9963 del 11-12-1987 NOTARIA 2 de CALI

VALOR ACTO: \$800,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA DE DERECHOS

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

DE: GONZALEZ DE NARVAEZ FLORINDA

DE: NARVAEZ GONZALEZ JOHN HERDSMAN

X

DE: NARVAEZ GONZALEZ JORGE ENRIQUE

X

DE: NARVAEZ GONZALEZ STELLA LUCERO

X

**A: IBARRA GARZON ORLANDO**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 28-09-1988 Radicación: 1988-57272

Doc: OFICIO 875 del 11-08-1988 JUZGADO 19 CIVIL MUNICIPAL de CALI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 401 EMBARGO PROCESO EJECUTIVO CON MEDIDAS PREVIAS.

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

DE: BANCO DE OCCIDENTE (SUCURSAL PRINCIPAL DE CALI)

**A: NARVAEZ GONZALEZ JOHN HERDSMAN**

X

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 14-04-1989 Radicación: 20553

Doc: ESCRITURA 2573 del 07-04-1989 NOTARIA 2 de CALI

VALOR ACTO: \$800,000

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION TOTAL HIPOTECA ESCRITURA #9963

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

DE: IBARRA GARZON ORLANDO

**A: GONZALEZ DE NARVAEZ FLORINDA**

X

**A: NARVAEZ GONZALEZ ESTELLA LUCERO**

X

**A: NARVAEZ GONZALEZ JOHN HERDSMAN**

X

**A: NARVAEZ GONZALEZ JORGE ENRIQUE**

X

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 14-07-1989 Radicación: 1989-38938

Doc: OFICIO 636 del 12-05-1989 JUZGADO 19 CIVIL MUNICIPAL de CALI

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: : 790 CANCELACION DE EMBARGO

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

DE: BANCO DE OCCIDENTE

**A: NARVAEZ GONZALEZ JOHN HERDSMAN**

X



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

**Certificado generado con el Pin No: 221111789967841614**

**Nro Matrícula: 370-181024**

Pagina 3 TURNO: 2022-524113

Impreso el 11 de Noviembre de 2022 a las 03:37:57 PM

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

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

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 04-08-1989 Radicación: 43220

Doc: ESCRITURA 2640 del 10-07-1989 NOTARIA 9 de CALI

VALOR ACTO: \$260,000

ESPECIFICACION: : 351 VENTA DERECHOS

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

DE: NARVAEZ GONZALEZ JOHN HERDSMAN

**A: GONZALEZ DE NARVAEZ FLORINDA**

**CC# 29029730 X**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 30-08-1989 Radicación: 48030

Doc: ESCRITURA 3094 del 11-08-1989 NOTARIA 9 de CALI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 101 VENTA PARCIAL: CASA LOTE

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

**A: MARTINEZ MAGOLA DEL SOCORRO**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 26-11-2007 Radicación: 2007-100155

Doc: OFICIO 3814 del 16-11-2007 JUZGADO 19 CIVIL MUNICIPAL de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DEMANDA EN PROCESO DIVISORIO: 0415 DEMANDA EN PROCESO DIVISORIO

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

DE: GONZALEZ VIUDA DE NARVAEZ FLORINDA

DE: NARVAEZ DE VALENCIA MARIA LUCY

DE: NARVAEZ GONZALEZ FLOR ALICIA

DE: NARVAEZ GONZALEZ STELLA LUCERO

**A: NARVAEZ GONZALEZ BLANCA GLORIA**

**X**

**A: NARVAEZ GONZALEZ JORGE ENRIQUE**

**X**

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 29-01-2010 Radicación: 2010-6314

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

VALOR ACTO: \$

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

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

DE: SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION.

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 23-05-2022 Radicación: 2022-43415

Doc: OFICIO 602 del 27-04-2022 JUZGADO DIEZ Y NUEVE CIVIL MUNICIP de CALI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DE DEMANDA OFICIO #515 DE 27-02-2020,(DIVISORIO)RAD:2007-647.





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

**Certificado generado con el Pin No: 221111789967841614**

**Nro Matrícula: 370-181024**

Pagina 5 TURNO: 2022-524113

Impreso el 11 de Noviembre de 2022 a las 03:37:57 PM

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

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

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2022-524113**

**FECHA: 11-11-2022**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

El Registrador: FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA

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