

RV: AVALÚO DEL PREDIO ORDENADO RAD. 2019-00893

Juzgado 27 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali <j27cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Jue 8/10/2020 9:11 AM

Para: Marcelino Arboleda Rivas <marbolier@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 1 archivos adjuntos (2 MB)

Avalúo 20155 El Diamante.pdf;

CIVIL MUNICIPAL DE CALI

JUZGADO 27

De: Viviana Martínez Silva <vivianamarsi@hotmail.com>**Enviado:** jueves, 8 de octubre de 2020 9:10 a. m.**Para:** Juzgado 27 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali <j27cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>**Asunto:** AVALÚO DEL PREDIO ORDENADO RAD. 2019-00893

14OCT'20am8:09

Buenos días,

De manera comedida y respetuosa me permito allegar el Avalúo ordenado por Su Señoría en Audiencia el 18 de Septiembre de 2020, para el proceso de Acción Reivindicatoria de Dominio, con Radicación 2019-00893.

Si debo allegarlo físico por favor me confirman cuando puedo pasar a llevarlo.

Muchas gracias,

Atentamente,

VIVIANA MARTÍNEZ SILVA

Abogada Apoderada de los Demandantes

Celular: 3116039115

Enviado desde Outlook**De:** VIVIANA Martinez <vivianamarsi@gmail.com>**Enviado:** jueves, 8 de octubre de 2020 8:19 a. m.**Para:** vivianamarsi@hotmail.com <vivianamarsi@hotmail.com>**Asunto:** Documento de Viviana

Avalúo 20155 El Diamante.pdf

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL

**Pedio 760010100130800160016000000016 – H087600160000-
ID Predio: 438037 Matrícula Inmobiliaria No. 370-042068
Carrera 29B No. 38 - 65, Barrio El Diamante
Cali**



**Solicitante:
Hermanos Rodríguez Franco**

AVALUO No. 20155

Cali. 2020

*Ing. Jorge Enrique Posada S. MSc OUR – MSc MDL
Especialista en Mercados y Políticas de Suelo en América Latina – Especialista en Calidad y Productividad
Premio Nacional Avalúos Especiales y Urbanos
Teléfono: 57 23716378 Celular: 3006528001
Cali. Colombia*

RESUMEN

El presente documento de avalúo comercial, fue elaborado por el Ing. Jorge Enrique Posada Salazar, Premio Nacional en Avalúos Especiales y Urbanos, de conformidad con la Ley 1673 de 2013 con Registro Abierto de Avaluadores AVAL- 16657762 R.A.A en las categorías: Inmuebles Urbanos, Inmuebles Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, Maquinaria y Equipos Especiales, Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos, Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio e intangibles especiales, quien elabora un análisis metódico y técnico del inmueble en su conjunto, con el fin de estimar su valor comercial.

Certifico no tener interés alguno en este inmueble ni directa o indirectamente en un futuro de negociación de compra y venta del predio avaluado e igualmente no tengo ninguna vinculación comercial diferente a la derivada de este estudio con el poseedor o solicitante del presente avalúo, por consiguiente el informe valuatorio fue elaborado con la metodología de la técnica de la valuación, con criterios de objetividad, certeza de fuentes, transparencia, integridad y suficiencia, independencia y todo el rigor profesional.

Teniendo en cuenta los ítems internos y externos que integran el Concepto de Valor Comercial del bien como son: Estado general, Localización, Servicios, Tamaño, Ubicación, Diseño, Volumen de Clientes, Mantenimiento, Mercadeo, Factor de Comercialidad, Normas Municipales, etc., integrados en la metodología valuatoria de acuerdo a las normas vigentes, se obtuvo el siguiente resultado:

AVALUÓ 20155
SOLICITANTE Hermanos Rodríguez Franco
PROPIETARIO(S) Alba Sonia Rodríguez Franco, Carlos Arturo Rodríguez Franco, Eliberto Rodríguez Franco, Luis Ancizar Rodríguez Franco y Rodrigo Rodríguez Franco
CIUDAD Cali
FECHA AVALUÓ Septiembre 25 de 2020

Predio El Diamante			
ITEM	AREAS M ²	VALOR UNITARIO \$/m ²	VALOR TOTAL \$
Terreno	140,00	510.418	71.458.571
Construcción	234,11	594.344	139.141.959
Anexo	37,10	317.869	11.792.953
Avalúo Comercial Total			222.393.484
Avalúo Comercial Ajustado			222.393.000

Vigencia: Decreto 1420 de 1998. Artículo 19°.- Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación.

Jorge Enrique Posada S.
R.A.A. AVAL-16657762
Premio Nacional en Avalúos Urbanos y Especiales

1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. **SOLICITANTE:** Hermanos Rodríguez Franco
- 1.2. **TIPO DE INMUEBLE:** Casa de habitación
- 1.3. **TIPO DE AVALUO:** Comercial urbano
- 1.4. **DEPARTAMENTO:** Valle del Cauca
- 1.5. **MUNICIPIO:** Cali
- 1.6. **COMUNA:** 13
- 1.7. **BARRIO:** El Diamante
- 1.8. **DIRECCIÓN:** Carrera 29B No. 38 - 65
- 1.9. **COORDENADAS:** Magna Sirgas Cali, Este: 1063963.754 Norte: 870226.994
- 1.10. **DESTINACIÓN ACTUAL:** Residencial
- 1.11. **FECHA DE INFORME:** Septiembre 25 de 2020

2. INFORMACIÓN CATASTRAL

Código Nacional	760010100130800160016000000016
No. Predial	H087600160000
ID Predial	438037
Área de Terreno m²	140,00
Valor Terreno \$	230.944
Área Construida m²	90,00
Destino económico	Habitacional
Avalúo Vigencia 2020	\$ 116.843.000



Ubicación del predio IDESC, escala 1:2.000

Fuente: Subdirección Catastro e IDESC

3. DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Escritura pública No. 3714 del 10 de noviembre de 2018 de la Notaria sexta del Circulo de Cali
- Certificado de tradición de matrícula inmobiliaria No. 370-042068 del 22 de septiembre de 2020
- Recibo predial
- Acta Audiencia Virtual inicial Art.372 CGP, Rad. 2019-00893
- Carta catastral H0876
- Plano localizador del sector
- Plan de Ajuste y Actualización Ordenamiento Territorial de Cali Acuerdo 373 de 2014
- Mapa No. 42 Areas de Actividad
- Mapa No. 43 Tratamientos Urbanísticos

- Mapa No. 45 Índice de Construcción Base
- Mapa No. 46 Índice de Construcción Adicional
- Mapa No. 47 Unidades de Planificación Urbana
- Resolución No. 620 del 2008 del IGAC
- Indicadores económicos
- Mercado Inmobiliario del sector

4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

Matrícula Inmobiliaria	Propietario
370-042068	Alba Sonia Rodríguez Franco, Carlos Arturo Rodríguez Franco, Eliberto Rodríguez Franco, Luis Ancizar Rodríguez Franco y Rodrigo Rodríguez Franco

Número Predial	Título de propiedad
H087600160000	Escritura pública No. 3714 del 10 de noviembre de 2018 de la Notaria sexta del Circulo de Cali

Nota: La anterior información no constituye estudio jurídico.

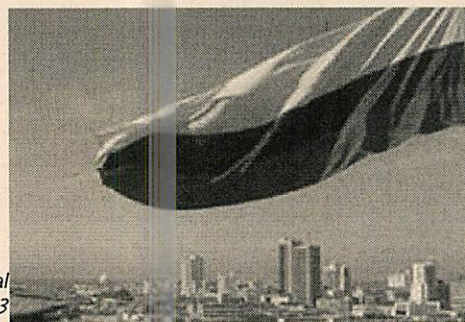
5. GENERALIDADES DE COLOMBIA, VALLE DEL CAUCA Y CALI

5.1. COLOMBIA

Se ubica en el noroeste de Sudamérica, limita al norte con Panamá y el mar Caribe, al este con Venezuela y Brasil, al sur con Perú y Ecuador, y al oeste con el océano Pacífico. Colombia es el único país de América del Sur con costas tanto en el océano Atlántico como en el océano Pacífico.



- Fácil acceso a todos los mercados
- Punto intermedio entre Norte y Sur América
- Diversidad geográfica y ambiental

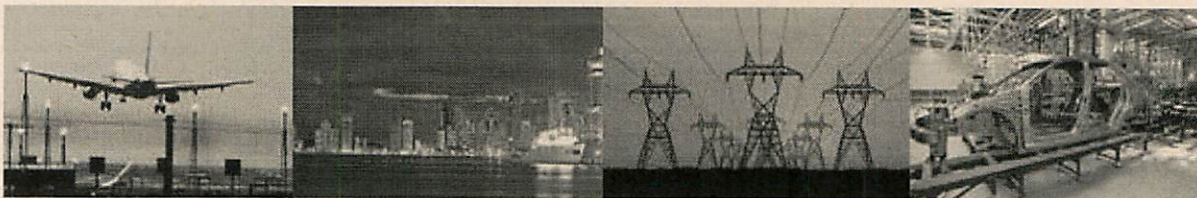


Cali, Colombia

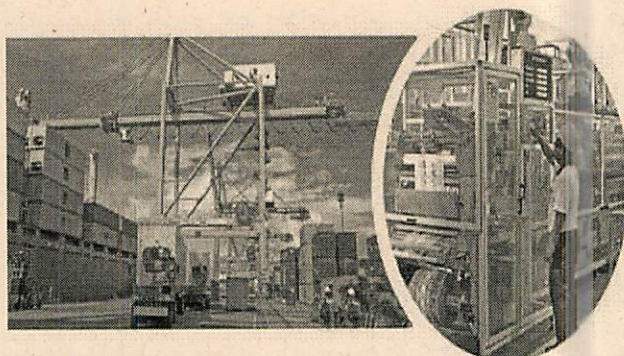
Extensión territorial: 1.141.748 km² **Capital:** Bogotá.
Idioma: Español **Población:** 50.372.424 habitantes
PIB (Millones Dólares): 343.177 **IDH:** 0,761
Coeficiente de Gini: 50,4 **Moneda:** Peso colombiano
Código ISO: 170/COL/CO **Dominio Internet:** .co
Inflación: 3,80% **Tasa de desempleo:** 10,50%

Barriles de petróleo (al día): 890.000 **Gas (al día):** 1.090.000 pies³

Economía: Colombia se ha caracterizado por disfrutar de una excelente estabilidad económica. El crecimiento de los índices del PIB ha sido una constante a lo largo de los últimos setenta años. Así mismo, el PIB colombiano ha mostrado un crecimiento mayor en comparación con gran parte de los países latinoamericanos y ha sido el menos volátil desde los setentas.



El Producto Interno Bruto (PIB) para el año de 2019, fue del 3,3%.



Colombia una excelente opción para la inversión: Crecimiento por encima del 3%, tercera economía en América Latina y uno de los países con mayor estabilidad económica en la región, la estabilidad macroeconómica, los incentivos tributarios, su ubicación estratégica, los acuerdos comerciales, muchas de sus ciudades ofrecen oportunidades únicas de inversión; desde ciudades con una alta disponibilidad de mano de obra, hasta ciudades con puertos de gran capacidad. Existe una política pública para la competitividad y productividad, que es el CONPES No. 3527, tiene 15 planes de acción: (1) sectores de clase mundial, (2) salto en la productividad y el empleo, (3) competitividad en el sector agropecuario, (4) formalización empresarial, (5) formalización laboral, (6) ciencia, tecnología e innovación, (7) educación y competencias laborales, (8) infraestructura de minas y energía, (9) infraestructura de logística y transporte, (10) profundización financiera, (11) simplificación tributaria, (12) TIC, (13) cumplimiento de contratos, (14) sostenibilidad ambiental como factor de competitividad, y (15) fortalecimiento institucional de la competitividad.

Firmas extranjeras que han iniciado operaciones en Colombia en los últimos 5 años: Facebook, Hoteles Atton, Furukawa, Hero Moto Corp., Holcim, Unilever, Indra, Telefónica, Ona Corporation, Telemark, Grupos Pestana, Jerónimo Martins, Accor, Mapfre. Franquicias: Starbucks, Banco Itaú, Axa Seguros, Ripley, Victoria's Secret, Marriot, Versace, Dolce & Gabbana, GAP, Forever 21, entre otras.

Sector	Porcentaje
Manufactura, Distribución y Retail	30%
Biocombustibles	17%
Servicios Públicos, Seguros y Construcción	11%
Medios de comunicación, Industria entretenimiento y Tecnología	23%

Y aunque resulta intangible, la confianza en el manejo macroeconómico del país es un factor positivo. El país ha mantenido una política macroeconómica que ha generado credibilidad en los mercados internacionales, incluso a pesar de que en diciembre la calificadora S&P redujo la nota a Colombia debido a la debilidad del mercado. Esta solidez macro es incluso uno de los principales argumentos que acaba de presentar el Gobierno Nacional, en Nueva York, a las calificadoras Fitch y Moody's, que han reconocido el manejo ortodoxo de la economía.

Los nubarrones. *Pese a la mejor perspectiva, también hay preocupaciones. Por un lado, está el tema fiscal, por el desbalance entre ingresos y gastos, que genera presiones. La desaceleración de la economía jugó aquí un papel determinante.*

El deterioro en la cartera de los bancos también preocupa porque no ha permitido transmitir al sistema financiero los recortes en las tasas de interés del Banco de la República. El sistema financiero ha recibido golpes por los problemas generados en la financiación de infraestructura –tras el escándalo de corrupción en Odebrecht–, la intervención de Electrocaribe y las dificultades en empresas de sectores como salud y transporte. También el deterioro en el empleo asusta y ha agudizado la morosidad en el pago de las deudas al sector financiero.

Prospectiva. *El país debe propender por reducir la informalidad en la economía, mejorar la competitividad y la infraestructura y promover la movilidad social, en especial mediante mejoras en la educación y en la atención de la salud.*

La economía colombiana crecerá menos del 2% en 2020, según el promedio de los analistas consultados, a causa de la pandemia del COVID-19. No obstante, esta cifra mantendrá a Colombia como uno de los países con mayor crecimiento de la región, una buena noticia en medio de un panorama de desaceleración global.

Dólar volátil. *El dólar se ha fortalecido a nivel global ante el recrudecimiento de la guerra comercial y el deterioro en las perspectivas de crecimiento mundial, que provocó una mayor aversión al riesgo y la salida de capitales en las economías emergentes.*

Invertir en finca raíz, una gran opción para el 2020. *Muchos colombianos buscan invertir sus ahorros en viviendas para alquilar, pero hay que escoger muy bien los proyectos, sus costos y beneficios.*

Cada vez, más colombianos invierten en finca raíz dada su creciente rentabilidad. En los últimos años, el sector inmobiliario en Colombia se ha venido consolidando como una alternativa de diversificación de portafolio para pequeños inversionistas.

Como muchos sectores, la finca raíz se comporta como un activo que puede garantizar ingresos y buena rentabilidad para cualquier persona. Sin embargo, también tiene sus riesgos. Si bien la vivienda es uno de los segmentos más relacionados con la finca raíz, también existen tipos de inversión en 'segmentos corporativos' como oficinas, locales comerciales y bodegas. Uno de los principales problemas de este último segmento, es que existe una restricción para acceder a una base económica que les permita a los inversionistas tener una cuota inicial para poder comprar un activo como bodegas o locales.

El mejor ahorro que puede tener una familia colombiana es la finca raíz. Es un ahorro que da rentabilidad, donde se mantiene el valor del dinero en el tiempo. Hay un impacto inicial, pero en el valor del precio de la vivienda. En la vivienda social hay cero impacto porque se da la devolución del IVA.

Hoy, los proyectos que se encuentran a la vanguardia, son los que se denominan City Center, que combinan vivienda, oficinas, restaurantes y entretenimiento.

Ese concepto nace cuando se observa la elevada migración del campo a las ciudades, a los centros urbanos. Hoy, en Colombia, según el Banco Mundial, el 80 % de familias del país ya son urbanas; Esas familias vienen a la ciudad congestionada, con problemas de transporte público; sacar el carro ya es difícil y el objetivo es que vivan cerca de su trabajo. Un City Center busca poner todo en un mismo lugar, donde los servicios básicos como un supermercado, un banco, una lavandería, todo lo que necesita la familia, esté a la mano para que esa familia mejore su calidad de vida. El objetivo es que las personas que allí habiten no usen el carro, ojalá, que puedan caminar hasta el trabajo o ir en medios alternativos. Se proyectan pensando en la familia, que incluso es menor de 40 años y quiere socializar, por eso los espacios son para que lo logren, para socializar de una forma tranquila y segura.

5.2. VALLE DEL CAUCA

Departamento de Colombia situado en la región occidental del país, entre los 3° 05' y 5° 01' de latitud N, y los 75° 42' y 77° 33' de longitud O. El Valle del

Cauca limita al norte con los departamentos de Chocó y Risaralda, al este con los de Quindío y Tolima, al sur con el departamento del Cauca, y al oeste con el océano Pacífico y el departamento del Chocó.

Extensión territorial: 21.195 Kilómetros cuadrados **Clima promedio:** 25 °C

N° de Municipios: 42

Capital: Santiago de Cali

Ciudades intermedias: Palmira, Buga, Tuluá, Cartago, Buenaventura y Sevilla.



Ubicación geoestratégica: El Valle cuenta con Buenaventura, ventaja estratégica de estar cerca del principal puerto de Colombia en el Pacífico, moviliza el 52,4% de las importaciones del país. El aeropuerto internacional ofrece semanalmente 300 vuelos entre Cali y Bogotá y más de 60 vuelos internacionales directos, generando excelente conectividad aérea.

- Accede directamente a la Cuenca del Pacífico y a la del Atlántico a través del Canal de Panamá, que se encuentra a 20 horas de navegación.
- Es una plataforma exportadora ideal hacia los países del pacífico americano (Canadá, Estados Unidos, México, Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá, Ecuador, Perú y Chile).
- Hace parte de la región de Colombia, entre Bogotá, Medellín y Cali, la cual concentra el 70% del PIB nacional y el 52% de la población colombiana.

Recurso humano: El Valle tiene una población de 4.660.438, entre ésta más del 60% de menores de 45 años, 53% de fuerza laboral y 14.000 profesionales graduados anualmente.

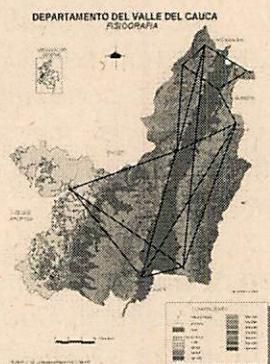
Sectores de inversión:

- **Agroindustria:** Hortofrutícola, Cacao, Chocolatería y Confitería.

- **Manufacturas:** Materiales de construcción, Automotriz, Cosméticos y Artículos de Aseo, Biotecnología.
- **Servicios:** Tercerización de Servicios BPO y KPO, Software y Servicios TI, Infraestructura Hotelera y Turística.

Recursos naturales renovables. La región en buena parte, ha sustentado su desarrollo en sus recursos naturales renovables:

- **Biodiversidad:** Alberga entre el 25% y el 50% de la fauna y el 11% de la flora del país
- **Recursos hídricos:** Dos cuencas: Pacífico y Cauca
- **Aguas subterráneas:** 1.600 pozos profundos que suministran 800 millones de metros cúbicos al año
- **Lluvia y sol:** Una de las más altas pluviosidades del mundo y horas de exposición solar. No zafra
- **Pesca:** Potencial de 450.000 toneladas/año. Se aprovecha sólo el 25%
- **Reserva forestal:** El Pacífico colombiano representa el 16% del total nacional y es la segunda después de la Amazonía



FISIOGRAFICA

- **Zona del Pacífico:** 418.15 Ha. Gran biodiversidad, abundancia en flora y fauna
- **Zona de Ladera:** Cordilleras central y occidental: 1.326.5 Ha. Gran potencial en recursos hídricos y forestales.
- **Valle geográfico del Río Cauca, corredor interandino:** 317.82 Ha. Elevado desarrollo agroindustrial; eje del desarrollo del Valle y escenario del sistema de ciudades

La economía del Valle del Cauca está sustentada en la prestación de servicios, le siguen la industria y las actividades agropecuarias. La región es atractiva para los inversionistas por el fortalecimiento de las operaciones de comercio exterior y la presencia de empresas de diferentes áreas. Influyen las 5 zonas francas en funcionamiento y una más en construcción. La relación costo-beneficio para los inversionistas y la relocalización de

empresas, dio lugar a que el diario económico Financial Times destacó al Valle del Cauca entre las tres regiones con mayores ventajas para la Inversión Extranjera Directa en Suramérica en 2019, logro que se suma al obtenido por su capital, Cali, como una de las 10 ciudades con mayor futuro inversionista en el continente.

Sector	Reglones Económicos
Servicios	Comerciales, el transporte, la banca y las comunicaciones
Industria	Alimentos, particularmente el procesamiento de azúcar, la producción de químicos, fármacos, plásticos y la industria editorial
Agropecuaria	El producto más relevante es la caña de azúcar, donde se encuentran las plantaciones más grandes e importantes del país; le siguen la caña panelera, el sorgo, yuca, algodón, soya, maíz, café palma africana y cacao. La ganadería es mayoritariamente vacuna

Competitividad. El Valle del Cauca concentra actualmente el 29% de las plataformas de distribución de las compañías de Colombia, a causa del bajo costo de los bienes raíces en parques industriales y la consolidación de encadenamientos productivos dentro del sector logístico. A ello, se le suma la confianza de los inversionistas o empresarios internacionales como las ventajas de instalarse en el Valle por su posición geoestratégica, el factor competitivo por la calidad de la educación de sus habitantes, la infraestructura de conectividad digital, la alta cobertura de servicios públicos y el acceso al mercado nacional e internacional, por la conectividad aérea internacional y por concentrar numerosos centros de investigación y desarrollo, además de un alto número de instituciones educativas bilingües en donde se habla inglés, alemán, italiano y francés.

La infraestructura física provee de conectividad y adecuada movilidad de bienes y servicios con el centro del país. La red de conectividad, esta está conformada por 8.230 kms, que incluye 690 km de doble calzadas en ambos sentidos, conectando a Santiago de Cali con la región Cafetera hacia el norte. Hacia el sur la vía Panamericana conecta con el Ecuador, y hacia el occidente con la ciudad portuaria de Buenaventura. En un mediano plazo se proyecta la vía a los llanos orientales al oriente del país, atravesando las llanuras para conectar la región con Venezuela. La infraestructura vial Valle del Cauca se ve beneficiada por la topografía casi plana en la red vial. El complemento de las carreteras lo constituye el sistema ferroviario multipropósito. La red férrea departamental cuenta con aproximadamente

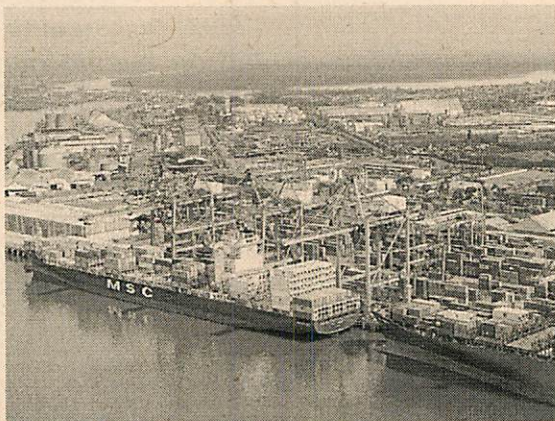
500 kms en operación. La convergencia de las vías con la red férrea posibilita el transporte de carga bimodal desde Buenaventura a Bogotá, y próximamente de Buenaventura a Medellín. El nodo multimodal posibilita el movimiento y la transferencia de mercancías y bienes por vía férrea al sistema vial, con la posibilidad de complementarse convenientemente con el fluvial a través del Rio Cauca que surca el valle geográfico y atraviesa el territorio colombiano por el costado occidental, de sur a norte para unirse con el Rio Magdalena hacia el Atlántico.

La región también ha conseguido desarrollar una infraestructura en telecomunicaciones que cuenta con uno de los mejores equipamientos a nivel nacional. Esta excelente conectividad al mundo entero, gracias a los cables que llegan al país; 4.500 kilómetros de fibra óptica a nivel de nodos de transmisión y con 18 canales distribuidos en 4 anillos.

Prospectiva. En el Departamento se focaliza la inversión especialmente en bionegocios, servicios compartidos y plataformas exportadoras.

Todo por cuenta del mejor clima de negocios que presenta el departamento, que fue reconocido por el Gobierno británico como "región segura para invertir".

Y en infraestructura el desafío inversionista es finalizar nuevos tramos de la doble calzada a Buenaventura, que es una obra prioritaria para el comercio exterior del Valle del Cauca, la remodelación del aeropuerto Alfonso Bonilla Aragón y poner a rodar la expansión del sistema férreo hasta La Tebaida.



Puerto de Buenaventura



Doble calzada

El turismo médico está impulsando la economía del Valle del Cauca. La región se consolida con el clúster de excelencia clínica, con ventas hasta por

\$10 billones al año, pero también como destino de multinacionales en belleza y cuidado personal.

El turismo médico es uno de los sectores que 'saca la cara' por el Valle del Cauca. Solo en 2019 el ingreso de viajeros internacionales para hacerse algún procedimiento estético o quizá una cirugía de alta complejidad en esta región creció 45,3% en relación 2017 y a septiembre de 2018.

Esto se ha venido logrando a través de la iniciativa del clúster de la salud de Excelencia Clínica, que está conformado por 483 empresas, distribuidas en 12 segmentos de negocio: clínicas y hospitales, prestadores de servicios especializados, clínicas estéticas, insumos médicos, equipos médicos, prótesis e implantes, industria farmacéutica y servicios de apoyo (diagnóstico, outsourcing especializado, investigación especializada), productos químicos, comercialización y empaques.

5.3. MUNICIPIO DE CALI

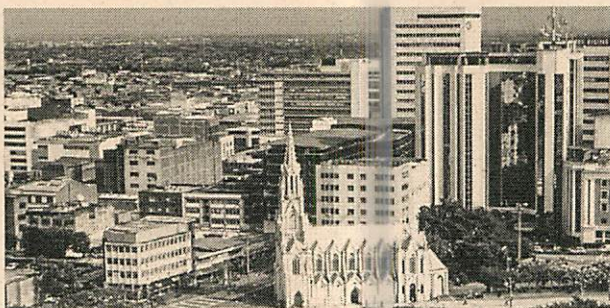
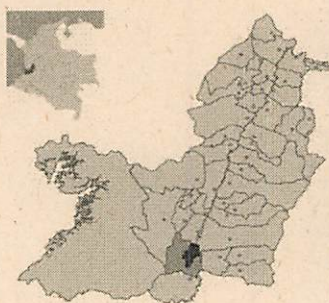
Es el epicentro del suroccidente colombiano de cara a la Cuenca del Pacífico y como región que tiene cobertura hacia varios departamentos.

El municipio de Cali ocupa un área de 56.025.13 hectáreas, de las cuales 12.125.46 corresponden a la zona urbana y 43.899.66 a la zona rural, que están ubicadas entre los 955 y 4200 metros sobre el nivel del mar (m.s.n.m.).

Cali, capital del Valle del Cauca, la llamada "Capital Mundial de la Salsa", es la tercera ciudad más importante de Colombia por ofrecer desde 1930 un ambiente de negocios global a más de 100 multinacionales; por su ubicación estratégica, relevancia económica, amplia disponibilidad de talento humano calificado y calidad de vida. Cali ofrece una relación entre costo y calidad de vida incomparable, más de 30 instituciones de educación superior, el aeropuerto internacional Alfonso Bonilla Aragón (tercero en importancia en el país), el sistema de transporte masivo MIO (con movilización de medio millón de pasajeros diarios), 2 de las mejores clínicas de Latinoamérica, 6 clubes campestres, 4 campos de golf y docenas de espacios y actividades turísticas y culturales.

La malla urbana y la conectividad vial de la región. *Por su localización, Cali es un distribuidor de tráfico, lo que implica una gran concentración de vehículos de entrada y de salida. Varios proyectos departamentales contribuirán a solucionar dicha concentración. Este elemento de*

conectividad constituye, sin lugar a dudas, un fuerte factor de competitividad de la ciudad-región.



Base productiva existente. En la región predomina el sector de la industria y los servicios, con un alto grado de concentración en las actividades de comercio, servicios, finanzas, telecomunicaciones y transporte.

El sistema de redes de ciudades en el sur de la región del valle geográfico del río Cauca ha continuado con su tendencia de consolidación respecto a la urbanización y conurbación, en donde la ciudad de Cali ha mantenido su liderazgo como polo de concentración de población y de comercio - servicios, y las ciudades intermedias han fortalecido su especialización. Este proceso inevitable determinara al futuro el modo de vida urbana en la ciudad de Cali y de su región inmediata lo cual genera un sistema supramunicipal en su lógica funcional y espacial.

Cali, entre las ciudades con mayor perspectiva de crecimiento económico del país. La capital del Valle del Cauca es una de las ciudades colombianas con mayores perspectivas de crecimiento económico y por ende se espera el mejor desempeño del consumo de bienes y servicios. Esta ciudad tiene el mayor número de población con ingresos altos, con el 7 % del total, eso quiere decir que las marcas de lujo tendrían un gran potencial de crecimiento en esta capital. La perspectiva por aumento del gasto de los consumidores se puede atribuir a dos elementos: una mayor confianza en la ciudad y en que las condiciones sociales están mejorando, y por otro lado, el incremento de las marcas que llegan a la capital del Valle.

6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR



Plano de Localización del Sector

Fuente: Google maps

6.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR: El sector está ubicado en la Comuna 13 al suroriente de la Ciudad, se halla delimitado por el Norte con la Carrera 29, por el Oriente con la Calle 42, en tanto que por el Sur es la Carrera 39 y por el Occidente con la Autopista Simón Bolívar. Tiene una buena conectividad vial, sus vías se encuentran pavimentadas y en buen estado de conservación.

6.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE: Residencial

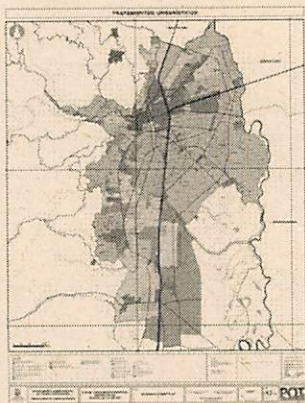
6.3. VIAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR: Tiene una buena conectividad vial, se accede por las Autopista Simón Bolívar, Carrera 39, Carrera 29 así como por las Calle 42. Las principales vías del sector son las Autopista Simón Bolívar, y la Carrera 39, las cuales son vías arterias de la ciudad. Las vías se encuentran pavimentadas y en buen estado de mantenimiento.

6.4. INFRAESTRUCTURA URBANA: El sector cuenta con el equipamiento institucional, servicios y recreación.

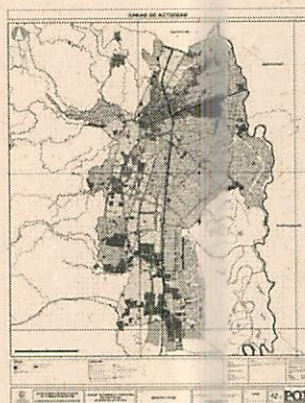
6.5. VALORIZACIÓN: La valorización en el momento es aceptable, teniendo en cuenta la pandemia del covid-19 y de la economía en general. El panorama para la propiedad raíz, es estable por lo que se afianzan los beneficios de inversión en este tipo de activos.

7. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Acuerdo 0373 de diciembre 1 de 2014 por el cual se adopta la revisión ordinaria de contenido de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali. De conformidad con la consulta a la normatividad existente el Área de Actividad es Residencial predominante y Tratamiento Urbanístico de Consolidación Básica (C2). Se encuentra en la Unidad de Planificación Urbana Aguablanca.



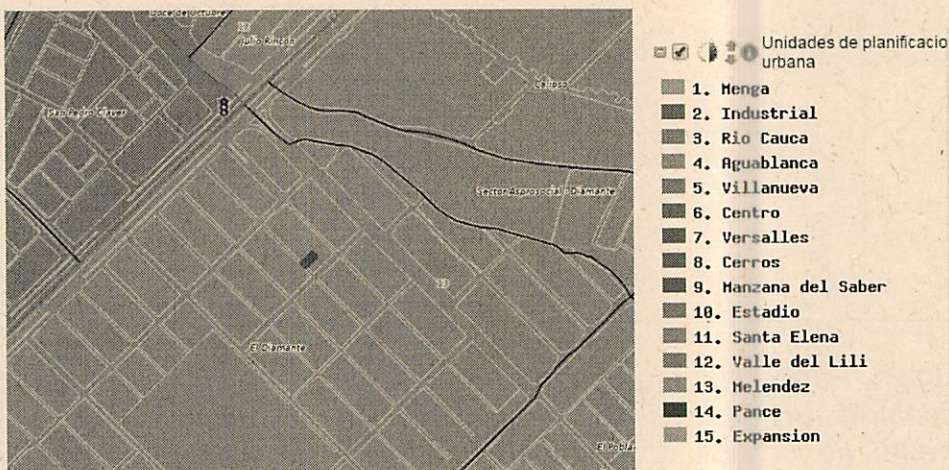
Área de Actividad



Área de Tratamiento

7.1. UNIDAD DE PLANIFICACION.

El predio se localiza en la Unidad de Planificación Urbana Aguablanca, de conformidad con lo establecido en el Mapa No. 47 Unidades de Planificación.



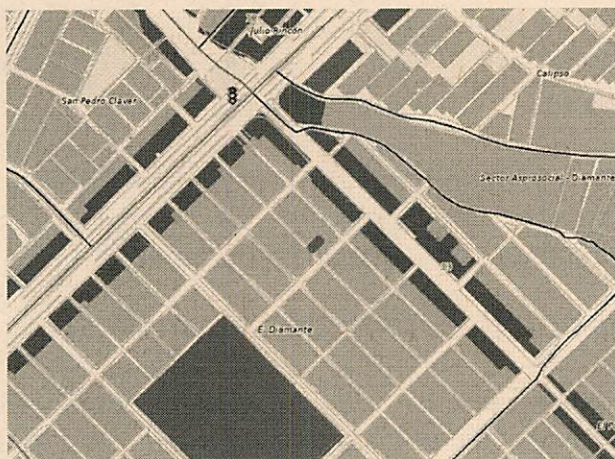
Mapa No. 47 Unidades de Planificación Urbana

Artículo 20. Unidades de Planificación Urbana (UPU) y el Modelo de Ordenamiento Territorial. Son instrumentos de planeación intermedia, a través de los cuales se delimitan porciones del territorio urbano que comparten características físicas similares, tanto en materia de potencialidades como necesidades, a partir de las cuales se define su papel en el modelo de ordenamiento territorial, y se establecen lineamientos de política territorial para su formulación como instrumentos de planeamiento remitido que le apuntan a consolidar el modelo de ordenamiento territorial propuesto en la escala zonal.

4. Aguablanca.	Área residencial periférica del oriente de la ciudad que se concibe como la mayor zona residencial de los sectores populares, carentes en su mayoría de condiciones urbanas adecuadas para su funcionamiento.	1.Consolidar la zona como área residencial de sectores populares, mejorando las condiciones de la zona mediante el incremento de equipamientos de escala urbana, regional y zonal, el incremento y adecuación de espacios públicos y mejoramiento de la infraestructura vial en materia vehicular, peatonal y de ciclorrutas. 2.Fomentar la concentración de actividades comerciales principalmente en los corredores urbanos "Carreras 25, 28D, 29, 39, 46, calle 70 y Av. Ciudad de Cali" y en los corredores zonales que se identifiquen. 3. Potenciar e incorporar nuevas áreas para equipamientos a través del desarrollo de los nodos potenciales de equipamientos identificados como "Aguablanca", "Morichal" y "Navarro, desarrollando equipamientos de educación, salud, recreación deportes y cultura de acuerdo con las áreas priorizadas en la zona en el Mapa N°35.
-------------------	---	---

Artículo 21. Papel y Lineamiento de Política de las Unidades de Planificación Urbana (UPU). A continuación se establece el papel y lineamiento de política de cada UPU a partir de los cuales se deberá desarrollar su formulación, y la definición de proyectos de escala zonal que las componen.

7.2. NORMATIVA MUNICIPAL SOBRE EL ÁREA DE ACTIVIDAD



- Áreas de actividad
- Mixta
 - Industrial
 - Residencial neta
 - Residencia predominante

Mapa No. 42 Áreas de Actividad

El predio se localiza de conformidad con el Mapa No. 42 Áreas de Actividad, en el Área de 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" e l 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 CIIU de usos del suelo urbano" el cual hace parte integral del presente Acto.

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 ochenta (80 m²) metros cuadrados.

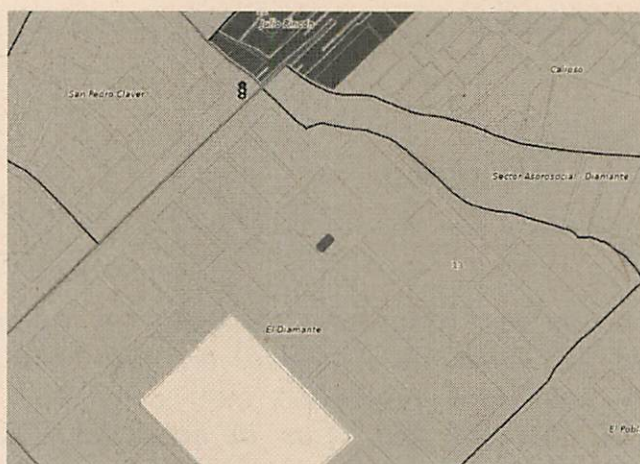
De igual forma se permite el desarrollo de actividades económicas complementarias a la vivienda sobre los corredores de actividad zonal que se definan en las unidades de planificación urbana.

7.3. NORMATIVA MUNICIPAL SOBRE EL ÁREA DE TRATAMIENTO

Artículo 308. Tratamiento Urbanístico de Consolidación. Regula las zonas urbanizadas donde la capacidad instalada en materia de servicios públicos domiciliarios, espacio público, equipamientos y movilidad permite un aumento de la edificabilidad con una inversión moderada.

Artículo 309. Modalidades del Tratamiento Urbanístico de Consolidación. Son modalidades del tratamiento de Consolidación las siguientes:

1. Consolidación 1 – consolidación urbanística (C1).
2. Consolidación 2 – consolidación básica (C2).
3. Consolidación 3 – consolidación moderada (C3).



- Tratamientos urbanísticos**
- Conservación
 - Consolidación urbanística (C1)
 - Consolidación básica (C2)
 - Consolidación moderada (C3)
 - Renovación urbana - Redesarro
 - Renovación urbana - Reactivac
 - Renovación urbana (R3)
 - Desarrollo

Mapa No. 43 Áreas de Tratamiento

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

Parágrafo. Dentro de la consolidación 2 se identifican zonas que requieren de la acción pública para alcanzar su potencial las cuales hacen parte del programa de Mejoramiento Integral. La delimitación de los territorios objeto del Programa de Mejoramiento se encuentra identificado en el Mapa N° 53 “Áreas para Evaluación para Proceso de Mejoramiento Integral de Barrios” que hace parte integral del presente Acto.

Artículo 313. Normas generales para el tratamiento de consolidación en sus diferentes modalidades. La presentación de proyectos en áreas de Consolidación en sus diferentes modalidades debe partir de las siguientes condiciones:

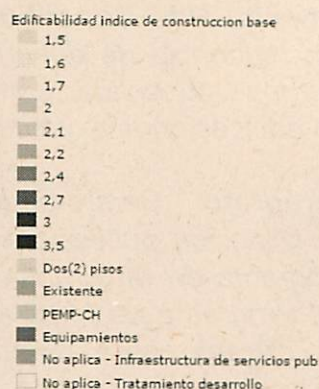
NORMAS GENERALES PARA CADA TRATAMIENTO			
Tratamiento	Planes parciales de R. Urbana	Proyecto de R. Urbana	Otras normas
C 1	No permitido	No permitido	Se deben mantener jardines, antejardines y retrocesos existentes conforme las normas volumétricas originales de cada urbanización
C 2	No permitido	Permitido, área mínima 2 manzanas	N.A
C 3	No permitido	Permitido, excepto en las áreas de manejo	Para uso residencial solo se permiten proyectos multifamiliares

7.4. APROVECHAMIENTOS.

Artículo 344. Edificabilidad. Es la relación existente entre los metros cuadrados construidos que se pueden desarrollar en un predio en relación a la ocupación del mismo en el primer piso, teniendo en cuenta las normas de antejardines, aislamientos y demás normas volumétricas complementarias.



Mapa No. 45 Índice de Construcción Base

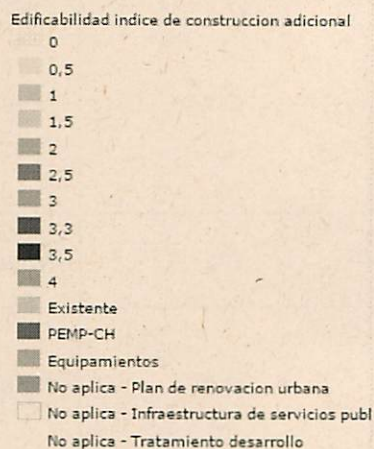


Nota: Para el caso del predio objeto de avalúo el índice de Construcción Base, de conformidad con la cartografía es 3,0.

Artículo 347. Índice de Construcción Tope. El índice de construcción tope es el resultante de sumarle al índice de construcción base, el índice de construcción adicional al base, que se encuentra definido en el siguiente cuadro el cual es objeto de aporte urbanístico por edificabilidad.



Mapa No. 46 Índice de Construcción Adicional



Nota: Para el caso del predio objeto de avalúo el índice de Construcción Adicional, de conformidad con la cartografía es 1,0.

7.5. USOS. El uso de suelo a aplicar en este inmueble es acorde a la vocación de usos en corredores zonales de actividad acorde con los usos permitidos del Anexo N° 4 "Matriz CIU de los Usos del Suelo Urbano".

Fuente: Planeación Municipal

8. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

8.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE

8.1.1. UBICACION: Predio localizado en la Unidad de Planificación Urbana Aguablanca, en la Comuna 13 del barrio El Diamante, el cual tiene la nomenclatura domiciliaria Carrera 29B No. 38 - 65. La vía que se encuentran frente al inmueble es la Carrera 29B, vía local de la ciudad, se encuentra pavimentada y en buen estado de conservación.



Localización satelital del predio objeto de avalúo, **Fuente:** Google maps

8.1.2. LINDEROS ESPECIFICOS: Según certificado de tradición y escritura pública:

Norte: En 20,00 mts con el lote 600 de la misma manzana

Sur: En 20,00 mts con el lote 602 de la misma manzana

Oriente: En 7,00 mts con el lote 605A de la misma manzana

Occidente: En 7,00 mts con la Carrera 29B.

Nota: Linderos tomados del certificado de tradición de la matrícula inmobiliaria No. 370-42068

Según visita e inspección ocular y de acuerdo al numeral 2 del Artículo 7 de la Resolución 620 del 2008 del IGAC se tiene que los linderos son:

Norte: En 20,00 mts con el predio H087600170000

Sur: En 20,00 mts con el predio H087600150000

Oriente: En 7,00 mts con el predio H087600120000

Occidente: En 7,00 mts con la Carrera 29B.

8.1.3. FORMA GEOMETRICA: Es un polígono regular.

8.1.4. VIAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO: Tanto la Carrera 29B como la Calle 38 son vías locales, de una calzada, en doble sentido. Vías pavimentadas y en buen estado de conservación.

8.1.5. SERVICIOS PUBLICOS: Cuenta con los servicios públicos de agua, luz, alcantarillado, recolección de basura, alumbrado público y transporte urbano.

8.1.6. AREA DE TERRENO: 140,00 m²

Fuente: Area en títulos y medidas tomadas y verificadas en sitio.

Nota: Áreas sujetas a verificación por parte del petionario.

8.2. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

8.2.1. USO: Residencial

8.2.2. Pisos: Dos (2) pisos + terraza con anexo constructivo

8.2.3. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Estructura ciclópea tradicional. Muros en ladrillo, pañete y pintura; pisos en baldosa común en primer piso y parcialmente en cemento esmaltado y en segundo piso en parte cerámica y en parte baldosa común de cemento; cubierta en placa de concreto y en parte teja de eternit; baños con mobiliario en porcelana y en primer piso división de baño en aluminio y acrílico; puertas exteriores metálicas, ventanas metálicas con rejas de seguridad en exterior; fachada en pañete y pintura y en primer piso en parte en piedra laja.

En la terraza del tercer piso existe un anexo constructivo con paredes en ladrillo sin pañetar; pisos en cemento; cubierta en teja termoacústica; puertas y ventanas metálicas.

8.2.4. ESTADO DE CONSERVACION: Aceptable

8.2.5. VETUSTEZ: Primer y segundo piso 40 años en promedio y anexo constructivo del tercer piso 5 años en promedio.

Fuente: Información aportada por los solicitantes y visita de campo

8.2.6. DISTRIBUCIÓN INTERNA:

Primer piso: Sala-comedor, cinco (5) alcobas, baño, cocina, patio y zona de oficios.

Observación: Hay presente humedad en paredes de alcobas.

Primer piso: Sala-comedor, cuatro (4) alcobas, alcoba o bodega, baño, cocina y zona de oficios.

Observación: Hay presente humedad en paredes de hall de acceso al patio.

Anexo Constructivo: Alcoba, star y balcón.

8.2.7. ÁREA CONSTRUIDA:

Ítem	Área (m ²)
Primer piso	117,94
Segundo piso	116,17
Área Construida (Pisos 1 y 2)	234,11
Anexo en terraza	37,10

Fuente: Medidas tomadas en sitio a solicitud de los interesados.

Nota: Áreas sujetas a verificación por parte del peticionario.

9. MÉTODO DE AVALÚO

Para determinar los valores unitarios y el avalúo comercial del inmueble, es dable utilizar uno o varios de los métodos definidos por la normatividad colombiana: Método de comparación o de mercado, Método de capitalización de rentas o ingresos, Método de costo de reposición, Método (técnica) residual.

Para llegar al valor comercial del predio, el principio fundamental para el análisis del valor de este inmueble, partió tomar en cuenta las características físicas particulares, con el fin de asimilarlo al valor de los inmuebles aledaños al mismo según su nivel de desarrollo por uso, clase, de explotación económica y el potencial del inmueble en el futuro económico con su entorno inmediato (rentabilidad real y proyectada).

En tanto que la construcción, se hace a través del método de reposición, que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada

Se hace el estudio de mercado de inmuebles en el sector y con base en esta referencia se establece el avalúo mediante la aplicación de los métodos de avalúos establecidos en la Resolución del IGAC 620 de 2008.

9.1. METODOLOGIAS ESPECÍFICAS.

9.1.1. Método de comparación de mercado: *Es una técnica valuatoria, que busca establecer mediante la investigación de mercado, oferta y transacciones de inmuebles con similares características al que se avalúa, con el fin de calificar cada uno para así llegar al valor comercial. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial*

9.1.2. Método de costo de reposición. *Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.*

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

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini

Tabla de Fitto y Corvini

Combinan las depreciaciones de Ross y Heidecke, tanto por edad como por estado de conservación, evitando cálculos matemáticos.

Es muy importante destacar que dichas tablas no presentan la edad, sino la edad en porcentaje de vida, la cual se calcula dividiendo la edad del inmueble sobre su vida útil correspondiente, el dato obtenido se ubica en la primera casilla de la tabla.

Retomando la ecuación general de depreciación de inmuebles, tenemos:

$$Vd = Vn [R + (1 - R) (1 - D)]$$

Vd: Valor depreciado o valor de la construcción usada

Vn: Valor nuevo o Costo de Reposición

R: Porcentaje no depreciable o residuo (El cual se puede rescatar al final de su vida útil)

(1-R): Porcentaje depreciable

D: Porcentaje aplicado por depreciación.

Aplicando esta ecuación se obtiene el valor actual de las edificaciones, a partir del costo de reposición como nuevo y descontando las depreciaciones por edad y por estado de conservación.

10. CONSIDERACIONES GENERALES

- Para determinar el justiprecio del inmueble se consideraron los métodos de reposición y mercado. En la aplicación de estos métodos se analizaron los indicadores de valor que se refieren a inmuebles con características similares a las que se avalúa.
- Se consideraron entre otros factores norma urbanística, ubicación, destino económico, especificaciones constructivas, conservación, vetustez y diseño de la construcción.
- El valor consignado en el presente avalúo corresponde al valor comercial en la fecha actual, teniendo en cuenta las características planteadas y el Plan de Ordenamiento Territorial o normas urbanísticas.

- El predio se encuentra en la unidad de planificación Aguablanca, el área de actividad es residencial predominante, con área de tratamiento de Consolidación Básica (C2), un índice de construcción base de 3,0 y un índice de construcción adicional de 1,0.
- El predio tiene la influencia de la cercanía con equipamientos locales, sectoriales y regionales, donde existen impactos positivos que confluyen los diferentes usos o destinos económicos.
- El inmueble tiene la influencia de la Autopista Simón Bolívar y la Carrera 39, las cuales generan un gran dinamismo de la economía local.
- El predio es una casa de habitación de dos pisos más un anexo constructivo en la terraza con buena ventilación e iluminación.
- El valor fijado para el inmueble se determinó teniendo en cuenta que en su conjunto tengan una situación jurídica totalmente saneada o sea que si se realiza el estudio de títulos de los inmuebles en mención no presente vicios que afecten su titulación.
- Se incorpora en el avalúo, lo solicitado en el ítem 7.3.1 del acta de audiencia virtual inicial, del proceso de reivindicatorio de dominio, radicación 2019-00893 del Juzgado 27 Civil Municipal de Santiago de Cali.
- Cali es la ciudad más accesible de Latinoamérica para comprar bienes raíces, según la encuesta de Live and Invest overseas, de acuerdo a la publicación de diciembre de 2019 por Moninvest News, este podría ser el mejor momento para diversificar con bienes raíces de América Latina, gracias a un dólar fuerte y varios avances positivos en las ciudades donde se desarrolló el estudio.
- Mientras el precio promedio actual de una vivienda en Estados Unidos es de 107 dólares por pie cuadrado (1,153 dólares por metro cuadrado) en algunas ciudades latinoamericanas el metro cuadrado está entre 587 dólares y 1,300 dólares, lo que puede ser una oportunidad para muchos. Las comparaciones no son exactas porque en Estados Unidos una vivienda promedio tiene 1.870 pies cuadrados (173 metros cuadrados) y en América Latina las viviendas son más pequeñas. A nivel de Estados Unidos también hay grandes diferencias según las ciudades. Por ejemplo, según la Asociación de Agentes Inmobiliarios (NAR por su sigla en inglés), mientras el precio promedio de una casa en el área metropolitana de Los Ángeles es de 450.000 dólares, en Miami es de 262.000 dólares y en Nueva York alcanza

los 455.000 dólares. Por supuesto si alguien está interesado en invertir en cualquier ciudad latinoamericana tendrá que analizar las condiciones locales y si los precios van a aumentar o no en los próximos años.



- La construcción, a diferencia de otros sectores de la economía, responde en un plazo más corto a las condiciones positivas o negativas que enmarcan el desempeño nacional, tanto político como económico, como se ha visto, mientras las variables macroeconómicas permanezcan estables, el sector de la construcción continuará mostrando una trayectoria positiva, creando un círculo virtuoso entre actividad y economía nacional.
- La propiedad raíz, han venido mostrando una evolución favorable en las diferentes ciudades del país, como respuesta a los estímulos otorgados a los compradores, aunado a la creciente disponibilidad de crédito y a la estabilización en el frente económico y político.
- La actividad inmobiliaria es uno de los sectores más dinámicos de la economía y uno de los más importantes en el orden nacional.
- La adquisición la propiedad raíz siempre se ha considerado como un buen negocio, en razón de que adquiere una valorización superior a la inflación en el peor de los casos crece al ritmo del IPC. Hoy la tasa de interés anual para adquirir finca raíz es competitiva si se compara con la que la banca hipotecaria aplicaba hace unos siete años o más.
- La destinación específica del inmueble conforme al POT de Cali es el permitido.
- Para cualquier aclaración adicional relacionada sobre el presente estudio valuatorio con gusto será suministrada.

11. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

11.1. REFERENCIA CATASTRAL

En razón de que el Catastro de Cali, realizó la última Actualización de la Formación en el año 2019, a la fecha se estima que la investigación del mercado para el terreno se encuentra en un 50% del valor comercial.

La zona geoeconómica corresponde a \$ 230.944/m², al hacer la conversión del valor de la investigación catastral por zonas homogéneas al valor comercial es de \$ 461.888/m².

11.2. MERCADO INMOBILIARIO. En el momento se encuentran en oferta predios de características similares:

11.2.1. OFERTAS DE PREDIOS CON CARACTERISTICAS SIMILARES:

No.	Localización	Tipo	Contacto	Area Terreno	Area Construida	Oferta
1	El Diamante	Casa	3104168545	140,00	294,00	\$ 240.000.000
2	El Diamante	Casa	3155577164	140,00	420,00	\$ 360.000.000
3	El Diamante	Casa	3103871022	147,00	238,00	\$ 290.000.000
4	El Diamante	Casa	3155629164	140,00	480,00	\$ 350.000.000
5	El Diamante	Casa	3155577164	140,00	404,00	\$ 390.000.000
6	El Diamante	Casa	3044425392	140,00	378,00	\$ 300.000.000

11.2.2. ANALISIS ESTADISTICO: De conformidad con la Resolución IGAC 620 de 2008, se hace el análisis estadístico para determinar la validez de la muestra:

No.	Oferta	Negociación	Valor Ajustado	Valor/m ² Construcción	Reposicion construcción	Valor Lote Integral
1	\$ 240.000.000	2,00%	\$ 235.200.000	\$ 550.000	\$ 161.700.000	\$ 525.000
2	\$ 360.000.000	4,00%	\$ 345.600.000	\$ 650.000	\$ 273.000.000	\$ 518.571
3	\$ 290.000.000	10,00%	\$ 261.000.000	\$ 780.000	\$ 185.640.000	\$ 512.653
4	\$ 350.000.000	4,00%	\$ 336.000.000	\$ 550.000	\$ 264.000.000	\$ 514.286
5	\$ 390.000.000	6,00%	\$ 366.600.000	\$ 730.000	\$ 294.920.000	\$ 512.000
6	\$ 300.000.000	2,00%	\$ 294.000.000	\$ 600.000	\$ 226.800.000	\$ 480.000

Al realizar los correspondientes cálculos, se establece la confiabilidad de la investigación de mercado inmobiliario:

Ítem	Dato
Media Aritmética	\$ 510.418
Desviación Estándar	\$ 15.664
Coefficiente de Variación	3,07%
Límite Inferior	\$ 494.754
Límite Superior	\$ 526.083
Valor Adoptado	\$ 510.418

El coeficiente de variación al ser menor a 7,5%, genera la validez para esta investigación de mercado inmobiliario, por lo cual se adopta el valor para el terreno el calculado en el promedio aritmético.

11.3. DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO

El valor del terreno de conformidad con la investigación de mercado considerada para la Actualización de la Formación Catastral de la vigencia fiscal del año 2020 es de \$ 461.888 y de acuerdo al estudio de mercado realizado en el sector se obtiene un valor para el terreno de \$ 510.418. Se adopta el valor para el terreno conforme a la investigación de mercado, al ser valores que reflejan el comportamiento actual del mercado. Por tanto, el valor de terreno adoptado es de **\$ 510.418**.

11.4. MÉTODO DE REPOSICION PARA DETERMINAR EL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

La tabla de depreciación de Fitto y Corvini, combina las depreciaciones de Ross y Heidecke, tanto por edad como por estado de conservación y porcentaje de vida técnica. En el campo de los avalúos al avaluar construcciones ya existentes que presentan uso de varios años y que tienen mejor o peor estado de conservación, estas edificaciones usadas pierden valor y por consiguiente mediante métodos de depreciación se llega al valor actual o presente.

11.4.1. Construcción

El punto de partida será siempre determinar el valor de reposición o valor de construirlo nuevo. Para el análisis comparativo se toma como referencia el

valor definido en Construdata No. 196, edición de septiembre a noviembre de 2020. Para este tipo construcción, el valor a nuevo es de \$ 1.313.178/m².

La Resolución No. 0620 de 2.008 del IGAC, estima que este tipo de inmuebles, tienen una vida útil de 70 años. La conservación del inmueble es aceptable: 3,0.

Construcción	
Vetustez	Vida Calculada
40	70
Edad en % vida	Conservación
57%	3,0
Depreciación Tabla	Valor Reposición
0,54740	1.313.178
Valor Depreciado	
594.344	

Valor Reposición por metro cuadrado para la construcción: \$ 594.344/m².

11.4.2. Anexo

El punto de partida será siempre determinar el valor de reposición o valor de construirlo nuevo. Para el análisis comparativo se toma como referencia el valor definido en Costos de Reposición de la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y el Valle del Cauca. Para este tipo construcción, el valor a nuevo es de \$ 403.234/m².

La Resolución No. 0620 de 2.008 del IGAC, estima que este tipo de inmuebles, tienen una vida útil de 70 años. La conservación del inmueble es regular: 3,0.

Anexo Constructivo	
Vetustez	Vida Calculada
5	70
Edad en % vida	Conservación
7%	3,0
Depreciación Tabla	Valor Reposición
0,21170	403.234
Valor Depreciado	
317.869	

Valor Reposición por metro cuadrado para la construcción: \$ 317.869/m².

11.5. INDICADORES ECONÓMICOS A LA FECHA

INDICADORES ECONOMIA COLOMBIANA		
SEPTIEMBRE 28 DE 2020		
AVALUO No. 20155		
INDICADOR	CIFRA	FECHA
MONEDA		
DÓLAR TASA REPRESENTATIVA DEL MERCADO	3.867,81	SEPTIEMBRE 28
TASA DE INTERES		
DTF (EA)	2,32%	SEPTIEMBRE 28
UVR (UNIDAD DE VALOR REAL)	274,58	SEPTIEMBRE 28
PRECIOS TRADICIONALES		
CAFÉ (DÓLAR POR LIBRA)	US\$ 1,58	SEPTIEMBRE 28
PETROLEO WTI (DOALRES POR BARRIL)	US\$ 40,10	SEPTIEMBRE 28
EMPLEO Y SALARIO		
DESEMPLEO NACIONAL (TOTAL NACIONAL)	20,20%	JULIO 2020
DESEMPLEO NACIONAL (TOTAL NACIONAL)	10,50%	ANUAL 2019
SALARIO MINIMO	\$ 877.803	2020
AUXILIO DE TRANSPORTE	102.854	2020
NACION		
IPC (INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR)	-0,01%	AGOSTO 2020
IPC (INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR)	1,12%	VARIACION AÑO CORRIDO 2019
IPC (INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR)	2,19%	VARIACION ANUAL
IPC (INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR)	3,80%	AÑO 2019
PIB (PRODUCTO INTERNO BRUTO)	-15,70%	II TRIMESTRE 2020
PIB (PRODUCTO INTERNO BRUTO)	3,30%	2019
IVP (INDICE DE VALORACION PREDIAL)	3,98%	2019
UVT (UNIDAD DE VALOR TRIBUTARIO)	\$ 35.607	2020

Elaboro: Construcción propia

Fuente: DANE Y BANCO DE LA REPUBLICA

11.6. VALORES ESTIMADOS PARA EL AVALUO

En consideración con los elementos planteados en cada uno de los ítems del avalúo, de conformidad con la metodología valuatoria del método de mercado y reposición, se han acogido los siguientes valores comerciales para ser aplicados al inmueble identificado con el número predial nacional: 760010100130800160016000000016 -H087600160000- ubicado en el Municipio de Cali.

ÍTEM	METODOLOGIA	VALOR UNITARIO \$/m ²
Terreno	Mercado	510.418
Construcción	Reposición	594.344
Anexo Constructivo	Reposición	317.869

12. RESULTADO DEL AVALUO DEL INMUEBLE

Predio El Diamante			
ITEM	AREAS M ²	VALOR UNITARIO \$/m ²	VALOR TOTAL \$
Terreno	140,00	510.418	71.458.571
Construcción	234,11	594.344	139.141.959
Anexo	37,10	317.869	11.792.953
Avalúo Comercial Total			222.393.484
Avalúo Comercial Ajustado			222.393.000

AVALÚO COMERCIAL: \$ 222.393.000

Son: Doscientos veintidós millones trescientos noventa y tres mil pesos moneda corriente.

Valor Razonable	\$ 222.393.000
Valor Avalúo en UVR	809.938,82
Valor Avalúo en Dólares US\$	57.498,43

Observación: el valor de UVR y Tasa Representativa a la fecha, se encuentran en el ítem 11.5.

Vigencia: Decreto 1420 de 1998. Artículo 19º.- Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación.

Atentamente,

Jorge Enrique Posada S.
R.A.A. AVAL-16657762
Premio Nacional en Avalúos
Urbanos y Especiales

13. ANEXOS

- *Escritura pública No. 3714 del 10 de noviembre de 2018 de la Notaria sexta del Circulo de Cali*
- *Certificado de tradición de matrícula inmobiliaria No. 370-042068 del 22 de septiembre de 2020*
- *Recibo predial*
- *Acta Audiencia Virtual inicial Art.372 CGP, Rad. 2019-00893*
- *Registro fotográfico*
- *Anexos del evaluador*

1. Objeto del Dictamen Pericial

JORGE ENRIQUE POSADA SALAZAR, mayor de edad, vecino de Cali, identificado con cédula de ciudadanía No. 16.657.762 (Ver Anexos del Avaluador), Ingeniero Mecánico, con matrícula profesional No. VL230 29382 (Ver Anexos del Avaluador), con Registro Abierto de Avaluador AVAL-16657762, (Ver Anexos del Avaluador), doy cuenta del presente DICTAMEN PERICIAL, realizado en los términos del artículo 226 del Código General del Proceso, a petición de Carlos Arturo Rodríguez Franco, Rodrigo Rodríguez Franco, Eliberto Rodríguez Franco y Alba Sonia Rodríguez Franco de conformidad con lo requerido en el ítem 7.3.1 del acta de audiencia virtual inicial, del proceso de reivindicatorio de dominio, radicación 2019-00893 del Juzgado 27 Civil Municipal de Santiago de Cali.

2. Generalidades

El siguiente es el informe técnico practicado al Predio 760010100130800160016000000016 -H087600160000-, con ID Predio: 438037, Matrícula Inmobiliaria No. 370-042068, localizado en la Carrera 29B No. 38 - 65, Barrio El Diamante de la ciudad de Cali.

SOLICITANTE :

Carlos Arturo Rodríguez Franco
Rodrigo Rodríguez Franco
Eliberto Rodríguez Franco
Alba Sonia Rodríguez Franco

CIUDAD :

Cali

2.1. Identificación del inmueble

Nomenclatura del Predio	Carrera 29B No. 38 - 65
Tipo de Predio	Urbano
Código Nacional	760010100130800160016000000016
Número Predial	H087600160000
ID	438037

Matrícula Inmobiliaria	370-042068
Barrio	El Diamante
Municipio	Cali
Departamento	Valle del Cauca

Fuente: Escritura pública No. 3714 del 10 de noviembre de 2018 de la Notaria sexta del Circulo de Cali

Certificado de tradición de matrícula inmobiliaria No. 370-042068 del 22 de septiembre de 2020

Recibo predial del predio 760010100130800160016000000016

2.2. Linderos del predio

Según certificado de tradición y escritura pública:

Norte: En 20,00 mts con el lote 600 de la misma manzana

Sur: En 20,00 mts con el lote 602 de la misma manzana

Oriente: En 7,00 mts con el lote 605A de la misma manzana

Occidente: En 7,00 mts con la Carrera 29B.

Nota: Linderos tomados del certificado de tradición de la matrícula inmobiliaria No. 370-42068

Según visita e inspección ocular y de acuerdo al numeral 2 del Artículo 7 de la Resolución 620 del 2008 del IGAC se tiene que los linderos son:

Norte: En 20,00 mts con el predio H087600170000

Sur: En 20,00 mts con el predio H087600150000

Oriente: En 7,00 mts con el predio H087600120000

Occidente: En 7,00 mts con la Carrera 29B.

2.3. Extensión del inmueble

2.3.1. Área de terreno (m²).

Según Catastro	140,00 m ²
Según Títulos aportados	140,00 m ²
Según verificación en sitio	140,00 m ²

2.3.2. Áreas Construida (m²).

Ítem	Área (m ²)
Primer piso	117,94
Segundo piso	116,17
Área Construida (Pisos 1 y 2)	234,11
Anexo en terraza	37,10

Fuente: Medidas tomadas en sitio a solicitud de los interesados.

Nota: Áreas sujetas a verificación por parte del petionario.

2.4. Descripción de mejoras objeto de pretensiones

De conformidad con lo expuesto en la inspección ocular por la señora Luz Mary Marín, las mejoras realizadas por ella en el inmueble son:

En el segundo piso: Piso en cerámica en parte del segundo piso, lavadero en la zona de oficios y reparaciones del baño

En la terraza (tercer piso), construcción de una mejora

El área calculada del piso en cerámica, es de: 42,00 m²

El área calculada del área construida del 3er. piso es de: 37,10 m²

Nota: Áreas sujetas a verificación por parte del petionario

2.5. Avalúo Comercial

2.5.1. Valoración de las mejoras

ITEM	AREA M ²	VALOR \$	VALOR TOTAL \$
CONSTRUCCION EN TERCER PISO	37,10	317.869	11.792.953
PISO CERAMICA EN SEGUNDO PISO	42,00	70.000	2.940.000
LAVADERO	GLOBAL	300.000	300.000
REPARACIONES BAÑO	GLOBAL	250.000	250.000
VALORACION MEJORAS			15.282.953

El valor de las mejoras a octubre de 2020, es: **\$ 15.282.953**

2.5.2. Determinación de canon de arrendamiento

Canon de arrendamiento desde noviembre de 2015 a la fecha, para ello se investiga el canon actual del predio en primer piso.

Para determinar el avalúo del inmueble a noviembre de 2015, se actualiza con la constante del IPC corrido desde noviembre 2015 a octubre 2020: Constante 1¹: 1,199406.

Avalúo Comercial a octubre 2020	222.393.000
Constante de actualización noviembre 2015- octubre 2020	1,199406
Avalúo Comercial a noviembre 2015	185.419.283

Cálculo de canon de arrendamiento desde noviembre 2015 a octubre 2020

Se estima la renta en el 5/1000², en base al avalúo comercial de octubre 2020, se calcula la renta del inmueble:

Tasa de renta 5/1000	0,005
Canon arrendamiento Predio Total	927.096
Canon arrendamiento actual 1er Piso ³	470.000
Canon arrendamiento actual 2do Piso octubre 2020	457.096

¹ Constante de actualización IPC, noviembre 2015 a octubre 2020, Fuente IPC, Serie variaciones Banco de la República

² Libro Avalúos de Inmuebles y Garantías, Oscar Borrero Ochoa

³ Información canon arrendamiento primer piso, aportado por

En razón de que el análisis del canon de arrendamiento es a noviembre de cada año -fecha en la cual se hace el incremento para el año que sigue-, se hacen los cálculos con el IPC del año a aplicar⁴.

Se parte del valor actual y se aplica la constante de actualización para cada año, generando los siguientes resultados:

Canon mensual arrendamiento actual 2do Piso octubre 2020	457.096
Constante de actualización noviembre 2019-octubre 2020	1,0318
Canon mensual arrendamiento a noviembre 2019	443.009
Constante de actualización noviembre 2018-noviembre 2019	1,0409
Canon mensual arrendamiento a noviembre 2018	425.602
Constante de actualización noviembre 2017-noviembre 2018	1,0419
Canon mensual arrendamiento a noviembre 2017	408.486
Constante de actualización noviembre 2016-noviembre 2017	1,0575
Canon mensual arrendamiento a noviembre 2016	386.275
Constante de actualización noviembre 2016-noviembre 2015	1,0677
Canon mensual arrendamiento a noviembre 2015	361.783

El canon de arrendamiento anual para el segundo piso, desde noviembre de 2015 a octubre de 2020, es acorde al cálculo realizado:

Renta noviembre 2015 a octubre 2016	4.635.303
Renta noviembre 2016 a octubre 2017	4.901.833
Renta noviembre 2017 a octubre 2018	5.107.220
Renta noviembre 2018 a octubre 2019	5.316.105
Renta noviembre 2019 a octubre 2020	5.485.157
Renta total de noviembre de 2015 a octubre 2020	25.445.617

La renta del inmueble para el segundo piso, desde el periodo de noviembre de 2015 a octubre de 2020, es: **\$ 25.445.617**

2.6. Análisis descripción demanda VS Realidad del mismo

La identificación del inmueble se hizo de conformidad a las características encontradas en el momento de la inspección ocular, no fueron aportados documentos existentes en el expediente, tan solo el Acta Audiencia Virtual

⁴ IPC: 2015= 6,77%, 2016= 5,75%, 2017= 4,09, 2018= 3,18 y 2019= 3,80%

inicial Art.372 Código General del Proceso, Radicación 2019-00893 y los documentos requeridos en el artículo 13 del Decreto 1420 de 1998.

2.7. Identificación personas que atendieron la inspección ocular

En el primer piso del predio, el acompañamiento al perito lo hizo el señor Eliberto Rodríguez Franco, en tanto que al segundo piso lo hicieron la señora Luz Mary Marín y el señor Sandro de Jesús Grisales Marín y a la terraza del predio (Tercer piso) el acompañamiento fue del señor Sandro de Jesús Grisales Marín

3. Anexo

A continuación, se anexan la identidad de quien rinde el dictamen

NOMBRE Y APELLIDOS	: Jorge Enrique Posada Salazar
CEDULA	: 16.657.762 de Cali
NACIMIENTO	: Cali, 5 agosto de 1961
PROFESION	: Ingeniera Mecánico
TARJETA PROFESIONAL	: 76335-284053 VLL
DIRECCION	: Carrera 42 A No. 26 - 99
CELULAR	: 3006528001

4.1. Experiencia profesional

- **Academia Scotland Yard**
Cátedra Avalúos
Urbanos, Rurales, Especiales, Obras de Infraestructura y Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
Julio 2019 a la fecha
- **Secretaria Infraestructura Municipio Cali**
Consultor en avalúos
Junio – Diciembre 2019
- **Evolution Services & Consulting S.A.S**
Consultor en avalúos
Octubre 2018 a Julio 2019
- **SOLPRED SAS**
Consultor en avalúos
Abril- Mayo 2019
- **Alcaldía Municipal de Yumbo**
Consultor en Avalúos
Diciembre 2005 a Diciembre 2009

- **Goods & Services CIA**
Consultor en avalúos maquinaria y Normas NIIF Diciembre 2018
- **Alcaldía de Pradera**
Consultor en avalúos Agosto-Septiembre 2017
- **Empresa de Servicios Públicos de Yumbo**
Consultor en avalúos Agosto 2017
- **Universidad del Valle**
Consultor POT Marzo – Julio 2017
- **GERS S.A.**
Interventor Gestión predial Junio - diciembre 2016
- **Instituto Geográfico Agustín Codazzi Territorial Valle del Cauca**
Coordinador Control Calidad de Avalúos 2007
Avaluador 2002 a 2006
- **Fundación Universidad del Valle**
Asesor elaboración planes parciales Agosto 2007 a Diciembre 2007
- **Unión Temporal Raúl Arias**
Director Plan Parcial en Yumbo Diciembre 2006 a Diciembre 2007
- **Consortio Jorge Enrique Martínez**
Consultor predial Septiembre 2005 a Agosto 2006
- **Consejo Superior de la Adjudicación, Seccional Valle del Cauca**
Auxiliar de la Justicia Marzo 2005 a Marzo 2008
- **Lonja Colombiana de Propiedad Raíz**
Gerente Mayo de 2002 a Marzo 2003
- **Secretaría de Gobierno Municipal de Cali**
Consultor en identificación predial Enero 2005 a Abril 2005
- **Daniel Bonilla Arquitectura y Urbanismo**
Consultor Estudios Metrocali Enero de 2004 a Junio 2004
- **Lonja de Propiedad Raíz de Cali "La Ermita"**
Coordinador de capacitación Julio 2001 a Mayo 2002
- **Municipio de Cali - Departamento Administrativo Hacienda Municipal, Subdirección Administrativa de Impuestos, Rentas y Catastro Municipal**
Profesional Universitario 1999 a Junio 2001
- **Municipio de Cali - Catastro Municipal**
Coordinador de Revisiones de Avalúos 1983 - 1998
Asistente de Investigaciones Económicas
Perito, Supervisor de Formación Catastral

4.2. Estudios.

- *Maestría: Ordenamiento Urbano Regional, Universidad Nacional de Colombia. Tesis de Grado: Efectos de la Renta del Suelo en un Territorio.*
- *Master: Dirección del Desarrollo Local, Universidad Complutense Madrid- Instituto Estudios Bursátiles*
- *Especializaciones: Administración Total de la Calidad y la Productividad, Universidad del Valle*
- *Mercados y Políticas del Suelo en América Latina, Universidad Nacional*
- *Pregrado: Ingeniero Mecánico, Universidad Autónoma de Occidente, Cali.*
- *Diplomado: Optimización Sistemas Térmicos, Universidad Autónoma*
- *Auditor Interno de Calidad: Sistema de Gestión de la Calidad, Norma ISO 9001:2000 E ISO 19011, Universidad del Valle*
- *Diplomado de Avalúos I, Lonja de Propiedad Raíz de Cali "La Ermita" y Lonja de Propiedad Raíz de Cali y del Sur Occidente Colombiano. Cali*
- *Registro Abierto de Avaluadores: AVAL 16657762. Categorías: Inmuebles Urbanos, Inmuebles Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos, Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, Maquinaria y Equipos Especiales, Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio e Intangibles Especiales.*
- *Gestión del Suelo en Grandes Proyectos Urbanos en América Latina, Lincoln Institute, Buenos Aires.*
- *Primera Feria de Mini-Cursos de Políticas de Suelo, Lincoln Institute, Santo Domingo.*
- *Procesos Urbanos Informales, Universidad Nacional, Bogotá*
- *Financiamiento de las Ciudades Latinoamericanas con Suelo Urbano, Lincoln Institute, Bogotá.*
- *Dimensión Jurídica de las Políticas de Suelo, Lincoln Institute, Bogotá*
- *Análisis Empírico de los Mercados de Suelo en América Latina, Lincoln Institute, Bogotá*
- *Aplicaciones del Catastro Multifinalitario en la definición de Políticas de Suelo Urbano, Lincoln Institute*

- Políticas y Mercados del Suelo en América Latina, Lincoln Institute, Bogotá
- Impuesto Predial y Financiamiento Urbano, Lincoln Institute
- Valoración Económica Ecológica de Activos Naturales, Lincoln Institute
- Tierra Vacante, Ciudad Compacta y Sustentabilidad, Lincoln Institute
- Megaproyectos, Geopolítica y Desarrollo Sostenible, CLAES
- Seminario Taller sobre LOOT, Revisión y Ajustes de los POT's- Planes de Ordenamiento Territorial. Escuela Superior de Administración Pública ESAP Territorial Valle del Cauca, Cali
- Seminario Taller la Plusvalía en Cali, Departamento Administrativo de Planeación Cali
- Seminario Plusvalía, Planes Parciales y Derechos de Transferencia Ley 388 de 1997, Lonja de Propiedad Raíz de Cali y del Valle del Cauca-Planeación Cali
- Nueva Metodología Urbana, IGAC-Catastro Municipal, Cali
- Avalúos de Predios Afectados por el Desarrollo Vial, Sociedad Colombiana de Avaluadores
- Actualización en Administración Municipal y Catastro, Universidad Distrital "Francisco José de Caldas - Universidad de San Buenaventura y Catastro, Cali
- Zonas Homogéneas Rurales, IGAC-Catastro, Cali
- El Catastro en la Modernización del Estado, Universidad de San Buenaventura-Catastro
- Avalúos Administrativos Especiales, IGAC-Catastro Municipal, Cali
- Taller Nacional de Avalúos de Empresas y Otros Activos, Fedelonjas, Bogotá
- Avalúos de Renta y Empresas en Marcha, Lonja de Propiedad Raíz de Cali
- Avalúos Rurales, Lonja de Propiedad Raíz de Cali
- Mercadeo de Proyectos Inmobiliarios, Universidad Javeriana, Cali
- Seminario Avanzado de Avalúos, Lonja de Propiedad Raíz de Cali
- Avalúos Urbanos con Incidencia del Nuevo Estatuto de Usos del Suelo en Cali, Sociedad Colombiana de Avaluadores, Cali
- Matemática Financiera Aplicada a Avalúos, Sociedad Colombiana de Avaluadores
- Taller Avanzado de Valoración de Inmuebles Urbanos, Sociedad Colombiana de Avaluadores

- Seminario Taller de Avalúos Especiales, Sociedad Colombiana de Avaluadores, Cali
- Utilización de Fotografías Aéreas en Levantamientos Catastrales, Universidad del Valle
- Ética profesional, Sena
- Orientación al Servicio Público, Departamento Administrativo del Servicio Civil
- Programa de Actualización de la Formación Catastral 1998, Subdirección Catastro, Cali
- Análisis de Proyectos: Formulación y Evaluación, Departamento Administrativo de Planeación Municipal, Cali

CERTIFICO QUE:

No he sido designado en procesos anteriores por la parte o apoderado del presente caso.

No me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50 del Código General del Proceso.

La metodología usada es la que se establece en la Resolución IGAC No. 620 de 2008.

Atentamente,


Jorge Enrique Posada S.
R.A.A. AVAL-16657762
Tarjeta profesional: VL230 29382
Premio Nacional en Avalúos
Urbanos y Especiales

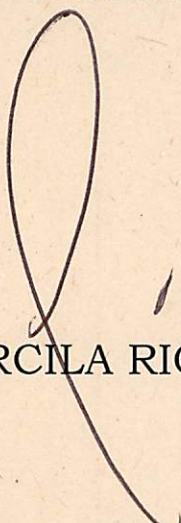
131

CONSTANCIA SECRETARIAL.

Informándole a la señora Juez que la parte actora dentro del término allegó el DICTAMEN PERICIAL ordenado como prueba de oficio en la audiencia de fecha 18de septiembre de 2020.

Santiago de Cali, 16 de octubre de 2020

El Secretario,



GUSTAVO ADOLFO ARCILA RIOS

AUTO INTERLOCUTORIO No. 1407

JUZGADO VEINTISIETE CIVIL MUNICIPAL

Santiago de Cali, dieciséis de octubre de dos mil dieciocho

Ref.: Verbal Reivindicatorio

Demandante: Carlos Arturo Rodríguez Franco, Carlos Arturo Rodríguez Franco, Rodrigo Rodríguez Franco, Eliberto Rodríguez Franco y Alba Sonia Rodríguez Franco

Demandada: Luz Mery Marion y Sandro de Jesús Grisales Marín

Radicación: 2019-00893

De acuerdo a la **PRUEBA DE OFICIO** ordenada en la audiencia de fecha 18 de septiembre de 2020, y como quiera que el actor procedió a aportar el dictamen pericial ordenado, este Juzgado **RESUELVE:**

PONER en conocimiento a la parte demandada el dictamen pericial aportada por la parte demandante por el perito **JORGE ENRIQUE POSADA A.**, para los efectos que establecen los artículos 228 y 231 del Código General del Proceso, folios 107 a 130.

Notifiquese,



VIANY CAROLINA ESQUIVEL MOLINA

JUEZ

JUZGADO 27 CIVIL MUNICIPAL DE CALI

EN ESTADO No. 098 DE HOY 19 DE
OCTUBRE DE 2020. NOTIFICO
PROVIDENCIA ANTERIOR.

GUSTAVO ADOLFO ARCILA RIOS
EL SECRETARIO